



ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Poznań, 2 kwietnia 2019 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.145.2019

Nr rej.: 020418 - 2405

Pan

Mateusz Rozmiarek

Radny Miasta Poznania

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta pismem z dnia 21 marca 2019 r. interpelację Pana Radnego w sprawie podjęcia licznych działań obejmujących obszar garażowy na poznańskich Winiarach i przekazaną mi przez Prezydenta do rozpatrzenia, uprzejmie informuję:

1. Miasto Poznań nie wyrażało zgody na posadowienie garaży znajdujących się na nieruchomościach miejskich (nieruchomości oznaczone geodezyjnie jako: obręb Gołęcin, arkusz 29, działki: 104/1 o 83cz.), w tym garaży wskazanych na załączonych fotografiach nr 2 i 3. Wszystkie garaże stanowią samowolę budowlaną, zatem Miasto nie uczestniczyło i nie procedowało w czynnościach zmierzających do posadowienia garaży przez ich właścicieli. Miasto nie wyrażało zgody na pobudowanie garaży na ww. działkach i nie miało wpływu na sposób ich lokalizacji. Jednocześnie wyjaśniam, że grunt pod jednym z garaży (fotografia nr 3 po prawej stronie) jest przedmiotem umowy najmu zawartej na czas oznaczony do lat 3 z zobowiązaniem jego właściciela do legalizacji garażu w trakcie obowiązywania umowy. Grunt pod drugim garażem (fotografia nr 2) jest w chwili obecnej bezumownie użytkowany przez jego właściciela. Ponadto informuję, że Miasto nie będzie przedłużało umów zawartych na cel garaż blaszany na działkach nr 104/1 oraz 83.

2. W przypadku zamiaru lokalizacji garażu na ww. nieruchomościach miejskich, które nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, konieczne jest uzyskanie przez wnioskodawcę

w Wydziale Urbanistyki i Architektury UMP ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy, a następnie dokonania zgłoszenia wykonania robót budowlanych lub uzyskania decyzji pozwolenia na budowę. Po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy oraz w przypadku podjęcia przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami decyzji o wynajęciu przedmiotowego gruntu na wskazany cel, nieruchomość będzie mogła zostać umieszczona na wykazie nieruchomości przeznaczonych do najmu / dzierżawy jako nowa lokalizacja. Oznacza to, że jeżeli w czasie wywieszenia wykazu nieruchomości do publicznej wiadomości, na którym będzie umieszczona przedmiotowa nieruchomość, zostaną złożone wnioski innych zainteresowanych najmem przedmiotowego gruntu na ten sam cel i okres, przyszły najemca zostanie wyłoniony w drodze konkursu na wysokość stawki czynszu. Jeżeli w czasie wywieszenia wykazu nie wpłyną wnioski innych zainteresowanych najmem tego terenu Wydział wyda promesę celem dokonania zgłoszenia planowanej inwestycji lub uzyskania pozwolenia na budowę. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najemca będzie zobowiązany do uporządkowania i opuszczenia nieruchomości miejskiej, tj. do przywrócenia jej do stanu sprzed zawarcia umowy. Wyżej wskazane warunki zawarcia nowej umowy wynikają z przepisów obowiązującego prawa.

3. Miasto Poznań, w trakcie postępowania o bezumowne korzystanie z ww. nieruchomości, podjęło możliwe i zgodne z prawem czynności zmierzające do ustalenia wszystkich właścicieli garaży. W wyniku powyższego udało się ustalić znaczną większość właścicieli garaży, jednakże nie we wszystkich przypadkach było to możliwe. Miasto Poznań nie jest właścicielem garaży znajdujących się na działkach 104/1 oraz 83 i nie może bezprawnie usunąć z gruntu nakładów nie będących jego własnością, gdyż stanowiłoby to naruszenie mienia. Otwarcie takiego obiektu bez zgody jego właściciela mogłoby zostać potraktowane jako włamanie. W każdym z opuszczonych garaży mogą również znajdować się przedmioty nie stanowiące własności Miasta. Usunięcie opuszczonych garaży blaszanych przez Miasto Poznań może zostać dokonane tylko w przypadku stwierdzenia porzucenia rzeczy lub uzyskania przez Miasto wyroku sądu zobowiązującego właściciela do usunięcia garażu i następnie przy udziale komornika zastępczego wykonanie tego wyroku.

Powyższe wymaga przeprowadzenia szeregu postępowań celem uniknięcia ewentualnych roszczeń ze strony ewentualnego właściciela garażu i przedmiotów się w nim znajdujących.

4. Nieruchomość oznaczona geodezyjnie jako: obręb Gołęcin, arkusz 29, działka 90/7, na której są zlokalizowane betonowe bloki oraz kamienie, jest własnością osoby fizycznej. W związku z powyższym Miasto Poznań nie może podjąć czynności zmierzających do usunięcia tych nakładów z nieruchomości niebędącej jego własnością. Miasto podjęło kroki wyjaśniające zaistniałą sytuację. W wyniku

powyższego ustalono, że działka nr 90/7 nie jest przedmiotem postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania w trybie art. 98 ust. 3 u.g.n.

Ponadto Miasto nie zobowiązało się do zapewnienia dojazdu do garaży. W § 5 ust. 5 każdej z zawartych umów znajduje się następujący przepis: *„celem niniejszej umowy jest uregulowanie zasad korzystania z gruntu przez posiadacza garażu, który posadził garaż na gruncie miejskim, nie przystosowanym do takiej zabudowy, bez zgody właściciela gruntu, dlatego Miasto Poznań nie zapewnia dojazdu do garażu. Dojazd odbywa się po gruncie nieprzystosowanym do takiej funkcji. Do użytkownika garażu należy dbanie również o teren stanowiący dojazd do garażu, utrzymywanie go w stanie nadającym się do użytku, a także sprzątanie go i utrzymywanie należytym porządku”.*

5. W 2016 r. w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami zostało wszczęte postępowanie o bezumowne korzystanie z ww. nieruchomości. W wyniku przeprowadzonego postępowania Miasto ustaliło większość właścicieli garaży i zgodnie z art. 224 i 225 w związku z art. 118 Kodeksu Cywilnego, ich właściciele zostali obciążeni za korzystanie z nieruchomości miejskich do 10 lat wstecz. W trakcie użytkowania gruntu przez właścicieli garaży oraz po zawarciu umów najmu gruntu pod garażami Miasto Poznań posiada i posiadało wiedzę w zakresie własności garaży oraz uiszczania należnego Miastu wynagrodzenia za korzystanie z gruntu lub uiszczania czynszu najmu. Wszelkie należności są również przez Miasto egzekwowane.

Miasto Poznań w ostatnich latach podjęło odpowiednie czynności celem ustalenia właścicieli garaży oraz uregulowania stanu prawnego gruntu pod garażami.

6. Droga między garażami nie stanowi drogi publicznej stanowiącej bezpośrednie dojście dzieci do szkoły. Jednocześnie wyjaśniam, że w ramach interwencyjnego porządkowania ww. nieruchomości prace wykonywane były w marcu, lipcu, listopadzie oraz grudniu 2018 r. Kolejne prace porządkowe przewidziane są na kwiecień bieżącego roku po wyłonieniu wykonawcy w dzielnicy Jeżyce. Ponadto, zgodnie z ww. przepisem w § 5 umowy, dbanie o dojazd do garaży, utrzymywanie go w stanie nadającym się do użytku, sprzątanie go i utrzymywanie w należytym porządku leży po stronie najemców.

Jednocześnie informuję, że Miasto Poznań będzie podejmowało działania w celu sukcesywnego usuwania garaży blaszanych z tego terenu.

W związku z powyższym nie będą zawierane kolejne umowy na grunt pod tymi garażami z ich właścicielami tylko będą oni wzywani do usunięcia tych garaży i Miasto nie będzie przedłużało umów.

Z wyrazami szacunku
Z up. PREZYDENTA MIASTA

Bartosz Guss
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:

Przewodniczący Rady Miasta