

3491

UCHWAŁA Nr LXI/840/V/2009 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 13 października 2009 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Dz.U. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1568, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52 poz. 420) i art. 37 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603, Nr 281 poz. 2782, z 2005 r. Nr 130 poz. 1087, Nr 169 poz. 1420, Nr 175 poz. 1459, z 2006 r. Nr 64 poz. 456, Nr 104 poz. 708, Nr 220 poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 69 poz. 468, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 59 poz. 369, Nr 220 poz. 1412 oraz z 2009 r. Nr 19 poz. 100, Nr 42 poz. 335 i 340, Nr 98 poz. 817) – Rada Miasta Poznania uchwala, co następuje:

§1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, oraz zasady zawierania przez strony, po umowie dzierżawy lub najmu zawartej na czas oznaczony do 3 lat, kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§2. Prezydent Miasta Poznania gospodaruje nieruchomościami komunalnymi w zakresie niezastrzeżonym dla Rady Miasta Poznania w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.) oraz w przepisach szczególnych lub niniejszej uchwale.

ROZDZIAŁ I

Nabywanie nieruchomości

§3.1. Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególnie przewidują taki obowiązek, Prezydent Miasta Poznania nabywa nieruchomości, gdy są one niezbędne do realizacji celów publicznych i zadań własnych Miasta Poznania, a także dla innych celów, gdy nabycie następuje:

- 1) w formie darowizny lub nieodpłatnego przejęcia na rzecz Miasta Poznania;
- 2) w następstwie wykonania prawa pierwokupu.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do nabywania prawa użytkowania wieczystego.

§4. Prezydent Miasta Poznania występuje o komunalizację mienia ogólnonarodowego (państwowego), o którym mowa w art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32 poz. 191 z późn. zm.).

ROZDZIAŁ II

Zbywanie nieruchomości

§5.1. Nieruchomości komunalne zbywane będą na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Nieruchomości komunalne będą oddawane w użytkowanie wieczyste na 99 lat, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

3. Nieruchomości komunalne zabudowane garażami, obiektami i urządzeniami służącymi do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz pawilonami handlowo – usługowymi z zabudową stałą lub przewidziane pod taką zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy lub w decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, będą oddawane w użytkowanie wieczyste na 40 lat.

4. W sytuacji gdy ustalenie czasu trwania użytkowania wieczystego określają przepisy prawa lub gdy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga oddania gruntu na 99 lat, grunty komunalne mogą być oddane w użytkowanie wieczyste na okres krótszy niż 99 lat.

5. Przy oddawaniu gruntów w użytkowanie wieczyste pierwsza opłata wynosi:

- 1) 15% ceny gruntu przeznaczonego na cele, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 1, 2 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.);
- 2) 25% ceny gruntu przeznaczonego na inne cele.

§6.1. Zniesienie współwłasności nieruchomości w trybie bezprzetargowym następuje w przypadku, gdy udział w prawie własności stanowiący wła-

sność Miasta jest mniejszy niż połowa i wszyscy pozostali współwłaściciele wyrażą zgodę na nabycie udziału od Miasta.

2. Jeżeli jest to uzasadnione potrzebami Miasta, zniesienie współwłasności nieruchomości następuje przez podział lub ustanowienie odrębnej własności lokali.

3. W pozostałych przypadkach nie stosuje się zniesienia współwłasności, o którym mowa w ust. 1, lecz dokonuje się zbycia udziałów w trybie przetargowym.

ROZDZIAŁ III Obciążanie nieruchomości

§7. Obciążanie nieruchomości i praw może nastąpić przez ustanowienie prawa użytkowania, służebności i hipoteki.

§8.1. Ustanowienie użytkowania następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.). Ustanowienie użytkowania w trybie bezprzetargowym na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz na czas nieoznaczony może nastąpić również na rzecz podmiotów realizujących cele publiczne określone w art. 6 pkt 2) i 3) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.) na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego albo decyzji o warunkach zabudowy.

2. Ustanowienie użytkowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata może nastąpić również na rzecz partnera prywatnego w trybie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. z 2009 r. Nr 19 poz. 100) na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

3. Ustanawiając prawo użytkowania, Prezydent Miasta Poznania zobowiązany jest, z wyłączeniem przypadków wskazanych w przepisach szczególnych:

- 1) ustalić odpłatność za użytkowanie w wysokości nie niższej niż w operacie szacunkowym, płatne jednorazowo lub w formie opłaty rocznej, która będzie waloryzowana corocznie przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;
- 2) szczegółowo określić zakres oraz sposób korzystania przez użytkownika z nieruchomości komunalnej.

§9. Umowne ustanowienie służebności gruntowych oraz osobistych obciążających nieruchomości komunalną następuje z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny

(Dz.U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.) oraz poniższych zasad:

- 1) ustalone zostanie wynagrodzenie za służebność w wysokości nie niższej niż w operacie szacunkowym, płatne jednorazowo lub w formie opłaty rocznej, która będzie waloryzowana corocznie przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;
- 2) uwzględniając potrzeby nieruchomości władnącej wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości władnącej, ustanowiona służebność winna zapewnić możliwość zagospodarowania nieruchomości obciążonej;
- 3) budowa oraz utrzymanie urządzeń służących wykonywaniu służebności obciążać będzie właściciela nieruchomości władnącej.

§10. Umowne ustanowienie służebności przesyłu obciążających nieruchomości komunalną następuje z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.) oraz za wynagrodzeniem ustalonym w wysokości nie niższej niż w operacie szacunkowym, płatnym jednorazowo lub w formie opłaty rocznej, która będzie waloryzowana corocznie przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§11. Prezydent Miasta Poznania uprawniony jest do obciążania praw do nieruchomości komunalnych hipoteką na zasadach określonych w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124 poz. 1361 z późn. zm.) do kwoty nieprzekraczającej 5.000.000,00 zł (słownie: pięć milionów złotych). Powyżej tej kwoty wymagana jest zgoda Rady Miasta Poznania.

ROZDZIAŁ IV

Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości gruntowych na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawieranie, po umowie dzierżawy i najmu na czas oznaczony do trzech lat, kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość

§12.1. Komunalne nieruchomości gruntowe lub ich części nie będą wydzierżawiane lub wynajmowane pod realizację zabudowy kubaturowej tymczasowej lub trwałej, z wyłączeniem ust. 4 pkt 6, 7, 10 i 11.

2. Komunalne nieruchomości gruntowe lub ich części mogą być oddawane przez Prezydenta Miasta Poznania w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w

trybie przetargowym, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Komunalne nieruchomości gruntowe lub ich części mogą być oddawane przez Prezydenta Miasta Poznania w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz po raz kolejny w dzierżawę lub najem, po umowie dzierżawy lub najmu tej samej nieruchomości lub jej tej samej części, zawartej na czas oznaczony do 3 lat, w trybie bezprzetargowym:

- 1) właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości sąsiedniej wobec nieruchomości miejskiej, w celu umożliwienia im tymczasowego jej zagospodarowania do czasu stworzenia warunków umożliwiających jej zbycie, obciążenie odpowiednią służebnością bądź użytkowaniem lub do czasu stworzenia warunków umożliwiających docelowe jej zagospodarowanie przez miejskie jednostki organizacyjne;
- 2) właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości sąsiedniej, którzy nie skorzystali z przedstawionej im oferty nabycia tego gruntu w drodze bezprzetargowej na zasadach przewidzianych w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.);
- 3) właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości sąsiednich zabudowanych garażami, pawilonami handlowymi lub usługowymi, kioskami, budynkami o charakterze tymczasowym, w celu umożliwienia racjonalnego korzystania z przysługującego im prawa do nieruchomości;
- 4) osobom, które chcą poprawić zagospodarowanie nieruchomości przylegającej lub jej części, którą władają na podstawie tytułu prawnego innego niż w punkcie 1), 2) i 3);
- 5) osobie, od której została nabyta nieruchomość lub prawo do niej do czasu docelowego jej zagospodarowania;
- 6) osobom realizującym inwestycje celu publicznego, do czasu stworzenia warunków umożliwiających zbycie tej nieruchomości, obciążenie jej służebnością lub użytkowaniem;
- 7) pod realizację urządzeń przesyłowych;
- 8) osobom, które wybudowały w granicach komunalnej nieruchomości gruntowej lub jej części stały lub tymczasowy obiekt budowlany, ich następcom prawnym lub osobom na rzecz których osoby te przeniosły przysługujące im ewentualnie roszczenie o zwrot równowartości poczynionych na dzierżawionym gruncie nakładów, pod warunkiem, że te obiekty zostały wybudowane zgodnie z obowiązującym prawem i kontynuowany będzie dotychczasowy sposób korzystania z tej nieruchomości gruntowej lub jej części, do czasu stworzenia warunków umożliwiających jej zbycie na zasadach ogólnych lub do czasu podjęcia działań przez Miasto zmierzających do docelowego za-

gospodarowania gruntu zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub do czasu realizacji celu publicznego;

- 9) osobom, które chcą urządzić zaplecze budowy i drogi dojazdowe do tegoż zaplecza, bądź drogi dojazdowe do nieruchomości komunalnej będącej przedmiotem dzierżawy lub najmu;
- 10) osobom wskazanym w art. 68 ust. 1 pkt 2 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.) na cele wskazane w ww. przepisie;
- 11) partnerowi prywatnemu w trybie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. z 2009 r. Nr 19 poz. 100), na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

4. W sytuacjach określonych w ust. 4 pkt 1 i 9, gdy o oddanie komunalnych nieruchomości gruntowych lub ich części w dzierżawę lub najem występuje więcej niż jeden podmiot, zawarcie umowy dzierżawy lub najmu nastąpi z osobą, która zaoferuje najwyższą stawkę czynszu.

5. Wysokość stawek czynszu dla umów dzierżawy lub najmu komunalnych nieruchomości gruntowych lub ich części oraz zasady przeprowadzania przetargów na wydzierżawienie lub najem tych nieruchomości określi Prezydent Miasta Poznania w formie zarządzenia.

§13. W razie zawarcia umowy dzierżawy z osobą, na której rzecz poprzedni dzierżawca wyłoniony w drodze przetargu dokonał cesji roszczenia o zwrot nakładów, Prezydent ustala czynsz dzierżawny w kwocie nie niższej od wskazanej w dotychczasowej umowie dzierżawy.

ROZDZIAŁ VI Przepisy końcowe

§14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§15. Zasady sprzedaży na rzecz najemców komunalnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Poznania zostaną uregulowane w odrębnej uchwale Rady Miasta Poznania.

§16. Niniejsza uchwała nie narusza uchwał:

- 1) Nr XXXVII/384/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 13 maja 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania;
- 2) Nr XXXII/309/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 12 lutego 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych;
- 3) Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z

dnia 17 października 2000 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych z póź. zm.

§ 17. Tracą moc uchwały:

- 1) Nr XCII/538/93 Rady Miejskiej Poznania z dnia 23 listopada 1993 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata;
- 2) Nr VIII/52/II/94 Rady Miejskiej Poznania z dnia 22 listopada 1994 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XCII/538/93 Rady Miejskiej Poznania z dnia 23 listopada 1993 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata;
- 3) Nr XLI/242/II/96 Rady Miejskiej Poznania z dnia 21 maja 1996 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XCII/538/93 Rady Miejskiej Poznania z dnia 23 listopada 1993 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata;
- 4) Nr LXVII/494/II/98 Rady Miasta Poznania z dnia 20 stycznia 1998 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XCII/538/93 Rady Miejskiej Poznania z dnia 23 listopada 1993 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy

lata;

- 5) Nr XXXVII/448/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 13 czerwca 2000 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XCII/538/93 Rady Miejskiej Poznania z dnia 23 listopada 1993 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata;
- 6) Nr LXXII/853/III/2001 Rady Miasta Poznania z dnia 31 października 2001 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XCII/538/93 Rady Miejskiej Poznania z dnia 23 listopada 1993 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata;
- 7) Nr XVIII/128/IV/2003 Rady Miasta Poznania z dnia 27 maja 2003 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XCII/538/93 Rady Miejskiej Poznania z dnia 23 listopada 1993 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Poznania
(-) *Grzegorz Ganowicz*

3492

UCHWAŁA Nr LXI/841/V/2009 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 13 października 2009 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 roku Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218), uchwała się, co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta Poznania.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „ustawie” – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami);
- 2) „liście mieszkaniowej” – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 9 ust. 1 pkt 2;
- 3) „liście socjalnej” – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu socjalnego, o której mowa w § 9 ust. 1 pkt 1;
- 4) „gospodarstwie domowym” – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę współ-