## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **nieodpłatnego przejęcia na rzecz Miasta Poznania, podlegającego wyodrębnieniu lokalu mieszkalnego nr 1 wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i gruntu w wysokości 11/150 części oraz lokalu mieszkalnego nr 2 wraz z udziałem w wysokości 14/150 części w nieruchomości przy ul. Naramowickiej 149a.** |

Podlegające wyodrębnieniu, opisane w § 1 niniejszego zarządzenia, lokale mieszkalne stanowią własność Skarbu Państwa - Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa - Oddział Terenowy w Poznaniu (zwany dalej: KOWR).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa - Oddział Terenowy w Poznaniu pismem z dnia 10 lipca 2018 r. oraz pismem z dnia 4 czerwca 2018 r. zwrócił się z prośbą o rozważenie możliwości nieodpłatnego przejęcia przez Miasto Poznań dotychczas niewykupionego lokalu mieszkalnego nr 1, zajętego przez jego najemcę, oraz lokalu mieszkalnego nr 2 również z najmem lokalu. Obydwa lokale zlokalizowane w budynku znajdującym się na nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Naramowickiej 149a, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 119 i 4/5, ark. 25, obręb Naramowice, obie działki o łącznej pow. 254 m².

Przedmiotowe lokale mieszkalne objęte są umowami najmu zawartymi pomiędzy Krajowym Ośrodkiem a osobami fizycznymi, które nie skorzystały z oferty ich kupna, pomimo złożonej przez Ośrodek dwukrotnej propozycji ich sprzedaży.

W sytuacji, o której mowa wyżej, Krajowy Ośrodek, na podstawie przepisu art. 43 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, *może, w drodze umowy, przekazać nieruchomość nieodpłatnie na własność gminie (...).*

Wartość niżej wymienionych lokali wynika z operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 28 maja 2018 r. i wynosi :

~u1) wartość lokalu nr 1 wraz z przynależną piwnicą i związanym z nim udziałem w wysokości 11/150 części wynosi 230 000,00 zł (słownie: dwieście trzydzieści tysięcy złotych 00/100);

~u2) wartość lokalu nr 2 wraz z przynależną piwnicą i związanym z nim udziałem w wysokości 14/150 części wynosi 292 000,00 zł (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych 00/100).

Lokal mieszkalny nr 1 zlokalizowany jest na parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Naramowickiej 149A i składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz 2 przedpokoi o powierzchni 37,73 m2. Do lokalu przynależna jest piwnica o powierzchni 6,30 m2. Układ funkcjonalny mieszkania przeciętny. Lokal charakteryzuje się przeciętnym standardem wykończenia wnętrz.

Lokal mieszkalny nr 2 zlokalizowany jest na drugim piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Naramowickiej 149A i składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz 2 przedpokoi o powierzchni 47,79 m2. Do lokalu przynależna jest piwnica o powierzchni3,60 m2. Układ funkcjonalny mieszkania przeciętny. Lokal charakteryzuje się dość dobrym standardem wykończenia wnętrz.

Budynek, w którym znajdują się wyżej wymienione lokale, 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 zlokalizowane są lokale mieszkalne nr 1 i nr 2, 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.*

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana objęta została inwestycją polegającą na budowie 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 podlegającego wyodrębnieniu lokalu mieszkalnego nr 1 wraz z udziałem w wysokości 11/150 części i lokalu mieszkalnego nr 2 wraz z udziałem w wysokości 14/150 części w prawie własności tejże nieruchomości.

Miasto Poznań, mając na uwadze realizację wyżej opisanej inwestycji, zabezpieczy dotychczasowemu najemcy lokalu mieszkalnego przy ul. Naramowickiej 149a/1 i Naramowickiej 149a/2 lokal zamienny z Miejskiego Zasobu Lokalowego.

Z uwagi na powyższe podjęcie zarządzenia jest w pełni uzasadnione.

Z-CA DYREKTORA

ds. POZYSKIWANIA NIERUCHOMOŚCI

(-) Magda Albińska