## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **nabycia przez Miasto Poznań w trybie umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości położonej w Poznaniu w rejonie Parku Rataje, oznaczonej geodezyjnie jako dz. 18 (obr. Żegrze, ark. 10) o pow. 1206 m2 oraz dz. 32/1 z obr. Żegrze, ark. 06 o pow. 3436 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze xxx.** |

Nieruchomość opisana w § 1 zarządzenia, stanowiąca własność osób fizycznych, zlokalizowana jest w rejonie Parku Rataje. Nieruchomość stanowi grunt niezabudowany, zlokalizowany w pośredniej strefie miasta Poznania w obrębie Żegrze, w rejonie ul. Chyżańskiej. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią tereny zielone, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o zróżnicowanym stanie utrzymania - nowsza oraz starsza wykonane w technologii prefabrykowanej, kościół pw. Nawiedzenia Najświętszej Maryi Panny, obiekty edukacyjne, boisko piłkarskie, niezagospodarowane działki gruntu. W dalszym sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowo-handlowa, szkoła podstawowa oraz niezagospodarowane działki gruntu.

Działka nr 18 ma kształt trapezu prostokątnego o pochyłym ukształtowaniu terenu w kierunku zachodnim. Na niniejszej działce znajduje się chodnik o nawierzchni z kostki betonowej „Bauma” o pow. 46,5 m², nasadzenia w postaci drzew ozdobnych (2 szt.) oraz pojedyncze drzewa i krzewy.

Działka 32/1 ma kształt trójkąta oraz lekko pochyłe ukształtowanie terenu w kierunku północnym. Na niniejszej działce znajduje się niepielęgnowana roślinność w postaci drzew i krzewów.

W zasięgu nieruchomości znajdują się sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej. Dojście do dz. 18 odbywa się poprzez chodnik i ścieżkę rowerową, a do dz. 32/1 poprzez wąską drogę osiedlową.

Nieruchomość położona jest na terenie, na którym obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. **Działka 18** znajduje się na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rataje Park” w Poznaniu (uchwała Nr CVI/1217/IV/2006 Rady Miasta Poznania z dnia 24.10.2006 r.). W powyższym mpzp niniejsza działka oznaczonym jest symbolem 5ZP – tereny publiczne zieleni urządzonej – park osiedlowy. Zgodnie z rysunkiem mpzp w zachodniej części dz. 18 zlokalizowana jest strefa ochrony widoku.

**Działka 32/1** w przeważającej części znajduje się na terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rataje Park” w Poznaniu (uchwała Nr CVI/1217/IV/2006 Rady Miasta Poznania z dnia 24.10.2006 r.) i zgodnie z powyższym mpzp oznaczona jest symbolem 5ZP – tereny publiczne zieleni urządzonej – park osiedlowy. W niewielkiej części dz. 32/1 oznaczona jest symbolem 3ZP/K – tereny publicznej zieleni urządzonej z lokalizacją inwestycji celu publicznego w zakresie sieci infrastruktury technicznej.

Nieruchomość obecnie stanowi własność Miasta Poznania, jednakże jest przedmiotem postępowania zwrotowego z wniosku byłych właścicieli lub ich spadkobierców. W stosunku do działki nr 18 Starosta Poznański wydał decyzję z dnia 26 marca 2018 r., nr GN.7221-2-00078/04, o zwrocie niniejszej działki na rzecz wnioskodawców. Miasto Poznań złożyło odwołanie od niniejszej decyzji do Wojewody Wielkopolskiego jako organu II instancji. Wojewoda Wielkopolski decyzją z dnia 11 maja 2018 r., nr SN-III.7515.1.25.2018.15, uchylił decyzję Starosty i odmówił zwrotu działki nr 18. Sprzedający zamierza złożyć skargę na decyzję Wojewody Wielkopolskiego z dnia 11 maja 2018 r., nr SN-III.7515.1.25.2018.15.

W przedmiocie działki 32/1 nie zostało jeszcze wydane rozstrzygnięcie przez organ I instancji (Starostę Poznańskiego). Z uwagi na powyższe intencją stron jest zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, pod następującymi warunkami:

- wydania przez sądy administracyjne/organy administracyjne w stosunku do dz. nr 18 prawomocnych/ostatecznych rozstrzygnięć, na mocy których sprzedający uzyskają prawo własności dz. nr 18;

- wydania przez organ I instancji w stosunku do dz. 32/1 ostatecznej i wykonalnej decyzji o jej zwrocie na rzecz sprzedającego.

Powyższe działania mają na celu uregulowanie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości.

Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości nastąpi w terminie zgodnie ustalonym przez strony, nie później niż w terminie 14 dni od daty ostatecznych/wykonalnych/prawomocnych rozstrzygnięć. Z tego też względu strony postanowiły zawrzeć umowę przedwstępną sprzedaży.

W toku rokowań cenę sprzedaży nieruchomości strony ustaliły na podstawie operatu szacunkowego z dnia 16.04.2018 r., wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego, panią Małgorzatę Mijalską, na kwotę **742.558,00** **zł brutto** (słownie: siedemset czterdzieści dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt osiem złotych i 00/100). W tym cena dz. 18 wynosi **172.663,00 zł**, a cena dz. 32/1 wynosi **569.895,00 zł.**

Cena zostanie uiszczona przez kupującego na rzecz współwłaścicieli w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży.

*Zgodnie z art. 3 uchwały Nr LXI/840/V/2009 RADY MIASTA POZNANIA z dnia 13 października 2009 roku (ze zm.) w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania:*

*"Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, Prezydent Miasta Poznania nabywa nieruchomości, gdy są one niezbędne do realizacji celów publicznych, zadań własnych Miasta Poznania (…) ". Zadania własne gminy wskazuje art. 7 ust. 1 pkt 10 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r., zgodnie z którym do zadań własnych gminy należą m.in. sprawy: kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.*

*Zgodnie z art. 6 ugn: Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są: wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzanie, w tym budowa lub przebudowa.*

Nabycie przez Miasto Poznań przedmiotowej nieruchomości, na której ma nastąpić realizacja zadań własnych Miasta i celów publicznych, jest słuszne i uzasadnione.

Z-CA DYREKTORA

ds. POZYSKIWANIA NIERUCHOMOŚCI

(-) Magda Albińska