

Prezydent Miasta Poznania

Poznań,

2014r.

Znak sprawy: Or-II.0003.2.67.2014

Lotus:

**Szanowny Pan
Łukasz Mięka
Radny Miasta Poznania**

Odpowiadając na zgłoszone podczas sesji Rady Miasta w dniu 25 lutego 2014r. zapytanie Pana Radnego w sprawie uwzględnienia celu określonego w umowie użytkowania wieczystego przy wydawaniu decyzji budowlanych, uprzejmie informuję:

Zgodnie z umową o nieodpłatne oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz sprzedaż budynku (akt notarialny nr Rep. A 2576/1996 z 18.03.1996 r.) nieruchomość położona przy Parku Wilsona została oddana w użytkowanie wieczyste Akademii Wychowania Fizycznego im. Eugeniusza Piaseckiego w Poznaniu na „cele naukowo-dydaktyczne na działalność oświatową nie związaną z działalnością zarobkową”.

Ustalony w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste sposób korzystania z nieruchomości wiąże także następców pierwotnego użytkownika.

W myśl art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) „właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 kc, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności nie zabudował jej w ustalonym terminie.”

Należy podkreślić, że przepis ten nie nakłada obowiązku rozwiązania umowy użytkowania wieczystego w każdym przypadku korzystania z nieruchomości w sposób niezgodny

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań
tel. +48 61 878 5306, prezydent@um.poznan.pl,

z przewidzianym w umowie, w tym niewzniesienia budynków i urządzeń w terminie, a jedynie **umożliwia rozwiązanie** umowy z tych przyczyn.

Ustawodawca przewidział możliwość zmiany celu, na który nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste. Zgodnie bowiem z art. 73 ust. 2 ww. ustawy „jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomości została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu”.

Trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu, na który nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste, może być związana ze zmianą przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo wynikać z innych przyczyn niezależnych od użytkownika wieczystego. Wtedy karanie użytkownika wieczystego rozwiązaniem umowy może nie być uzasadnione (w przeciwieństwie do dowolnych zmian dokonywanych z woli samego użytkownika wieczystego). (E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami, Wydawnictwo Wolters Kluwer z 2011r.)

Z informacji przekazanych przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami wynika, że w przypadku wydania przez WUiA decyzji pozwolenia na budowę budynku o innym charakterze niż wynikający z umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nie będzie podstaw do rozwiązania umowy. Tak orzekły poznańskie sądy w podobnej sprawie.

Zaznacza się, iż w trakcie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, organ planistyczny winien rozważyć szereg czynników, w tym cel, na jaki została oddana nieruchomości, określony w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Ponadto w przypadku posiadania przez WUiA wiedzy na temat sprzeczności zadeklarowanego zamiaru inwestycyjnego z treścią umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, organ winien rozważyć odmowę wydania takiej decyzji.

Z poważaniem


Ryszard Grobelny

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań
tel. +48 61 878 5306, prezydent@um.poznan.pl