## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu w rejonie ul. Czarnkowskiej, przeznaczonej do sprzedaży w trybie bezprzetargowym.** |

Nieruchomość opisana w § 1 zarządzenia oraz objęta wykazem, będącym załącznikiem do zarządzenia, stanowi własność Miasta Poznania.

Działka położona jest na terenie, na którym obecnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 r. Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r., nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem:

**MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, dla których określa się wiodący kierunek przeznaczenia – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, uzupełniający kierunek przeznaczenia – zieleń (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.**

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie nr UA-IV.6724.2452.2023 z dnia 13 grudnia 2023 r.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm. ) ***w drodze bezprzetargowej zbywana jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.***

Prezydent Miasta Poznania wydał zarządzenie Nr 243/2019/P z dnia 11 marca 2019 r. w sprawie określenia zasad realizacji art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Pozwala ono realizować w wyżej określonym trybie wnioski osób zainteresowanych możliwością nabycia nieruchomości miejskich lub ich części jako niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości **–** tzw. masek budowlanych.

Zespół ds. masek budowlanych ustalił, że:

**–** nie istnieje możliwość zagospodarowania nieruchomości miejskiej, tj. działki 6/7, jako odrębnej nieruchomości,

**–** istnieje możliwość poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, tj. działek 5/4 i 5/12.

Powyższe ustalenia Zespołu zaakceptował Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

Właścicielka nieruchomości przyległej, tj. działek 5/4 i 5/12, jest zainteresowana nabyciem prawa własności nieruchomości miejskiej, stanowiącej działkę 6/7.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy: *W przypadku zbywania nieruchomości* ***osobom fizycznym***(...) *pierwszeństwo w ich nabyciu* (...) *przysługuje osobie, której przysługuje* (...)***roszczenie o nabycie nieruchomości*** *z mocy niniejszej ustawy lub* ***odrębnych przepisów***(...)*.*

Natomiast art. 231 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.) stanowi, że: ***Samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze****, który wzniósł na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub urządzenie* ***o wartości przenoszącej znacznie*** *wartość zajętej na ten cel działki,* ***może żądać****, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem.*

Rzeczoznawca majątkowy wartość nakładów wycenił na kwotę 6200,- zł, a wartość gruntu została określona w wysokości 750,- zł.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości spełnione są przesłanki wynikające z art. 231 § 1 Kodeksu cywilnego, ponieważ wnioskodawczyni jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze, która wzniosła budynek mieszkalny, a wartość poczynionych nakładów na gruncie znacznie przekracza wartość zajętej na ten cel działki.

W związku z powyższym możliwa jest sprzedaż nieruchomości gruntowej w trybie bezprzetargowym zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 1 i 6 w związku z art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy przyjęciu po stronie wnioskodawczyni roszczenia wynikającego z art. 231 § 1 Kodeksu cywilnego.

Nabywca zważywszy, iż spełnia warunki określone w uchwale Nr LXXXIV/1572/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 6 czerwca 2023 r. w sprawie warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawki procentowej przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Miasta Poznania, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, udziela się bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości w wysokości 50%.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Prezydent Miasta Poznania sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Wykaz ten podlega wywieszeniu na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu oraz zamieszczeniu na stronie internetowej właściwego urzędu.

Ponadto informację o zamieszczeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

Z uwagi na powyższe wydanie zarządzenia jest słuszne i uzasadnione.

ZASTĘPCA DYREKTORA

DS. POZYSKIWANIA NIERUCHOMOŚCI

(-) Dominika Radłowska-Zelent