## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste.** |

Nieruchomość objęta wykazem będącym załącznikiem do zarządzenia położona jest na os. Jana III Sobieskiego jako tzw. jednostka. H w okolicy ul. Stróżyńskiego i stanowi własność Miasta Poznania.

Uregulowanie stanu prawnego nieruchomości następuje na wnioski Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Poznaniu złożone: 21 grudnia 1995 r. nr ZT-3/6596/95, 12 marca 1998 r. nr Al/1326/98 i 20 stycznia 1999 r. Nr Al/365/99 w trybie przepisu art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 815 ze zm.). Wniosek z 21 grudnia 1995 r. dotyczył ustanowienia użytkowania wieczystego gruntów na osiedlu Jana III Sobieskiego, jednostce H, w tym nieruchomości KW 101.494 i został zrealizowany w większości na podstawie uchwały Nr 8/99 Zarządu Miasta Poznania z dnia 07 stycznia 1999 r. Działka gruntu o ówczesnym oznaczeniu 45/82 z obrębu Piątkowo i ark. mapy 20 została omyłkowo pominięta w uchwale Nr 8/99 Zarządu Miasta Poznania z dnia 07 stycznia 1999 r., co wynika z uzasadnienia uchwały Nr 99/99 Zarządu Miasta Poznania z dnia 30 marca 1999 r. Uchwałą Nr 99/99 Zarządu Miasta Poznania z dnia 30 marca 1999 r. przeznaczono działkę 45/82 do oddania w użytkowanie wieczyste. Jednakże ta uchwała nie została zrealizowana z uwagi na wszczęcie postępowania o zwrot nieruchomości na rzecz jej byłego właściciela lub jego następcę prawnego. Po zakończeniu postępowania o zwrot nieruchomości wykonanie uchwały Nr 99/99 stało się niemożliwe z uwagi na podział działki 45/82.

Zatem regulacja następuje tak jak w przypadku nieruchomości, w tym części nieruchomości KW 101.494 (obecnie PO1P00101494/1), wskazanych w załączniku do uchwały Nr 8/99 Zarządu Miasta Poznania z dnia 7 stycznia 1999 r., tj. na podstawie art. 207 ust 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w obecnym brzmieniu osoby, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawały nimi nadal w dniu 1 stycznia 1998 r., mogą żądać oddania nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków, jeżeli zabudowały te nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą. Nabycie własności budynków wybudowanych ze środków własnych posiadaczy następuje nieodpłatnie.

Obowiązujący w czasie, w którym wniosek został złożony i podlegał rozpatrzeniu, przepis art. 207 przyznawał roszczenie posiadaczom nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, którzy w dniu 5 grudnia 1990 r. nie legitymowali się dokumentami o przekazaniu im tych nieruchomości, wydanymi w formie przewidzianej prawem, i nie legitymują się nimi w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy. Oddanie następuje odpowiednio w użytkowanie wieczyste, w drodze umowy, lub w trwały zarząd, w drodze decyzji. Jeżeli oddaniu w użytkowanie wieczyste podlega nieruchomość gruntowa zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, stosuje się odpowiednio przepis art. 200 ust. 1 pkt 1.

Ustalono, iż Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa spełnia przesłanki art. 207 w brzmieniu obowiązującym zarówno przed ustawą z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw, jak również obecnie.

Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa zrealizowała osiedle mieszkaniowe jednostka H (obecnie Jana III Sobieskiego), zgodnie z Planem ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego dla m. Poznania z 1975 r. na podstawie decyzji:

- Biura Planowania Przestrzennego Nr BP-114/2455/76 z dnia 20 lipca 1976 r. - o zatwierdzeniu planu realizacyjnego jedn. H - Piątkowo;

- Biura Planowania Przestrzennego Nr BP-114/3799/79 z dnia 5 listopada 1979 r. o zatwierdzeniu zaktualizowanego planu realizacyjnego jednostki H - Piątkowo;

- Biura Planowania Przestrzennego Wojewódzkiego Zarządu Rozbudowy Miast i Osiedli Wiejskich Nr BP-115/3108/78 z dnia 18 sierpnia 1978 r. w sprawie pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych nr 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8

W oświadczeniu złożonym dnia 22 lutego 1999 r. l. dz. AI/1031/99 - Zarząd Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej stwierdza, że istniejący obiekt budowlany - parking został zrealizowany z własnych środków spółdzielni. Zgodnie z oświadczeniem złożonym dnia 22 lipca 2021 r. wartość nakładów znajdujących się na działce 45/99 wynosi 35 523,29 zł.

Część historycznej działki 45/82, która obecnie, po podziale geodezyjnym jest oznaczona ewidencyjnie jako dz. 45/99 z obrębu Piątkowo i ark. mapy 20, zagospodarowana jest jako parking strzeżony wraz infrastrukturą towarzyszącą.

Ze względu na sposób zagospodarowania nieruchomości pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego ustalono w wysokości 25% natomiast opłatę roczną - według stawki procentowej za pozostałe nieruchomości gruntowe tj. 3 % od ceny nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z art. 207 ust. 2 posiadacze, o których mowa w ust. 1, mogą być zwolnieni z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli złożą wnioski o oddanie im nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem roku od dnia wejścia w życie ustawy. Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa złożyła wniosek w terminie.

Uwzględniając dotychczasowy przebieg regulacji, w tym fakt że w 1999 r. mimo wydania uchwały Zarządu Miasta Poznania Nr 99/99 i podpisania protokołu uzgodnień z przyczyn niezależnych od Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nie doszło do zawarcia umowy notarialnej, uznano, że spółdzielnia skutecznie nabyła ekspektatywę maksymalnie ukształtowaną i przysługuje jej roszczenie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Ponadto Miasto Poznań wielokrotnie od 1999 r. deklarowało wolę realizacji roszczenia spółdzielni.

Biorąc pod uwagę treść wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 kwietnia 2006 r. w sprawie SK30/04 o niezgodności art. 1 pkt 81 lit a w zw. z art. 9 ustawy z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw z zasadą praw słusznie nabytych wyrażoną w art. 2 i 64 ust. 2 Konstytucji w którym orzekł, że przepis ten jest niezgodny w zakresie, w jakim odnosi się do wszczętych a niezakończonych przed jego wejściem w życie spraw dotyczących nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy niezabudowanych przez ich posiadaczy stwierdzono, że Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa spełnia wymogi art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 815 ze zm.) Prezydent Miasta Poznania podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste. Wykaz ten podlega wywieszeniu na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu oraz zamieszczeniu na stronie internetowej Urzędu Miasta Poznania.

Ponadto informację o zamieszczeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość. Wymóg powyższy dotyczy także odstąpienia nieruchomości w trybie bezprzetargowym, w tym i takich, w stosunku do których określonym w ustawie podmiotom przysługuje roszczenie o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste.

Pierwszeństwo w nabyciu przedmiotowej nieruchomości, w związku z art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 815 ze zm.), przysługuje Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Poznaniu.

Termin do złożenia wniosku w sprawie pierwszeństwa nabycia nieruchomości wynosi 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu stanowiącego załącznik do zarządzenia.

W tym stanie rzeczy wydanie zarządzenia jest uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska