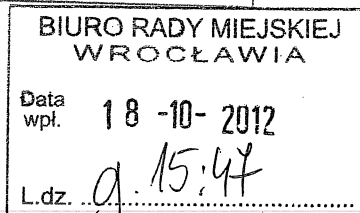


Szanowny Pan
dr Rafał Dutkiewicz
Prezydent Wrocławia



Wrocław, 18. października 2012

Interpelacja w sprawie zmiany trybu przetargu na zbycie nieruchomości

Szanowny Panie Prezydencie,

proszę o zmianę planowanego trybu przetargu na zbycie nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Traugutta 88-90 o pow. 586 m.kw., działki nr 20, 21, 22, obręb Południe, AM6, z trybu przetargu ograniczonego do właścicieli nieruchomości sąsiadujących na przetarg nieograniczony.

Po przeanalizowaniu stanu faktycznego i prawnego wskazanej nieruchomości stwierdzam, iż nie istnieją żadne powody, dla których uzasadnione miałyby być ograniczane kręgu potencjalnych nabywców nieruchomości wyłącznie do kręgu właścicieli nieruchomości sąsiadujących. Takie ograniczenie jest sprzeczne z żywotnymi interesami Gminy Wrocław.

Wyjaśnienia złożone odnośnie tej sprawy podczas posiedzenia Komisji przez Dyrektora Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości, panią Reginę Danek, są całkowicie nieprzekonujące i pozbawione podstaw prawnych. Sprowadzają się one wyłącznie do informacji o tym, iż właściwa jednostka UM Wrocławia (a zatem urzędu, który decyduje również o trybie przetargu!) nie wyraziła zgody na bezpośredni dostęp do przedmiotowej nieruchomości bezpośrednio od ul. Traugutta, w związku z czym dostęp taki będzie możliwy jedynie poprzez jedną z nieruchomości sąsiadujących. To rzekomo przesądza o konieczności (?) ograniczenia dostępności organizowanego przetargu wyłącznie do właścicieli tychże nieruchomości.

W tym kontekście należy wskazać, że zasadnicze wątpliwości budzi sama decyzja ZDiUM o niewyrażeniu zgody na dostęp do posesji od strony ul. Traugutta. Charakter zabudowy tej ulicy, pomimo poważnych szkód wyrządzonych przez

Krzysztof Bramorski
Radny Rady Miejskiej Wrocławia
ul. Sukiennice 9, 50-107 Wrocław
krzysztof.bramorski@rada.wroc.pl
www.krzysztofbramorski.pl

powódź w 1997 r., jest taki, iż większość położonych przy niej działek zabudowana jest budynkami wyposażonymi w bramy przejazdowe, umożliwiające dostęp do podwórek, na których znajdują się oficyny, a w przeszłości częstokroć mieściły się również drobne zakłady. Dostęp do tych nieruchomości bezpośrednio od ul. Traugutta jest zatem regułą, a nie wyjątkiem. Nie ma zatem uzasadnienia przełamywanie tej reguły w odniesieniu do nieruchomości przy ul. Traugutta 88 – 90.

Nawet jednak gdyby przyjąć, że z jakichś powodów ta konkretna nieruchomość miałaby być takiego bezpośredniego dostępu pozbawiona, nie przesądza to w żaden sposób o konieczności, ani nawet o potrzebie bądź celowości ograniczania przetargu na jej zbycie do bardzo małego kręgu właścicieli nieruchomości sąsiadujących. Istnieją stosowne instrumenty prawne w postaci służebności – ustanawianych bądź to umownie, bądź w drodze wyroku sądowego, które umożliwiają uregulowanie dostępu do danej nieruchomości także poprzez obszar innych nieruchomości.

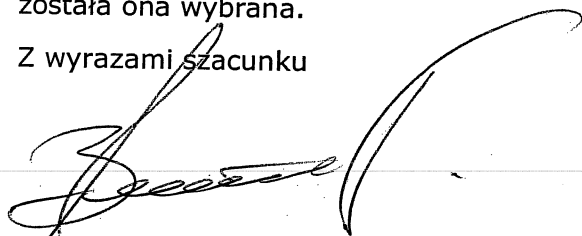
Należy zatem stwierdzić, iż wbrew interesowi miasta jest sprzedaż wskazanej nieruchomości w trybie innym niż przetarg nieograniczony. Podnoszony przez p. dyr. Danek argument, iż przetarg taki nie spotka się z zainteresowaniem potencjalnych oferentów ze względu na opisaną wyżej sytuację nieruchomości jest chybiony, bowiem nawet w takim wypadku nic nie stoi na przeszkodzie, by wzięli w nim udział właściciele nieruchomości sąsiadujących. Będą oni wówczas jego jedynymi uczestnikami – zatem ich sytuacja będzie taka sama, jak w przypadku zorganizowania proponowanego przetargu ograniczonego. Jeśli natomiast na udział w przetargu nieograniczonym zdecyduje się choć jeden oferent zewnętrzny, zwiększy to szanse Gminy Wrocław na uzyskanie większych środków ze sprzedaży nieruchomości. Rzeczą stającą do przetargu jest natomiast zapoznanie się ze stanem prawnym nieruchomości i świadome podjęcie decyzji o uczestnictwie na istniejących warunkach. Nie jest zadaniem miasta nadmierna troska o potencjalnych zainteresowanych, którzy stając do przetargu narażaliby się na trudności np. w postaci potrzeby dochodzenia do porozumienia z właścicielami nieruchomości sąsiednich (bo i taki argument był przez Panią Dyrektora Wydziału) podnoszony.

Reasumując, proszę Pana Prezydenta o:

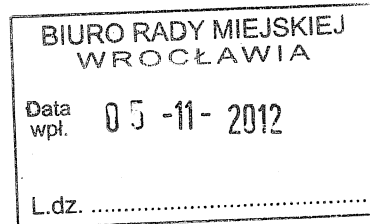
- kontrolę prawidłowości ustalenia dla przedmiotowej nieruchomości warunków dostępu do drogi publicznej przez ZDiUM i ich zmianę poprzez dopuszczenie bezpośredniego dostępu od ul. Traugutta do posesji oznaczonej numerami 88 – 90;
- zmianę trybu przetargu na nieograniczony i przeprowadzenie przetargu w tym trybie.

Utrzymanie zamiaru zbycia tej nieruchomości w trybie przetargu ograniczonego
nasuwałoby uzasadnione pytania, w czym interesie – bo nie w interesie miasta –
została ona wybrana.

Z wyrazami szacunku

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Krzysztof Bramorski
Radny Rady Miejskiej Wrocławia



Pan
Krzysztof Bramorski
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, dnia 31 października 2012 r.

Dotyczy: nieruchomości niezabudowanej przy ul. Romualda Traugutta 88-90

Odpowiadając na interpelację Pana Radnego z dnia 18 października br. – w sprawie zmiany trybu przetargu na zbycie wyżej wymienionej nieruchomości – uprzejmie wyjaśniam.

Samodzielna działka budowlana – według ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – to nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Nieruchomość położona przy ul. Romualda Traugutta 88-90 o powierzchni 586 m² położona jest w obszarze objętym ustaleniami *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu zespołu urbanistycznego Centrum w rejonie ulicy gen. Romualda Traugutta* (uchwała nr IX/188/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 maja 2007 r.).

Z przepisów tej uchwały wynikają dla inwestora ograniczenia w samodzielnym zagospodarowaniu z uwagi na niewielką – w konfrontacji z przeznaczeniem – powierzchnię nieruchomości proponowanej do zbycia. Zgodnie bowiem z ustaleniami planu przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi (symbol 4MWU na rysunku planu). Wysokość zabudowy od ul. Romualda Traugutta winna nawiązywać do zabudowy sąsiedniej, tj. pięciokondygnacyjnej. Ponadto miejsca postojowe, w ilości określonej planem (1 miejsce na 1 mieszkanie oraz dodatkowe dla usług) „*należy sytuować na działce/działkach, na których jest usytuowany obiekt. Parkingi jednopoziomowe dopuszczają się jedynie jako podziemne*”.

Istotna jest także możliwość skomunikowania nieruchomości z drogą publiczną. Ze względu bowiem na klasę drogi (ul. Romualda Traugutta jest ulicą zbiorczą) należy dążyć do ograniczania liczby zjazdów w celu ograniczenia skali generowanego ruchu, co wynika z przepisów jakim powinny odpowiadać drogi publiczne. Stąd zasadne jest usytuowanie obsługi komunikacyjnej od strony ulicy Szybkiej, do której nieruchomość gminna – z uwagi na strukturę własności – nie ma bezpośredniego dostępu. Natomiast sugerowana przez Pana radnego służebność gruntowa, ustanowiona w drodze umowy czy postępowania sądowego, jest odpłatnym prawem rzeczowym. Przygotowanie oferty wymagałoby zaangażowania środków finansowych, których odzyskanie nie jest zagwarantowane.

Ograniczenie w samodzielnym zagospodarowaniu nieruchomości przy ul. Romualda Traugutta 88-90 niewątpliwie stanowi także aktualny sposób zagospodarowania nieruchomości przyległych. Z jednej strony stacja paliw wraz z podziemnymi zbiornikami na paliwa, z drugiej zaś wolnostojąca stacja transformatorowa starego typu. Odległości jakie należy zachować od tego typu obiektów określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Wszystkie wymienione ograniczenia powodują, iż omawiana nieruchomość stanowić może atrakcyjną ofertę wyłącznie dla inwestora, który posiada tereny przyległe. Trudności w samodzielnym zagospodarowaniu nieruchomości mogłyby w przyszłości skutkować wystąpieniem do Miasta z roszczeniami z tytułu sprzedaży nieruchomości obciążonej wadą. Z kolei zakończenie przetargu wynikiem negatywnym z powodu braku zainteresowania wpływa na obniżenie wartości nieruchomości.

Przytoczone wyżej uwarunkowania powodujące dla inwestora poważne ograniczenia w realizacji ustaleń mpzp skłoniły Prezydenta Wrocławia do podjęcia decyzji o przygotowaniu nieruchomości przy ul. Romualda Traugutta 88-90 do sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego.

Przyjęta koncepcja uzyskała aprobatę Komisji Rady Miejskiej Wrocławia. Kartę nieruchomości pozytywnie zaopiniowały Komisje Infrastruktury Komunalnej oraz Inicjatyw Gospodarczych (jednogłośnie) a także Komisje Komunikacji oraz Rozwoju Przestrzennego i Architektury (przy jednym głosie przeciw).

Uwzględniając wagę poruszanej materii, interpelacja Pana Radnego była przedmiotem posiedzenia Kolegium Prezydenta w dniu 25 października br. Kolegium nie dopatrzyło się uchybień w przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego. Nie znalazło także podstaw do zmiany przyjętego trybu. Uznało bowiem, że pozyskanie nieruchomości przez jednego z właścicieli nieruchomości przyległych pozwoli na jednolite i optymalne zagospodarowanie, którego sposób określony został w ustaleniach obowiązującego planu. Daje szansę na szybsze uzyskanie korzystnego efektu urbanistycznego oraz może wpłynąć na przyspieszenie decyzji o likwidacji stacji paliw i odtworzenie pierzei ulicy Romualda Traugutta, zgodnie z miejscowym planem.

Jednocześnie wyjaśniam, że wartość gruntu przeznaczonego do sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego nie odbiega od wartości gruntu przeznaczonego do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego. W obu przypadkach rzeczoznawca majątkowy sporządzając operat szacunkowy stosuje ceny transakcyjne właściwe dla położenia i przeznaczenia wycenianej nieruchomości.

Wyrażam nadzieję, że udzielone wyjaśnienia stanowią wyczerpującą odpowiedź na interpelację Pana Radnego, którą w części formułującej zarzut działania na niekorzyść Miasta uznaję za bezzasadną. W interesie Miasta jest bowiem dążenie do korzystnych dla wizerunku Miasta przekształceń przestrzeni publicznej oraz uzyskanie wpływów ze sprzedaży składników mienia komunalnego. Niekorzystnym zaś byłoby promowanie oferty przetargowej, która uniemożliwia samodzielną realizację inwestycji. Doświadczenie w tym zakresie wskazuje, że inwestorzy negatywnie oceniają tego typu praktyki ze strony sprzedającego.

Jednocześnie pragnę podkreślić, iż tryb przetargu ograniczonego jest przez Miasto stosowany w praktyce i jest zgodny z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław. Wyboru formy przetargu dokonuje jego organizator.

Wiceprezydent Wrocławia



Adam Grentl

Do wiadomości:

Biuro Rady Miejskiej Wrocławia
Biuro Prezydenta Wrocławia