# Załącznik do zarządzenia Nr 352/2017/P

**PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

**z dnia 29.05.2017 r.**

## WYKAZ

**lokalu mieszkalnego przeznaczonego do sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. adres nieruchomości | **ul. Grodziska 67 – lokal mieszkalny nr 1** |
| 2. oznaczenia geodezyjne | obręb Jeżyce arkusz 17 działka 60 (B) pow. 444 m2 KW PO1P/00061559/2  wedługKW PO1P/00061559/2 – właściciel Miasto Poznań  W dziale III (prawa, roszczenia, ograniczenia) KW PO1P/00061559/2 widnieje inny wpis dotyczący użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrebną nieruchomość: *sposób korzystania z nieruchomości wspólnej określony w paragrafie 4 aktu notarialnego będącego podstawą wpisu.*  Zgodnie z § 4 (ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej) aktu notarialnego z dnia 19.07.2013 r., numer Rep. A. 2728/2013, właściciel lokalu nr 2 i jego następcy prawni *korzystać będą na wyłączność z niezabudowanej części działki nr 60, o obszarze 192,3 m2 (…), oznaczonej numerem 5 (…) na załączniku do niniejszej umowy, a każdoczesny właściciel lokalu nr 1 (…) korzystać będzie na wyłączność z niezabudowanej części działki nr 60, o obszarze 129,8 m2 (…), oznaczonej numerem 4 (…) na wspomnianym załączniku do niniejszego aktu notarialnego, natomiast każdoczesni właściciele lokali nr 1 i nr 2 korzystać będą wspólnie z niezabudowanej części działki nr 60, o obszarze 36,8 m2 (…), oznaczonej numerem 2 (…) na wspomnianym załączniku do niniejszego aktu notarialnego (ogród wspólny) oraz z niezabudowanej części działki nr 60, o obszarze 21,1 m2 (…), oznaczonej numerem 3 (…) na wymienionym załączniku do niniejszego aktu notarialnego (ścieżka wspólna)…*  Mapa z przedstawionym podziałem sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej (quoad usum) stanowi załącznik do przedmiotowego zarządzenia. |
| 3. opis nieruchomości | * położona w Poznaniu przy ulicy Grodziskiej 67; * nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem dwulokalowym; * w bliskim sąsiedztwie nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tereny zieleni miejskiej, obiekty sportowe; * teren wokół budynku zagospodarowany jest jako strefa zieleni niskiej wraz z chodnikami komunikacyjnymi oraz miejscami parkingowymi; * część nieruchomości odpowiadająca niewyodrębnionemu lokalowi mieszkalnemu nr 1 objęta jest umową dzierżawy nr D/51/1031 zawartą pomiędzy Miastem Poznań a Zarządem Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. na czas nieoznaczony, obowiązujacą od dnia 01.10.2013 r., przy czym zgodnie z aneksem do powyższej umowy dzierżawy, zawartym w dniu 19.10.2015 r., umowa wygasa w stosunku do tej części przedmiotu umowy dzierżawy, co do której nastapiło zbycie, z dniem zbycia tej części przedmiotu umowy dzierżawy;   **Opis budynku** – rok budowy 1929   * pow. zabudowy: 76 m2, pow. użytkowa: 148,4 m2; kubatura: 719 m3; * w budynku znajdują się 2 lokale mieszkalne; * liczba kondygnacji nadziemnych – 3; * częściowo podpiwniczony, z poddaszem użytkowym, ocieplony, zrealizowany w technologii tradycyjnej; * konstrukcja budynku: ściany – murowane z cegły; schody – drewniane; stropy – drewniane, belkowe; dach – o kontrukcji drewnianej kryty dachówką; * wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową z przyłączem do sieci miejskiej, kanalizacyjną sanitarną z odprowadzeniem ścieków do kanalizacji miejskiej, gazu ziemnego, brak jest instalacji centralnego ogrzewania oraz centralnej instalacji ciepłej wody użytkowej (ogrzewanie indywidualne – piece); * budynek o nietypowym standardzie wykończenia i wyposażenia lokali;  Opis lokalu mieszkalnego nr 1: Pokój I (22 m2), pokój II (12,7 m2), kuchnia (9,6 m2), skrytka (0,2 m2);   * łączna pow. użytkowa lokalu – 44,5 m2; * do lokalu przydzielone są dwa pomieszczenia przynależne – piwnica o pow. 12,2 m2 oraz łazienka z wc o pow. 3,1 m2, położone poza lokalem; * lokal usytuowany na parterze, nie posiada balkonu; * rozkład funkcjonalno-użytkowy: przejściowy; * wystawa okien: wschodnia oraz zachodnia; * tynki i okładziny ścian i sufitów: pokoje – ściany malowane, częściowo tapetowane (liczne zabrudzenia, tapety pozrywane, pęknięcia i miejscowe ubytki tynków, widoczne zawilgocenia i zagrzybienia), sufity malowane oraz obłożone kasetonami (peknięcia tynków); kuchnia – ściany malowane, tapetowane oraz częściwo obłożone płytą PCW i glazurą (liczne zabrudzenia, tapety pozrywane, peknięcia i miejscowe ubytki tynków, ubytki glazury, widoczne zawilgocenia i zagrzybienia), sufity malowane, częściowo obłożone kasetonami (pęknięcia tynków, ubytki kasetonów); skrytka – ściany malowane (zabrudzenia, pęknięcia tynków), sufity malowane (peknięcia tynków); łazienka z wc (poza lokalem) – ściany malowane, częściowo obłożone tapetą (liczne zabrudzenia, peknięcia, ubytki, zawilgocenia, zagrzybienia i zmurszenia tynków), sufity malowane (pęknięcia tynków); * podłogi i posadzki: pokoje – deski podłogowe obłożone wykładziną PCW (wykładziny stare  w złym stanie technicznym, deski stare); kuchnia – deski podłogowe (stare, zniszczone); skrytka – deski podłogowe obłożone wykładziną PCW (wykładziny stare w złym stanie technicznym, deski stare); łazienka z wc (poza lokalem) – posadzka betonowa, lastryko (zniszczone); * stolarka okienna: w pokoju nr 1 – PCW, w pozostałych pomieszczeniach – drewniana (stara, nieszczelna, pojedyncze pęknięcia szyb); * stolarka drzwiowa: drewniana i płycinowa (stara, zniszczona); * wyposażony w instalacje: wodną, kanalizacyjną, gazową, elektryczną (częściowo zdekompletowaną); brak centralnego ogrzewania – ogrzewanie indywidualne za pomocą pieców kaflowych, brak centralnej instalacji ciepłej wody użytkowej (woda podgrzewana za pomocą gazowego lub elektrycznego podgrzewacza – obecnie brak podgrzewacza); * piec kaflowy mieszczący się w lokalu nie nadaje się do eksploatacji – wypalone i zerwane palenisko, nieszczelne drzwiczki, zarwany cokół, peknięte sklepienie, spękania, nieszczelności. |
| 4. przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego | Nieruchomość 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 LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem ***MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.***  Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie nr UA-II-U04.6724.971.2015 z dnia 15.07.2015 r.  Miejski Konserwator Zabytków w Poznaniu pismem nr MKZ-I.4125.4.191.2015.S z dnia 21.07.2015 r. poinformował m.in., że: *budynek mieszkalny przy ul. Grodziskiej 67 (…) nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie jest położony na terenie zespołu urbanistyczno-architektonicznego wpisanego do rejestru zabytków. Obiekt jest ujęty w wykazie zabytków nieruchomych stanowiących podstawę do wykonania gminnej ewidencji zabytków określonym w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (…). Ochronie podlegają m.in. bryła, dach, elewacje, oryginalna stolarka okienna i drzwiowa budynku. Na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 1 nie jest wymagana zgoda konserwatorska.* |
| 5. forma i tryb zbycia | **Sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 1 w trybie przetargu ustnego nieograniczonego wraz z udziałem w wysokości 598/1484 w częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, z równoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu w udziale wynoszącym 598/1484 do dnia 15.11.2075 r.** |
| 6. cena sprzedaży lokalu, w  tym cena udziału w gruncie | **395.000,- zł** (słownie: trzysta dziewięć pięć tysięcy), w tym:  cena lokalu: **200.000,- zł,**  cena udziału w gruncie: **195.000,- zł** |
| 7. wysokość opłat i terminy  ich wnoszenia | **Cena lokalu** osiągnięta w przetargu podlega zapłacie jednorazowo nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej.  **Pierwsza opłata** z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowi 15% ceny nabywanego udziału w gruncie, osiągniętej w przetargu, opodatkowana jest podatkiem VAT według stawki 23% i podlega zapłacie jednorazowo nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej.  **Opłaty roczne** z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowią 1% ceny nabywanego udziału w gruncie, osiągniętej w przetargu, opodatkowane są podatkiem VAT według obowiązującej stawki i wnosi się je przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.  Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym to zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego.  Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.  W razie zwłoki w uiszczaniu opłat pobierane będą odsetki na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym. |
| 8. informacje dodatkowe | 1. Ustanowienie odrębnej własności lokali w domu wielorodzinnym, wchodzącym w skład nieruchomości, następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r.  o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892).   Ww. ustawa określa nadto prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną.   1. Nabywca **ponosi koszty notarialne i sądowe**, których wysokość określi notariusz. 2. **Na nabywcy spoczywa obowiązek podatkowy** w podatku od nieruchomości wynikający  z ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 716 ze zm.). 3. Dla części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej, Poznań, ul. Grodziska 67/1, zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej, ważne do dnia 24.04.2025 r. 4. Prezydent Miasta Poznania wydał zaświadczenie nr UA-VI-A04.7120.661.2014 z dnia 12.11.2014 r., stwierdzające, że **lokal mieszkalny nr 1** w budynku mieszkalnym przy **ul. Grodziskiej 67** w Poznaniu **jest samodzielnym lokalem mieszkalnym** w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892). 5. **Na wniosek zainteresowanego inwestora:**   **- szczegółowe informacje o zapisach w „Studium…”** w formie wypisu i wyrysu można uzyskać w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej lub w formie informacji o kierunkach zagospodarowania przestrzennego terenu w Studium, sporządzonej przez Wydział Urbanistyki  i Architektury Urzędu Miasta Poznania,  **- szczegółowe informacje o istniejącym uzbrojeniu i możliwości (lub braku możliwości) przyłączenia się do istniejących mediów** określą poszczególni gestorzy sieci przesyłowych,  **- obsługę komunikacyjną terenu oraz warunki dostępu do drogi** określi Zarząd Dróg Miejskich.   1. **Kwestię własności urządzeń podziemnych** reguluje art. 49 Kodeksu cywilnego, a kwestię ustanowienia służebności przesyłu na rzecz gestorów sieci regulują art. 3051 – 3054 Kodeksu cywilnego. 2. **Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.** w piśmie nr PSGW300/DT/ZMS/SEMU-6140-102494/17 z dnia 27.03.2017 r. poinformowała, że *do przedmiotowego budynku (…)doprowadzone jest przyłącze gazu średniego ciśnienia dn 32 PE (na wysokości posesji nr 47). Budynek nr 67 przy ul. Grodziskiej zasilany jest w gaz ziemny z wewnętrznej instalacji gazu, która nie stanowi własności PSG sp. z o.o. W ulicy Grodziskiej zlokalizowany jest gazociąg średniego ciśnienia dn 90 mm PE, który nie powoduje ograniczeń możliwości zabudowy i korzystania z nieruchomości oznaczonej jako dz. nr 60.* 3. **Enea Operator sp. z o.o.** w piśmie nr OD5/MU1/K/2017/224 z dnia 24.03.2017 r. poinformowała m.in., że *na ww. dz. gruntu znajduje się złącze kablowe ZK 1b, z którego zasilane są posesje na dz. 60 i 59. (…) w pobliżu znajduje się linia kablowa YAKY 4x120, która nie ogranicza możliwości zabudowy…* 4. **Veolia Energia Poznań S.A.** w pismie nr DR/RW/WR/PC\_MW\_729/2017 z dnia 27.03.2017 r. poinformowała m.in., że *w pobliżu nie przebiega sieć cieplna, do której możliwe byłoby właczenie ww. nieruchomości. Najbliższa istniejąca sieć cieplna zlokalizowana jest w ulicy Szamarzewskiego, w odległości ok. 250 m od rozpatrywanego obiektu. Prowadzenie sieci cieplnej (…) byłoby uzasadnione ekonomicznie, gdyby zapotrzebowanie na moc cieplną dla tego budynku wynosiło wiecej niż 0,5 MW oraz pod warunkiem podłączenia jednocześnie całości mocy dla takiej inwestycji…* 5. **Aquanet S.A.** pismem nr DW/IBM/093/21696/2017 z dnia 19.04.2017 r. poinformował, że *na wysokości nieruchomości w rejonie ulicy Grodziskiej w Poznaniu (…) istnieje sieć wodociagowa i sieć kanalizacji sanitarnej w ulicy Grodziskiej, stanowiąca własność AQUANET SA, (…) istnieje sieć kanalizacji deszczowej w ulicy Grodziskiej. Z uwagi na fakt, że nieruchomość (…) leży w zlewni Kolektora ulicy Bogdanka, który jest obecnie przeciążony, (…) nie można odprowadzić dodatkowych ilości ścieków deszczowych (…) wody opadowe należy zagospodarować w miejscu ich powstawania, tj. na terenie działki nr (…) 60.* Ponadto Spółka nadmieniła, iż *ww. sieć wodociągowa przebiega przez teren działki nr geod. 60 (…) dla której powinna zostać zachowana strefa ochronna wynosząca 3,0 m szerokości z każdej strony, licząc od osi przewodu. Ze względu na bezpieczeństwo i wymogi eksploatacyjne, w pasie tym zabrania się budowania jakichkolwiek obiektów stałych i tymczasowych oraz zadrzewiania. Pas ochronny powinien również umożliwiać wykonywanie przez AQUANET SA czynności eksploatacyjnych…* |