



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA CZĘSTOCHOWY

Częstochowa, 2018-03-22

BDG.0003.3767.2018
BDG.0003.3777.2018
BDG.0003.3781.2018

Pan
Łukasz Wabnic
Radny Miasta Częstochowy

Dot.: nieruchomości zlokalizowanej przy Alei Wolności 44 w Częstochowie

W odpowiedzi na Pana interpelacje w sprawie przekazania informacji na zapytania dot. kamienicy położonej w Częstochowie przy Alei Wolności 44 odnośnie zagadnień formalno-prawnych, zagospodarowania, planów inwestycyjnych oraz przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości uprzejmie informuję, co następuje:

Gmina Miasto Częstochowa stała się z mocy prawa właścicielem niżej wymienionych nieruchomości, z dniem 27.05.1990 r., w trybie przepisów ustawy z dnia 10.05.1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i pracownikach samorządowych (Dz. U. nr 32, poz. 151 z późn. zm.):

- 1) działki nr 19 o pow. 0,2460 ha, obręb 183 na podstawie decyzji Wojewody Częstochowskiego z dnia 30.07.1991 r. znak GKG IV 7228/A/XVIII/1249/91 (jako działka 19a o pow. 0,2640 ha),
- 2) działki nr nr 19/3 o pow. 0,0249 ha, 19/4 o pow. 0,0355 ha, obręb 183 na podstawie decyzji Wojewody Częstochowskiego z dnia 19.09.1994 r. znak GKG.IV.7228/A/XVIII/276/94,
- 3) działki nr 19/5 o pow.0,1242 ha, obręb 183 na podstawie decyzji Wojewody Częstochowskiego z dnia 19.09.1994 r. znak GKG.IV.7228/A/XVIII/273/94 (jako działka nr 19/2 o pow. 0,1331 ha),
- 4) działek nr nr 18/2, 18/3, 18/4, 18/5 o łącznej pow. 0,0070 ha obręb 183 na podstawie decyzji Wojewody Częstochowskiego z dnia 19.09.1994 r. znak GKG.IV.7228/A/XVIII/275/94 (garaże),
- 5) działki nr 18/9 o pow. 0,2204 ha, obręb 183 na podstawie decyzji Wojewody Częstochowskiego z dnia 2.04.1996 r. znak GKG.IV.7228/A/XVIII/116/96 (jako działka 18/8 o pow. 1,6434 ha).

Na przestrzeni lat 1987-2004 zbyto na rzecz najemców 9 lokali mieszkalnych przy zastosowaniu różnej wysokości bonifikaty, wynikającej z wówczas obowiązujących przepisów. Poniżej przedstawiam wykaz lokali sprzedanych na rzecz najemców w kolejnych latach:

URZĄD MIASTA CZĘSTOCHOWY
42-217 CZĘSTOCHOWA, ul. Śląska 11/13
tel. (+48 34) 368-25-55, (+48 34) 368-25-66
fax (+48 34) 370-71-70
e-mail: info@czestochowa.um.gov.pl
<http://www.czestochowa.pl>



- 1) lokal nr 95 został zbyty na rzecz najemcy aktem notarialnym A nr 5904/87 z dnia 14.08.1987 r. Wartość wg operatu 472 659 zł – po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 20% z tytułu wpłaty jednorazowej, cena sprzedaży wynosiła 378 127 zł (w tym czasie właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa),
- 2) lokal nr 101 został zbyty na rzecz najemcy aktem notarialnym A nr 4938/89 z dnia 27.04.1990 r. bez bonifikaty. Wartość wg operatu 2 848 931 zł – sprzedaż ratalna, pierwsza rata w wysokości 30% ceny sprzedaży stanowiła kwotę 854 679 zł, pozostałe raty wynosiły 19 943 zł zabezpieczone hipoteką zwykłą na rzecz Skarbu Państwa (w tym czasie właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa),
- 3) lokal nr 13 został zbyty na rzecz najemcy aktem notarialnym A nr 9124/95 z dnia 13.12.1995 r. Wartość wg operatu 19 202 zł – po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 50% z tytułu wpłaty jednorazowej, cena sprzedaży wynosiła 9 801 zł (w tym czasie właścicielem nieruchomości była Gmina Miasto Częstochowa),
- 4) lokal nr 26 został zbyty na rzecz najemcy aktem notarialnym A nr 4825/96 z dnia 10.10.1996 r. Wartość wg operatu 20 314 zł – po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 50% z tytułu wpłaty jednorazowej, cena sprzedaży wynosiła 10 157 zł (w tym czasie właścicielem nieruchomości była Gmina Miasto Częstochowa),
- 5) lokal nr 4 został zbyty na rzecz najemcy aktem notarialnym A nr 1089/99 z dnia 11.03.1999 r. Wartość wg operatu 45 502 zł – po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 50% z tytułu wpłaty jednorazowej, cena sprzedaży wynosiła 22 501 zł (w tym czasie właścicielem nieruchomości była Gmina Miasto Częstochowa), lokal nr 16a został zbyty na rzecz najemcy aktem notarialnym A nr 4874/2000 z dnia 13.11.2000 r. Wartość wg operatu 42 400 zł – po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 90% z tytułu wpłaty jednorazowej, cena sprzedaży wynosiła 3 940 zł (właścicielem nieruchomości była Gmina Miasto Częstochowa),
- 6) lokal nr 94 został zbyty na rzecz najemcy aktem notarialnym A nr 1784/2001 z dnia 23.03.2001 r. Wartość wg operatu 64 430 zł – po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 90% z tytułu wpłaty jednorazowej, cena sprzedaży wynosiła 6 093 zł (właścicielem nieruchomości była Gmina Miasto Częstochowa),
- 7) lokal nr 66 został zbyty na rzecz najemcy aktem notarialnym A nr 2159/2001 z dnia 5.04.2001 r. Wartość wg operatu 38 880 zł – po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 90% z tytułu wpłaty jednorazowej, cena sprzedaży wynosiła 3 538 zł (właścicielem nieruchomości była Gmina Miasto Częstochowa),
- 8) lokal nr 92 został zbyty na rzecz najemcy aktem notarialnym A nr 147/2004 z dnia 21.01.2004 r. Wartość wg operatu 72 560 zł – po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 90% z tytułu wpłaty jednorazowej, cena sprzedaży wynosiła 6 397 zł (właścicielem nieruchomości była Gmina Miasto Częstochowa).

Nadmieniam, iż nie była prowadzona sprzedaż lokali w tym budynku na rzecz innych podmiotów.

Gmina Miasto Częstochowa jest właścicielem gruntu (działka nr 19). Ze względu na to, że gmina jest właścicielem 8 wyodrębnionych lokali, z ich własnością związany jest udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości. Ponadto w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej pozostaje udział wynoszący **7393/10 000 000 części** w gruncie i jest on związany z własnością jednego lokalu o pow. 29,10 m².

W latach 2015-2017 na rzecz gminy nabyto 8 lokali mieszkalnych, tj.:

- 1) dnia 3.07.2017 r. lokal nr 16a za kwotę 96 360 zł,
- 2) dnia 8.06.2017 r. . lokal nr 95 za kwotę 116 600 zł,
- 3) dnia 16.12.2016 r. lokal nr 4 za kwotę 179 740 zł,
- 4) dnia 28.12.2015 r. lokal nr 66 za kwotę 85 140 zł,
- 5) dnia 28.12.2015 r. lokal nr 92 za kwotę 135 960 zł,
- 6) dnia 28.12.2015 r. lokal nr 94 za kwotę 126 280 zł,
- 7) dnia 28.12.2015 r. lokal nr 13 za kwotę 213 070 zł,
- 8) dnia 28.12.2015 r. lokal nr 26 za kwotę 186 230 zł.

2

Powierzchnia ostatniego lokalu do nabycia wynosi **29,10 m** . Wartość lokalu pozostałego do nabycia na rzecz gminy ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 19.10.2015 r. wynosi **61 000 zł**. Oczekiwania właściciela lokalu wynoszą, wg oświadczenia z dnia 19.01.2018 r. **250 000 zł**.

Sprzedaż garaży przedstawia się w sposób następujący:

- 1) działka nr 18/2 – nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste w dniu 31.05.1995 r. na mocy umowy notarialnej Rep. A Nr 4231/95. W dniu 23.11.2010 r. zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności,
- 2) działka nr 18/3 – nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste w dniu 27.04.1995 r. na mocy umowy notarialnej Rep. A Nr 3175/95. W dniu 2.06.2015 r. zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności.

Kamienica przy Alei Wolności 44 wyposażona jest w instalację wodno-kanalizacyjną i elektryczną. W budynku znajduje się 95 lokali mieszkalnych i 16 lokali użytkowych. Szczegółowy opis przedstawiony został w tabeli, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszego pisma.

Nieruchomość przy Alei Wolności 44, może zostać zbyta w drodze przetargu nieograniczonego (ustnego lub pisemnego) przy pełnej własności. W aktualnym stanie prawnym gmina jest właścicielem 8 lokali wyodrębnionych, 1 lokal pozostaje własnością prywatną. Z własnością tych 9 lokali jest związane prawo współwłasności części wspólnych budynku i współużytkowania wieczystego gruntu. Biorąc pod uwagę skomplikowany stan prawny, wypracowanie formy zbycia musi zostać poprzedzone próbą nabycia prywatnej własności lokalu (wątpliwość budzi możliwość sprzedaży nieruchomości przez gminę na rzecz osoby trzeciej części nieruchomości, w sytuacji pozostawienia współużytkowania wieczystego gruntu na rzecz właściciela lokalu nr 29, ponieważ prawo użytkowania wieczystego może istnieć wyłącznie na gruntach publicznych). Możliwe jest również przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na zgodny wniosek, a gdyby to nie było możliwe, po uprzedniej zgodzie sądu na przekształcenie.

Tut. Urząd jest w posiadaniu inwentaryzacji budowlanej budynku, która została wykonana w styczniu 2007 roku przez zakład usług projektowo – kosztorysowych KOSZT-BUD z Knuruwa, którą załączam do niniejszego pisma.

Wykonana w 2003 roku ekspertyza stanu technicznego konstrukcji budynku wraz z projektem napraw, wzmocnień i wymiany elementów konstrukcyjnych wykazała konieczność przeprowadzenia remontu kapitalnego wraz z modernizacją.

Wydział Inwestycji i Zamówień Publicznych zlecił wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowej. W 2008 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Dokumentację w 2009 roku przekazano do zarządcy tj. do ZGM TBS w Częstochowie.

Zakres projektu obejmował opracowanie dokumentacyjne we wszystkich branżach dla remontu kapitalnego budynku z dostosowaniem go do obowiązujących przepisów Prawa budowlanego. Ze względu na fakt, iż budynek stanowi wspólnotę mieszkaniową, przedmiotowy remont mógłby być jedynie przeprowadzony przez wspólnotę ze środków funduszu remontowego. Należy nadmienić, że ze względu na bardzo duży koszt przedsięwzięcia remontowego, Wspólnota Mieszkaniowa przy Alei Wolności 44 nie jest w stanie przeprowadzić takiego przedsięwzięcia bez finansowego wsparcia zewnętrznego.

W ramach funduszu remontowego prowadzone są prace polegające na wykonaniu zabezpieczeń dachu i elewacji budynku od strony zachodniej. Prace mają na celu wyeliminowanie zagrożeń, wynikających ze złego stanu technicznego kamienicy.

Aktualnie gmina dąży do tego, aby stać się jedynym właścicielem nieruchomości. Aby to nastąpiło należy odkupić od właścicieli jeden lokal mieszkalny i dwa garaże. Z chwilą, gdy gmina będzie posiadać pełny udział, będzie mogła samodzielnie decydować o sposobie zagospodarowania nieruchomością.

Analizując dokumenty planistyczne oraz istniejące uwarunkowania, najbardziej celowym zagospodarowaniem Domu Księcia jest funkcja mieszkaniowa wielorodzinną wraz z szerokim katalogiem usług publicznych i komercyjnych, lub też każda z tych funkcji indywidualnie.

Gmina od dłuższego czasu poszukuje rozwiązań, umożliwiających zwiększenie zainteresowania i promowanie nieruchomości, w szczególności poprzez:

- ujęcie nieruchomości w ofercie inwestycyjnej miasta, z jej przeznaczeniem jako obiekt hotelowy lub apartamentowiec, z częścią handlową,
- promowanie nieruchomości podczas wszystkich wydarzeń gospodarczych, na których obecna marka jest „Invest in Czestochowa”,
- zamieszczenie oferty z „Domem Księcia” na stałe na stronie internetowej www.czestochowa.pl,
- przekazywanie potencjalnym inwestorom folderów oraz informacji promocyjnych wersji elektronicznej dotyczących „Domu Księcia”,
- wysyłanie oferty z przedmiotową nieruchomością do biur pośrednictwa nieruchomości, z uwzględnieniem potencjalnego przeznaczenia kamienicy.

Licząc na przyjęcie powyższych wyjaśnień pozostaję z szacunkiem.

Zastępca Prezydenta
Miasta Częstochowy
(-) Ryszard Stefaniak