

Zastępca Prezydenta  
Miasta Poznania

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT		01
14 LUT. 2013		WFLYNEŁO DNIA
L. dz. _____	zał. _____	
znak spr. _____		

Znak sprawy: Or-II.0003.2.17.2013  
Lotus: 140213-641

Szanowny Pan  
Michał Grześ  
Wiceprzewodniczący  
Rady Miasta Poznania

Poznań, 14.02. 2013r.

Odpowiadając na zgłoszone podczas sesji Rady Miasta w dniu 5 lutego 2013r. zapytanie Pan Wiceprzewodniczącego w sprawie wyjaśnienia sformułowania „utrata prawa pierwokupu”, uprzejmie informuję:

Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) w przypadku zbywania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego pierwszeństwo w ich nabyciu, przysługuje m.in. osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. **Pierwszeństwo, o którym mowa w art.34 ust.1 u.g.n., należy odróżnić od prawa pierwokupu,** które odmiennie zostało uregulowane w innych przepisach.

Przyznanie przez art.34 ust.1 u.g.n. pierwszeństwa w nabyciu określonym osobom nie powoduje, że osoby te mają roszczenie o nabycie jakichkolwiek nieruchomości od gminy. Samo pierwszeństwo nie daje bowiem podstaw do wytoczenia powództwa o nakazanie złożenia oświadczenia woli, jeśli właściciel nie wyraża woli zbywania nieruchomości.

Prawo pierwszeństwa w nabyciu jest wtedy, gdy publiczny właściciel nieruchomości zdecyduje się zbyć nieruchomość. Ma wówczas obowiązek zawiadomić zgodnie z art.34 ust.4 u.g.n. osoby uprawnione o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu nieruchomości i sposobie skorzystania z tego pierwszeństwa.

Wyłączając określoną grupę lokali mieszkalnych ze sprzedaży Prezydent Miasta Poznania nie pozbawia najemców tych lokali związanych stosunkiem najmu na czas nieoznaczony prawa pierwszeństwa, gdyż logicznie rozumując nie można pozbawić kogoś prawa, które nie istnieje,

\* Miasto know-how

a prawo to nie istnieje, gdyż nie zostały stworzone warunki do jego zaistnienia, tj. właściciel lokalu nie zdecydował się na jego zbycie.

Obawy związane są z tym, że w przypadku sprzedaży przez Miasto kamienicy zostanie ona zbyta razem z mieszkańcami, którzy nie będą mogli skorzystać z prawa pierwszeństwa w nabyciu, są bezpodstawne w świetle kategoriycznego brzmienia art.34 ust.7 u.g.n., zgodnie z którym **zbycie nieruchomości zabudowanej domem wielolokalowym** na rzecz innych osób niż wymienione w art. 34 ust.1 pkt 1 i 2 **nie może nastąpić z pominięciem pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych przysługującego najemcom tych lokali**. Dla wyjaśnienia, osoby wymienione w art. 34 ust.1 pkt 1 i 2 u.g.n. to osoby, którym przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy ustawy z dnia 21.08.1994r. o gospodarce nieruchomościami lub odrębnych przepisów, jeżeli złożą wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie i poprzedni właściciele zbywanej nieruchomości pozbawieni prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990r. albo ich spadkobiercy, jeżeli złożą wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie.

Osoby, które złożyły wniosek o sprzedaż lokalu w budynku, w którym lokale zostały wyłączone ze sprzedaży, są informowane o możliwości zgłoszenia lokalu do zamiany na inny lokal w budynku, w którym Miasto Poznań prowadzi sprzedaż lokali w tym celu, by mogli zamieszkać w lokalu, który będą mogli wykupić korzystając z prawa pierwszeństwa w jego nabyciu. Najemca, który skorzysta z takiej możliwości, zgodnie z § 9 ust. 6 uchwały Nr L/670/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 3.03.2009r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2009-2013 zachowuje uprawnienia wynikające z treści uchwały Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17.10.2000r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych (prawo do bonifikat), pod warunkiem złożenia ponownego wniosku o sprzedaż lokalu, w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany.

Z poważaniem

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA POZNAŃ  
*M. Kruszyński*  
Miroslaw Kruszyński

DYREKTOR WYDZIAŁU

*Jędrzej Solorski*  
Jędrzej Solorski

KIEROWNIK ODDZIAŁU  
*Barbara Dzięczkaniec*  
Barbara Dzięczkaniec

\*Miasto know-how

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

tel. +48 61 878 53 45 , fax +48 61 878 54 31, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

STARSZY SPECJALISTA

*Marlena Antczak*  
Marlena Antczak