

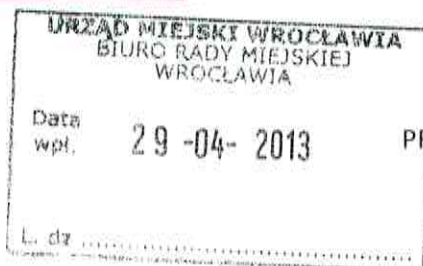
82 a/q



Wrocław 25 kwietnia 2013 roku.

ZAPYTANIE RADNEGO

Radna Mirosława Stachowiak – Różecka



PREZYDENT WROCŁAWIA

Rafał Dutkiewicz

Dotyczy: Inwestycji budowlanych przy ul. Osiedlowej we Wrocławiu realizowanej przez dewelopera Vastbouw Nieruchomości Sp. z o. o

Zamiany działek nr 6/16 należącej do Gminy Wrocław na działki 13/1 i 13/2 należące do dewelopera.

Podsumowując nasze spotkania i Państwa dotychczasowe wyjaśnienia, proszę o pisemne uzasadnienie i opinie w następujących sprawach:

1. Jaka była procedura doboru rzeczoznawcy w tym przypadku. Mieszkańcy ulicy Działkowej podważają wycenę przedłożoną przez Państwa uzasadniając, że w tym samym czasie działki w tej okolicy miały dużą wyższą wartość (ok 500 zł/m) Jaka jest odpowiedzialność urzędnika w sytuacji gdy wybrany przez niego rzeczoznawca rażąco zaniżył stawki?
2. Dlaczego, zanim podjęliście Państwo decyzję o zamianie działek to nie poprzedziliście jej jednak przetargiem ograniczonym dla sąsiednich działek, choćby w celu ustalenia rzeczywistej wartości gruntów, dziś nie macie pewności, że nie było by to posunięcie bardziej intratne dla Gminy i korzystniejsze dla mieszkańców osiedla.
3. Powoływanie się przez Państwa na zrealizowanie drogi, zamknięcie osiedla ruchem okrężnym nie cieszy się poparciem mieszkańców, czy nie uszczęśliwiacie ich „na siłę” natomiast dewelopera naprawdę?
4. Czy zasadne jest w ponoszenie dodatkowych kosztów związanych z budową i utrzymaniem drogi przez Gminę?
5. W opinii mieszkańców na przychylność wobec dewelopera oraz szybkość podejmowanych decyzji administracyjnych miał wpływ fakt pokrewieństwa Marka Łukaszewicza z pełnomocnikiem dewelopera, oczekują wyjaśnienia.

Jednocześnie, w oczekiwaniu na odpowiedź dziękuję za poświęcony mi na spotkaniach czas, jednak reprezentując mieszkańców i chcąc jak najlepiej spełnić ich oczekiwania, na ich prośbę wnoszę o pisemne wyjaśnienia.

Z poważaniem

Mirosława Stachowiak – Różecka

Proszę odpowiedzi kierować na adres biura Rady Miejskiej Wrocławia.



Pani
Mirosława Stachowiak- Różecka

Radna
Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, dnia 6 maja 2013 r.

WNS.NZ.IV.6823.1.8.2011

L.dz. 3566. *1992*.2013

Dotyczy: odpowiedzi na zapytanie Radnego w sprawie nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Osiedlowej w obrębie Muchobór Wielki

W odpowiedzi na zapytanie Pani Radnej z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie nieruchomości położonej przy ul. Osiedlowej, uprzejmie wyjaśniam:

Rzeczoznawcy majątkowi świadczący usługi szacowania wartości nieruchomości na rzecz Miasta wyłaniany są w trybie przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 z późn. zm.), która określa zasady i tryb udzielania zamówień publicznych, środki ochrony prawnej oraz kontrolę udzielania zamówień publicznych. Na podstawie przepisów tej ustawy został opracowany Regulamin zamówień publicznych udzielanych w Urzędzie Miejskim Wrocławia. W tym trybie został wyłoniony na okres od dnia 20 lipca 2010 r. do dnia 15 grudnia 2011 r. rzeczoznawca majątkowy, który określał wartość nieruchomości położonych między innymi w obrębie Muchobór Wielki.

Rzeczoznawca majątkowy przy określeniu wartości nieruchomości, zobowiązany jest do wykonywania czynności zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości (art. 175 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

Operaty szacunkowe określające wartość nieruchomości położonych przy ul. Osiedlowej spełniały warunki określone w wyżej wymienionej ustawie a przyjęte wartości nie odbiegały od cen rynkowych uzyskiwanych w obrocie gruntami o podobnym przeznaczeniu.

Zgodnie z art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jedyną instytucją uprawnioną do oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego jest organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych.

-verte-

Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości
Dział Nabywania i Zamiany Nieruchomości
pl. Nowy Targ 1-8 ; 50-141 Wrocław
tel. +48 717 77 71 11
fax +48 717 77 74 73
wns@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

Zasady zbycia nieruchomości z zasobu gminnego określone są w art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, według którego podstawowym trybem sprzedaży jest przetarg. Ponadto według art. 12 cytowanej wyżej ustawy, na jednostce samorządu terytorialnego ciąży obowiązek gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Przestrzeganie tej zasady oznacza zatem takie podejmowanie czynności faktycznych i prawnych, które umożliwiają realizację funkcji, jaka wiąże się ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tej nieruchomości a w szczególności przeznaczeniem określonym w sposób zgodny z przepisami prawa.

Nieruchomości sąsiadujące z działkami nr 6/14, 6/16 AM 9, obręb Muchobór Wielki, spełniają kryteria samodzielnych działek budowlanych, dlatego nie zachodziły przesłanki do przeznaczenia tego gruntu na poprawę warunków ich zagospodarowania. Przeprowadzona zamiana nieruchomości umożliwiła racjonalne zagospodarowanie gruntów Miasta. W wyniku zamiany pozyskano działkę nr 13/1, która w połączeniu z działkami nr 6/14, 12/1 spełnia warunki określone dla nieruchomości samodzielnej i została przeznaczona do sprzedaży w trybie przetargowym zarządzeniem nr 7396/13 Prezydenta Wrocławia z dnia 29 kwietnia 2013 r.

W związku z pytaniem Pani Radnej dotyczącym budowy przez Gminę Wrocław ul. Osiedlowej uprzejmie informuję, że zgodnie z treścią art. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Miasto wykonuje zadania publiczne w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. Do zadań publicznych, zgodnie z art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami należy między innymi wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg. Pozyskana w drodze zamiany nieruchomości działka nr 13/2, AM 9, obręb Muchobór Wielki, położona jest w ciągu drogi publicznej. Działania Miasta wynikały z przepisów prawa i obowiązku zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty.

Odpowiadając na pytanie dotyczące „przychylności wobec dewelopera” uprzejmie informuję, że brak jest uzasadnienia do formułowania takiej opinii. Zakres czynności p. Marka Łukaszewicza nie pokrywa się z czynnościami wykonywanymi w Departamencie Architektury i Rozwoju, dotyczącymi postępowania administracyjnego o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy.

Powyższe wyjaśnienia były przedstawione Pani Radnej w piśmie z dnia 21 lutego 2013 r., stanowiące odpowiedź na zapytanie z dnia 13 lutego 2013 r. i dodatkowo na spotkaniu w dniu 12 kwietnia 2013 r. z moim udziałem i dyrektorów Wydziału Architektury i Budownictwa oraz Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości, na którym przedstawiono szczegółowo wszystkie uwarunkowania i dokumentację dotyczącą tej sprawy. Argumenty uzasadniające przyjęty tryb postępowania uznała Pani Przewodnicząca za przekonujący a przedstawione wyjaśnienia za wyczerpujące.


PREZYDENTA
Adam Grehl
Wiceprezydent Wrocławia

Do wiadomości:

1. Biuro Rady Miejskiej Wrocławia, ul. Sukiennice 9, Wrocław,
2. Biuro Prezydenta Wrocławia, ul. Sukiennice 9, Wrocław.