

Prezydent Miasta Poznania

Or.II/0003-1-15/11

040311-614

Poznań, 3 marca 2011 r.

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT 02		
WPLYNĘŁO DNIA	2011 -03- 04	WPLYNĘŁO DNIA
L. dz. _____ zał. _____ znak spr. _____		

**Szanowny Pan
Tadeusz Dziuba
Radny Miasta Poznania**

Odpowiadając na przekazaną pismem z dnia 11 lutego 2011 r. interpelację Pana Radnego w sprawie siedziby przedszkola nr 121 przy ul. Biskupińskiej 65 w Poznaniu, uprzejmie wyjaśniam:

Przedszkole nr 121 funkcjonuje w budynku posadowionym na działce nr 4/537 z ark. mapy 06 w obrębie Strzeszyn. Ogólna powierzchnia działki obejmuje 10,9917 ha, przedszkole użytkuje tylko obszar przyległy do jego budynku.

Dla wyżej wymienionej nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem PO1P/00047678/8, w której dziale drugim jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, a jako użytkownik wieczysty od 29 kwietnia 2010 r. Instytut Technologiczno- Przyrodniczy z siedzibą w Falentach.

Instytut ten powstał z dniem 1 stycznia 2010 r. na skutek połączenia dwóch jednostek badawczo-rozwojowych, na mocy § 1 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie połączenia Instytutu Budownictwa, Mechanizacji i Elektryfikacji Rolnictwa oraz Instytutu Melioracji i Użytków Zielonych (Dz. U. 2009, nr 163, poz. 1300).

Pierwotny wpis ww. prawa użytkowania wieczystego nastąpił w dniu 5 sierpnia 1991 r. na rzecz Instytutu Budownictwa, Mechanizacji i Elektryfikacji Rolnictwa w Warszawie, Oddział w Poznaniu (dalej jako IBMER) na podstawie jego wniosku z 8 czerwca 1991 r.

Przeprowadzone przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami postępowanie wyjaśniające doprowadziło do ustalenia, że użytkowanie wieczyste IBMER uzyskał *ex lege* w dniu 11 marca 1991 r. na mocy art. 64a ustawy z dnia 22 lutego 1991 r. o zmianie ustawy o jednostkach badawczo-rozwojowych (Dz.U.1991, nr 19, poz. 81).

*Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81 , fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

Artykuł 64a ust. 1 pkt 1, w brzmieniu nadanym wyżej powołaną ustawą, głosił, że „z dniem wejścia w życie ustawy grunty będące własnością Skarbu Państwa lub gmin, pozostające w zarządzie jednostki badawczo-rozwojowej, stają się przedmiotem użytkowania wieczystego tej jednostki.”

Instytut Mechanizacji i Elektryfikacji Rolnictwa w Warszawie (poprzednik prawny IBMER) przejął przedmiotową nieruchomość położoną w Strzeszynie w „zarząd i użytkowanie” protokołem przekazania w dniu 1 stycznia 1957 r. od Wojewódzkiego Zarządu Państwowych Gospodarstw Rolnych w Poznaniu.

Opisane zarząd i użytkowanie na mocy art. 38 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst pierwotny Dz.U. 1961, nr 32, poz. 159 – w tekście ujednoliconym ogłoszonym w Dz.U. 1969, nr 22, poz. 159 był to art. 37) przekształciły się z dniem 21 października 1961 r. z mocy prawa w użytkowanie.

Kolejne przekształcenie tytułu prawnego Instytutu do ww. nieruchomości, przejście w zarząd, nastąpiło z dniem 1 sierpnia 1985 r. na mocy art. 87 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst pierwotny Dz.U. 1985, nr 22, poz. 99, dla badania opisywanej sprawy należy stosować brzmienie art. 87 nadane nowelizacją tej ustawy, która weszła w życie 5 grudnia 1990 r. - Dz.U.1990, nr .79, poz.464).

Opisany ciąg przekształceń tytułu prawnego nie wykazuje przerw i mógł tym samym doprowadzić do uzyskania przez IBMER prawa użytkowania wieczystego.

Dla ostatecznej oceny stanu sprawy decydujący jest fakt, iż 24 września 1970 r. Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Poznań - Jeżyce podjęło uchwałę nr 34/95/70, mocą której przejęło przedszkole od Instytutu Mechanizacji i Elektryfikacji Rolnictwa w Warszawie – Zakład Doświadczalny Poznań - Strzeszyn. Przekazanie nastąpiło uprzednio 22 sierpnia 1970 r. protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym integralną część ww. uchwały. W protokole tym Prezydium przejęło budynek przedszkola wraz z przylegającym ogrodzonym terenem o pow. 3200m². Jednocześnie w ww. protokole Wydział Oświaty wyraził zgodę na korzystanie przez Instytut z jednego pomieszczenia w przejętym budynku. Z posiadanych akt wynika, że przejęcie przedszkola było przeprowadzone za zgodą Instytutu i prawdopodobnie na jego wniosek, z uwagi na brak możliwości prowadzenia przez Instytut przedszkola.

*Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

Przejęcie przedszkola pozostało nieujawnione w księdze wieczystej, nie dokonano stosownego podziału geodezyjnego i przedszkole dalej funkcjonowało na nieruchomości będącej w zarządzie Instytutu.

Wobec braku regulacji wieczystoksięgowej i co z tym związane – prawdopodobnie braku wiedzy o przekazaniu przedszkola - Miasto Poznań 19 grudnia 2000 r. zawarło z IBMER umowę dzierżawy na budynek przedszkola wraz z otaczającym gruntem.

Nadmienić należy, że wpis użytkowania wieczystego na rzecz IBMER do księgi wieczystej nastąpił w oparciu o jego wniosek, do którego zgodnie z przywołaną ustawą z dnia 22 lutego 1991 r. o zmianie ustawy o jednostkach badawczo-rozwojowych nie musiała być załączona decyzja organu administracji rządowej (ministra lub wojewody) o charakterze deklaratoryjnym – tzn. poświadczająca fakt nabycia prawa użytkowania wieczystego do konkretnej nieruchomości przez konkretną jednostkę badawczą – rozwojową po przeprowadzeniu przez ten organ postępowania wyjaśniającego i ustaleniu wypełnienia przesłanek ustawy (dysponowanie prawem zarządu w dniu wejścia w życie ustawy – 11 marca 1991 r.). Innymi słowy, ustawodawca ustanowił w 1991 r. bardzo uproszczony tryb uwłaszczania się przez jednostki badawczo – rozwojowe. Dla odmiany przedsiębiorstwa państwowe w celu uwłaszczenia i gminy w celu komunalizacji musiały uzyskać uprzednio decyzje właściwych miejscowo wojewodów, które po uprawomocnieniu się uprawniały wpisanie odpowiedniego prawa w księgach wieczystych. W trakcie postępowań prowadzonych przez wojewodów brane były przeciwwskazania do uwłaszczenia/ komunalizacji, jakimi były prawa osób trzecich.

Dnia 8 czerwca 2009 r. Instytut wypowiedział Miastu Poznań umowę dzierżawy ze skutkiem na 31 grudnia 2009 r., uzasadniając potrzebą wykorzystywania gruntu wraz z zabudowaniami na cele statutowe Instytutu.

W dniu 26 września 2009 r. odbyło się spotkanie Dyrektora Instytutu, Wydziału Oświaty, Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Przedstawicieli Zarządu Osiedla Strzeszyn. Na spotkaniu Dyrektor Instytutu oświadczył, że sprzedaż na potrzeby funkcjonowania przedszkola nie jest możliwa i nie będzie przez Instytut rozważana (kopia pisma z dnia 11 września 2009 r. kierowanego do Wydziału Wspierania Jednostek Pomocniczych Miasta w załączeniu).

Po zbadaniu księgi wieczystej oraz zebraniu odpowiedniej dokumentacji wystąpiono do Biura Prawnego o sporządzenie opinii prawnej, czy na podstawie posiadanej dokumentacji możliwe jest przejęcie gruntu wraz z przedszkolem na rzecz Skarbu Państwa lub Miasta Poznań.

Zgodnie z otrzymaną w listopadzie 2009 r. opinią prawną możliwe jest podjęcie próby ustalenia, że teren przedszkola w dniu uwłaszczenia Instytutu nie znajdował się w jego zarządzie, *ergo* – nie mogło nastąpić przekształcenie prawa zarządu w prawo użytkowania wieczystego z mocy prawa. Sporządzający opinię wyraził pogląd, że możliwe jest wszczęcie postępowania w celu uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, przy czym wpierw należałoby dokonać podziału geodezyjnego, w celu wydzielenia terenu, który został przekazany ówczesnemu Prezydium. Zgodnie z pozyskanym następnie stanowiskiem Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ, nie jest możliwe dokonanie administracyjnego podziału nieruchomości określonego w art. 92 – 100 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. - Dz. U. 2010, nr 102, poz. 651 ze zmianami) przez Miasto Poznań, ani Skarb Państwa. Jest to możliwe tylko na wniosek użytkownika wieczystego, czyli Instytutu. Dopuszczalny jest natomiast sądowy podział nieruchomości, który może być dokonany przez sąd w odpowiednim postępowaniu, w tym przypadku w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na mocy art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. - Dz.U. 2001, Nr 124, poz. 1361 ze zmianami).

Rozpoczęto procedurę pozyskiwania dokumentów potrzebnych do wszczęcia procesu. Z uwagi na fakt, że szacunkowa wartość przedmiotu sporu wynosi prawie 4 miliony złotych, Skarb Państwa reprezentować będzie Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa (art. 8 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa - Dz.U. 2005, nr 169, poz. 1417 ze zmianami).

Ustosunkowując się do pytania Pana Radnego odnośnie zamiarów Miasta Poznania wobec budynku przedszkola, informuję, że celem działania jest przejęcie ww. nieruchomości do zasobu nieruchomości Miasta Poznania (poprzedzone przejęciem nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa, później zaś komunalizacja).

POZnań*

W wyniku przeprowadzonych negocjacji umowa dzierżawy podpisana w dniu 31.05.2010 r. została przedłużona do dnia 31 sierpnia 2011 r. W dniu 4.02.2011 r. wystosowano kolejne pismo do Instytutu Technologiczno-Przyrodniczego w Falentach o dalsze (bezterminowe) przedłużenie umowy najmu pomieszczeń przy ul. Biskupińskiej 65.

Jednocześnie informuję, że od 1 września 2011 r. w budynku nowej szkoły podstawowej przy ul. Hezjoda planuje się uruchomienie 4 oddziałów przedszkolnych dla 100 dzieci.

Z poważaniem



Ryszard Grobelny

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań
tel. +48 61 878 53 81 , fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

MIASTA POZNANIA
Gospodarki Nieruchomościami
5 Poznań, ul. Gronowa 20

41

GN.VIII/7200-77/09

L. dz. 710909-0555

Poznań, dnia 11.09.2009

URZĄD MIASTA POZNANIA KANCELARIA ul. Gronowa 20-22B, 61-655 Poznań		
WYPŁYŚLO DNIA	11.09.2009	WYPŁYŚLO DNIA
L. dz. 228		15
znak spi		

Urząd Miasta Poznania
Wydział Wspierania Jednostek
Pomocniczych Miasta
ul. Libelta 16/20
61-706 Poznań

dotyczy: części nieruchomości zabudowanej, oznaczonej w ewidencji jako dz. nr 4/537 o pow. 10.9917 ha z obręb Strzeszyn, ark. mapy 4, położonej przy ul. Biskupińskiej, będącej własnością Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym Instytutu Budownictwa, Mechanizacji i Elektryfikacji Rolnictwa w Warszawie, Oddział w Poznaniu – użytkowanej przez Miasto Poznań na potrzeby Przedszkola nr 121 na mocy zawartej umowy dzierżawy z dnia 19 grudnia 2000 r wypowiedzianej ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2009 r.

Nawiązując do Państwa wniosku pod sygn. WJPN.IX/2213-5/09, Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania informuje, iż na spotkaniu w dniu 26 czerwca 2009r. Dyrektor IBMER-u prof. Andrzej Myczko w obecności Przedstawicieli Zarządu Osiedla i Wydziału Oświaty oświadczył, że Instytut zamierza wyżej opisaną nieruchomość zadysponować na własne statutowe cele. Dlatego też jej sprzedaż na potrzeby funkcjonowania Przedszkola nr 121 nie jest możliwa i nie będzie przez IBMER rozważana. Stwierdzając również, że Instytut może przychylić się jedynie do prośby Rady Osiedla i przedłużyć ewentualnie termin zawartej umowy dzierżawy. Niniejsze będzie możliwe po otrzymaniu stosownego potwierdzenia i zapewnienia od Prezydenta Miasta, że przedszkole funkcjonujące w budynku przy ul. Biskupińskiej, zostanie docelowo przeniesione do nowej szkoły budowanej przez Miasto na Strzeszynie. W kontekście powyższego nie znajduje się uzasadnienia do wpisania proponowanego przez Państwa Wydział zadania do projektu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego na lata 2010 – 2014, przypisanego dla tutejszego Wydziału.

Z-CADYREKTORA
ds. Zespołu Nieruchomości
Miasta Poznania
Bartosz Guss

Pismo sporządził:
Urszula Szymkowiak
Magdalena Zając
tel. 061 8785 161
KIEROWNIK ODDZIAŁU
Dominik Puchalski