## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **nabycia na rzecz Miasta Poznania nieruchomosci lokalowej nr 6 wraz z udziałem w wysokości 14/150 części w nieruchomości wspólnej przy ul. Naramowickiej 149a.** |

Przedmiotowy lokal mieszkalny stanowi własność osób fizycznych, które nabyły jego prawo własności na podstawie umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A 3953/2013 z dnia 18.04.2013 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 na kwotę xxx zł – wierzytelność objęta oświadczeniem Banku Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 18.04.2013 r., z tytułu umowy kredytowej nr U/0041598014/0001/2013/6105 z dnia 16.04.2013 r.

Wobec faktu, że dział IV księgi wieczystej KW nr xxx obciążony jest hipoteką umowną na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej 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 22 września 2018 r.

Cenę sprzedaży prawa własności lokalu mieszkalnego nr 6 strony ustaliły na kwotę xxx zł brutto (słownie: xxx).

1. Cena lokalu opisanego w § 1 wynosi xxx zł brutto (słownie: xxx).

2. Powyższa cena zostanie uiszczona przez kupującego w następujący sposób:

1) kwota xxx zł (słownie: xxx) w terminie 1 dnia od zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży, tytułem zadatku lub zaliczki. Powyższa kwota zostania zaliczona na poczet umówionej ceny sprzedaży;

2) kwota xxx zł (słownie: xxx) w terminie 3 dni, licząc od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, obie na wskazane przez sprzedającego w aktach notarialnych konto bankowe z zastrzeżeniem pkt. 3;

~p3) w przypadku, gdy do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży sprzedający nie dostarczy zaświadczenia wydanego przez Bank Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie o spłacie zadłużenia zabezpieczonego ujawnioną w księdze wieczystej Kw 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 zł (słownie: xxx) tytułem niezapłaconej części lokalu zostanie uiszczona przez kupującego w następujący sposób:

a) kwota zadłużenia (całkowita spłata kredytu) wraz z odsetkami i kosztami naliczonymi do dnia zapłaty, która to kwota stanowi zadłużenie sprzedającego wobec Banku Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, zabezpieczone hipoteką umowną, zostanie zapłacona w terminie 3 dni, licząc od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, na wskazany przez Bank Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie w akcie notarialnym rachunek bankowy, w celu zaspokojenia wierzytelności banku,

b) pozostała do zapłaty kwota stanowiąca różnicę kwoty określonej jako cena lokalu i kwot zapłaconych zgodnie z pkt. 2 i 3 a) w terminie 3 dni, licząc od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży na wskazany przez sprzedającego w akcie notarialnym rachunek bankowy, na co strona sprzedająca wyraża zgodę.

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 sprzedającego 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. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1822 z późn. zm.).

W przypadku, gdy termin opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nie zostanie przez sprzedającego zachowany, wówczas zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 13 750,00 zł (słownie: trzynaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt 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. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1822 z późn. zm.).

Lokal mieszkalny nr 6 zlokalizowany jest na pierwszym piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Naramowickiej 149A i składa się z 3 pokoi, łazienki z wc, kuchni, 2 przedsionków o powierzchni 47,80 m2 wraz z przynależną piwnicą nr 6. Układ funkcjonalny mieszkania korzystny. Lokal charakteryzuje się przeciętnym standardem wykończenia wnętrz.

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 6, 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 6.

Z uwagi na powyższe podjęcie zarządzenia jest w pełni uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Bartosz Guss