## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

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

Nieruchomości objęte wykazem stanowiącym załącznik nr 1 do zarządzenia są własnością Miasta Poznania.

Uregulowanie stanu prawnego nieruchomości następuje na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu nr TI/183/95 z 4 stycznia 1995 r. i TI/2406/96 z 26 marca 1996 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Poznaniu w piśmie z 15 października 2018 r. nr TG 4506/2018 zwróciła się o rozpatrzenie powyższych wniosków i oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.).

Zgodnie z powyższym przepisem osoby, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawały nimi nadal dnia 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 posiadacza następuje nieodpłatnie. Posiadacze, o których mowa w art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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.

Na terenie będącym przedmiotem regulacji znajduje się 13 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (w tym 3 budynki posiadające 18 kondygnacji, 1 budynek posiadający 12 kondygnacji i 9 budynków posiadających 5 kondygnacji).

W toku prowadzonego postępowania ustalono, że:

* decyzją z 29 lipca 1972 r. Prezydium Rady Narodowej miasta Poznania Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Architektury nr AB.II-600/1482/72 zatwierdzono plan realizacyjny inwestycji Górny Taras Rataj w Poznaniu składający się z planu ogólnego zagospodarowania inwestycji i opracowań branżowych;
* decyzją 441/MPo/90/73 z 10 września 1973 r. Prezydium Rady Narodowej miasta Poznania Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska nr GPO II 600/1861/73 zatwierdzono plan realizacyjny inwestycji budowy osiedla mieszkaniowego jednostki C w Poznaniu składającego się z ogólnego planu zagospodarowania części rysunkowej, części opisowej i projektów branżowych;
* decyzją Wojewódzkiego Zarządu Rozbudowy Miast i Osiedli Wiejskich w Poznaniu nr BP-115/101/76, z 27 kwietnia 1976 r. udzielono Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu (obecnie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Poznaniu) pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych V kondygnacyjnych (1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 i 9) na terenie jednostki „C” - GTR „Osiedle Czecha”. Obecnie budynki te mają odpowiednio numerację: 129-139, 42-48, 26-41, 19-25, 5-18, 49-58, 90-96, 80-89;
* decyzją Wojewódzkiego Zarządu Rozbudowy Miast i Osiedli Wiejskich w Poznaniu nr BP-115/173/77 - B, z 23 marca 1977 r. udzielono Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego nr 7 na osiedlu Czecha. Obecnie budynek 7 ma numer 97-108;
* decyzją Biura Planowania Przestrzennego nr BP-115/2077/81 z 12 sierpnia 1981 r. udzielono Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego nr 14. Obecnie budynek 14 ma numer 79;
* decyzją Biura Planowania Przestrzennego nr BP-111/1452/81 z 10 czerwca 1981 r. udzielono Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych nr 12 i 13. Obecnie budynki 12 i 13 mają odpowiednio numery 77 i 78;
* budynek 10, który ma obecnie nr 61-72, został wybudowany zgodnie z decyzją 441/MPo/90/73 z 10 września 1973 r. Prezydium Rady Narodowej miasta Poznania Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska nr GPO II 600/1861/73 zatwierdzającą plan realizacyjny inwestycji budowy osiedla mieszkaniowego jednostki C w Poznaniu składającego się z ogólnego planu zagospodarowania części rysunkowej, części opisowej i projektów branżowych oraz na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 27 kwietnia 1976 r., jednakże zgodnie z oświadczeniem Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu dokument decyzji pozwolenia na budowę z uwagi na upływ czasu nie zachował się. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Poznaniu przekazała natomiast kopię potwierdzoną za zgodność z oryginałem książki obiektu budowlanego, protokoły odbiorów i przekazania obiektu do użytku oraz kopię dokumentu z 10 stycznia 1978 r. wydanego przez Urząd Miejski w Poznaniu Wydział Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska nr GP.III-83810/N/90/77 stwierdzającego gotowość obiektu do użytkowania.

W związku z powyższym uznano, iż nieruchomości objęte wykazem stanowiącym załącznik nr 1 do zarządzenia zostały zabudowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Osiedle Młodych” w Poznaniu na podstawie pozwolenia na budowę.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu oświadczył w piśmie z 4 stycznia 1995 r., że budynki zlokalizowane na nieruchomości objętej wykazem stanowiącym załącznik nr 1 do zarządzenia Spółdzielnia wybudowała ze środków własnych, w rozumieniu art. 207 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w Poznaniu. Wartość budynków na dzień 22 września 2021 r. wynosiła łącznie: 505.156.000,00 zł (pięćset pięć milionów sto pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych), co wynika z oświadczenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu oraz operatów szacunkowych przedłożonych przez wnioskodawcę w postępowaniu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Poznaniu była nieprzerwanie posiadaczem działek obecnie oznaczonych ewidencyjnie nr 7/73, 7/54, 7/55, 7/56 i 14/5 z ark. 11, nr 3/29 z ark. 13, nr 1/30 i 4 z ark. 14 oraz nr 1/40 1/41, 1/42 z ark. 12, obrębu Chartowo, od czasu budowy osiedla Czecha, zatem zarówno 5 grudnia 1990 r. jak i 1 stycznia 1998 r.

Na potwierdzenie powyższego Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu w piśmie z dnia 2 czerwca 2022 r. złożył stosowne oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań zgodnie z art. 233 Kodeksu karnego.

W związku z powyższym Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Poznaniu spełnia warunki przywołanego wyżej przepisu art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Jednocześnie zgodnie z art. 207 ust 1 ww. ustawy Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Poznaniu nabywa nieodpłatnie własność znajdujących się na gruncie budynków, gdyż zostały one wybudowane z jej środków własnych zgodnie z oświadczeniem złożonym przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu.

Ponadto na podstawie art. 207 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) 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 być zwolnione 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.

Pismem nr TI/183/95 4 stycznia 1995 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Poznaniu złożyła wniosek o oddanie na jej rzecz przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

W związku z powyższym Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Poznaniu spełnia przesłanki powyższego przepisu.

Celem zapewnienia obsługi komunikacyjnej nieruchomości Miasta Poznania ustanowione zostaną na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości oznaczonych ewidencyjnie: działki nr 3/8, 3/13, 3/7 i 3/12 z ark. 13, nr 7/68, 7/16, 7/42 i 7/41 (działki 7/41 i 7/42 przed podziałem były oznaczone jako działka 7/14 ) z ark. 11 oraz nr 3/25 i 3/4 z ark 14 z obrębu Chartowo nieodpłatne służebności gruntowe dróg koniecznych polegające na prawie przejazdu i przechodu na czas nieoznaczony na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętych wykazem stanowiącym załącznik nr 1 do zarządzenia. Przebieg służebności gruntowych wskazano na mapach informacyjnych stanowiących załączniki 3-9 do zarządzenia. Powyższe służebności powstaną pod warunkiem ujawnienia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości objętych wykazem w nowych księgach wieczystych.

Na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 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. 1899 ze zm.), przysługuje Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu.

Termin do złożenia wniosku w sprawie pierwszeństwa nabycia nieruchomości wynosi 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu stanowiącego załącznik nr 1 do zarządzenia.

W tym stanie rzeczy wydanie zarządzenia jest uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska