## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **nabycia na rzecz Miasta Poznania nieruchomości lokalowej nr 7 wraz z udziałem w wysokości 14/150 części w nieruchomości wspólnej przy ul. Naramowickiej 149a.** |

Lokal mieszkalny, opisany w § 1 niniejszego zarządzenia, stanowi własność osób fizycznych, które nabyły jego prawo własności na podstawie umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A 1282/2011 z dnia 11.02.2011 r. na mocy wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy w Poznaniu – Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr xxx.

W dziale IV księgi wieczystej KW nr xxx widnieje wpis o hipotece umownej zwykłej (zabezpieczenie spłaty kapitału) na kwotę xxx zł oraz hipotece umownej kaucyjnej (zabezpieczenie spłaty odsetek) na kwotę xxx zł – wierzytelność objęta oświadczeniem GETIN Noble Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 16.02.2011 r., z tytułu umowy kredytowej nr DK/KR-HIP-RNS/3376487/11.

Wobec faktu, że dział IV księgi wieczystej KW nr xxx obciążony jest hipoteką umowną na rzecz GETIN Noble Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, strony postanowiły zawrzeć przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości lokalowej na rzecz Miasta Poznania.

Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie zgodnie ustalonym przez strony, nie później jednak niż w terminie do 31 grudnia 2018 r.

Cenę sprzedaży prawa własności lokalu mieszkalnego nr 7 strony ustaliły na kwotę xxx.

Powyższa cena zostanie uiszczona przez kupującego w następujący sposób:

1) kwota xxx w terminie 1 dnia od zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży, z czego tytułem zadatku płatna kwota xxx, a tytułem zaliczki płatna kwota xxx

a) powyższe kwoty zostaną zaliczone na poczet umówionej ceny sprzedaży,

b) w przypadku, gdy do dnia zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży sprzedający nie dostarczą zaświadczenia wydanego przez GETIN Noble Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie o spłacie zadłużenia zabezpieczonego ujawnioną w księdze wieczystej Kw nr xxx hipoteką (kwoty całkowitej spłaty kredytu) oraz zgodzie Banku na wykreślenie ujawnionej hipoteki z tej księgi wieczystej wraz z wszelkimi wymaganymi przez Sąd wieczystoksięgowymi dokumentami, kwota xxx zostanie uiszczona przez kupującego w następujący sposób:

- kwota, wynikająca z dostarczonego do dnia zawarcia umowy sprzedaży przez sprzedających zaświadczenia wydanego przez GETIN Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, które będzie zawierać aktualną wysokość kwoty zadłużenia sprzedających z tytułu udzielonego im przez ten bank kredytu (kapitał kredytu, odsetki oraz ewentualne prowizje i opłaty od wcześniejszej spłaty kredytu), numer rachunku przeznaczonego do wcześniejszej spłaty zadłużenia oraz oświadczenie (promesę) banku o możliwości wykreślenia z działu IV księgi wieczystej nr xxx ujawnionej tam hipoteki po spłacie wierzytelności, zostanie zapłacona w terminie 1 dnia, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży, na wskazany przez GETIN Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie rachunek bankowy, w celu zaspokojenia wierzytelności banku,

~l~t- ~pozostała do zapłaty kwota stanowiąca różnicę zapłaconej kwoty, tytułem zadatku oraz zaliczki, opisanej w pkt 1 i kwot zapłaconych zgodnie z pkt. 1 b w terminie 1 dnia, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży na wskazany przez sprzedających w akcie notarialnym rachunek bankowy, na co strona sprzedająca wyraża zgodę.

~p~p2) kwota xxx w terminie 3 dni, licząc od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, na wskazane przez sprzedającego w akcie notarialnym konto bankowe.

Wydanie lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszego zarządzenia w posiadanie Miasta Poznania nastąpi w terminie do 30 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Obowiązek jego wydania zabezpieczony zostanie poprzez złożenie oświadczenia przez sprzedających o poddaniu się egzekucji na rzecz Miasta Poznania wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1822 ze zm.).

W przypadku, gdy termin opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nie zostanie przez sprzedających zachowany, wówczas zobowiązani będą do zapłaty kary umownej w wysokości 20 000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych 00/100), na wskazane przez Miasto Poznań konto bankowe.

Co do obowiązku zapłaty powyższej kwoty sprzedający podda się rygorowi egzekucji wprost z aktu notarialnego, stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1822 ze zm.).

Miasto Poznań zapewni sprzedającym, na czas określony od dnia 20.01.2019 r. do najpóźniej dnia 30.07.2019 r. – zgodnie z ich żądaniem, złożonym w trybie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.), lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, odpowiadający strukturą, powierzchnią, standardem i w podobnej lokalizacji do lokalu zbywanego lub lokal pozyskany w trybie Pilotażowego Programu "Miejskie Biuro Najmu".

Lokal mieszkalny nr 7 zlokalizowany jest na pierwszym piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Naramowickiej 149A i składa się z pokoju dziennego z aneksem kuchennym, 2 pokoi, łazienki z wc, oraz korytarza o powierzchni 47,80 m2 wraz z przynależną piwnicą. Układ funkcjonalny mieszkania korzystny. Lokal charakteryzuje się bardzo dobrym standardem wykończenia wnętrz, rozwiązania projektowe estetyczne.

Budynek, w którym znajduje się wyżej wymieniony lokal, został wybudowany w 1967 r. w technologii prefabrykowanej, z drobnowymiarowych elementów prefabrykowanych, ściany działowe z cegły dziurawki. Ma on 3 kondygnacje, jest podpiwniczony, fundamenty żelbetowe, stropy i schody żelbetowe, prefabrykowane, stropodach z płyty prefabrykowanej z przestrzenią izolacyjną wypełnioną żużlem, docieplony. Pokrycie dachu wykonane z płyt betonowych, pokrytych 2 warstwami papy (remont dachu w 2002 r.). Budynek ocieplony, w 2004 r. wykonano jego kompleksową termoizolację.

Przy budynku znajduje się utwardzony parking, natomiast wokół zlokalizowane są tereny zieleni.

Dojazd do nieruchomości drogą urządzoną – ul. Władysława Bortnowskiego. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w zabudowie blokowej, lokalne punkty handlowo-usługowe, przedszkole, od południa tereny ogródków działkowych, dalej od wschodu tereny nielicznej zabudowy usługowo-produkcyjnej, od zachodu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rejon uzbrojony jest w sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodociągową, gazową, kanalizacji, ciepłociągową, telekomunikacyjną.

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka 119 i 4/5, na której posadowiony jest budynek wielorodzinny, a w nim zlokalizowany jest lokal mieszkalny nr 7, znajduje się na terenie, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania,* zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Poznania Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23.09.2014 r., opisana jest ona symbolem jako **kdG.7\*** – droga publiczna główna.

Zgodnie z § 3 uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania (z późniejszymi zmianami): *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*** *(…).*

Zgodnie z treścią art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r.: *Do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego.*

Ponadto w myśl przepisu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości: *Celami publicznymi jest wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.*

Dysponując wiedzą i możliwościami, Miasto Poznań tworzy system, w którym dzięki współpracy osób, środowisk, organizacji i społeczeństwa możliwa jest realizacja przedsięwzięć dążących do zaspokajania nie tylko podstawowych potrzeb jednostek, ale także potrzeb wyższego rzędu, ogólnospołecznych, takich jak: poprawa jakości życia, atrakcyjności przestrzeni i architektury, podnoszenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta czy zwiększenie jego znaczenia jako ośrodka kultury i sportu.

Priorytetem dla Miasta Poznania jest stworzenie przyjaznych oraz dobrze skomunikowanych osiedli. Dlatego Miasto realizuje strategię zrównoważonego transportu poprzez konsekwentną realizację inwestycji, poprawę infrastruktury transportu publicznego, rozwój infrastruktury rowerowej oraz podporządkowanie ruchu pieszych. Niewątpliwie kluczowym zamierzeniem inwestycyjnym, w kontekście strategii Miasta, o której mowa wyżej, jest „budowa trasy tramwajowej na Naramowice”. Dla przedmiotowej inwestycji został sporządzony projekt na wykonanie koncepcji technicznej na podstawie dokumentacji projektowej dla ul. Nowej Naramowickiej, w kontekście przeprowadzenia linii tramwajowej od pętli "Wilczak" do przystanku końcowego "Burysława".

W związku z faktem, iż budynek przy ul. Naramowickiej 149a przeznaczony jest do rozbiórki, z uwagi na jego kolidowanie z niniejszym przedsięwzięciem, zachodzi konieczność nabycia do zasobu gminy zabudowanej nieruchomości, w tym również lokalu mieszkalnego nr 7.

Z uwagi na powyższe podjęcie zarządzenia jest w pełni uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Bartosz Guss