## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **nabycia na rzecz Miasta Poznania w trybie umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości położonych w Poznaniu w rejonie Parku Rataje, oznaczonych geodezyjnie jako dz. 19/2 i 19/3 (obr. Żegrze, ark. 10), zapisanych w księdze wieczystej nr xxx oraz dz. 12/2 (obr. Żegrze, ark. 05), zapisanej w księdze wieczystej nr xxx.** |

Nieruchomości opisane w § 1 zarządzenia, stanowiące własność osób fizycznych, zlokalizowane są w rejonie Parku Rataje. **Działki 19/2 i 19/3** zlokalizowane są w pośredniej strefie miasta Poznania, w obrębie Żegrze, w rejonie ul. Chyrzańskiej. Najbliższe otoczenie powyższych działek stanowią tereny zielone, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wykonana w technologii prefabrykowanej z tzw. „wielkiej płyty”, kościół pw. Nawiedzenia Najświętszej Maryi Panny, obiekty edukacyjne oraz niezagospodarowane działki gruntu.

Działka nr 19/2 ma kształt wydłużonego trapezu prostokątnego, ukształtowanie terenu na przeważającym obszarze płaskie, w części zachodniej lekko pochyłe. Działka 19/3 ma kształt nieregularny, zbliżony do litery „J” oraz płaskie ukształtowanie terenu. Działka 19/2 od strony południowej jest odgrodzona od sąsiednich działek o numerach 16/2 i 19/1 ogrodzeniem z siatki przymocowanej do stalowych słupków oraz ogrodzeniem murowanym. Działka 19/3 od strony zachodniej odgrodzona jest od sąsiedniej działki nr 19/1 ogrodzeniem murowanym. Na terenie nieruchomości znajduje się niepielęgnowana roślinność w postaci drzew i krzewów. Na terenie dz. 19/3 znajdują się pozostałości po żelbetowych fundamentach oraz po wylewkach betonowych. W zasięgu nieruchomości znajdują się sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej. Dojście do nieruchomości bez utrudnień.

**Działka 12/2** położona jest przy ul. Inflanckiej. Najbliższe otoczenie niniejszej działki stanowią niezabudowane i niezagospodarowane działki gruntu, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o zróżnicowanym stanie utrzymania - nowsza oraz starsza wykonane w technologii prefabrykowanej oraz zabudowa usługowo-handlowa. Teren dz. 12/2 porośnięty jest niepielęgnowanymi drzewami i krzewami. Powyższa działka ma kształt trapezu i pochyłe ukształtowanie terenu w kierunku północno-zachodnim. W zasięgu nieruchomości znajdują się wszystkie podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą asfaltową, oświetloną, z chodnikiem po jednej stronie jezdni.

Nieruchomości położone są na terenie, na którym obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. **Działki** **19/2 i 19/3** znajdują 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.). Zgodnie z powyższym mpzp przedmiotowe działki znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 5ZP - tereny publiczne zieleni urządzonej, park osiedlowy.

**Działka 12/2** znajduje się na terenie, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rataje Park - osiedle Oświecenia” (uchwała Nr XXII/191/V/2007 Rady Miasta Poznania z dnia 25.09.2007 r.) i jest ona oznaczona symbolem 5ZP – tereny publiczne zieleni urządzonej.

Osoby fizyczne, o których mowa w § 1, stały się współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości na skutek decyzji o zwrocie nieruchomości lub na skutek dziedziczenia.

Miasto Poznań, w związku z zamiarem realizacji m.in. na przedmiotowych nieruchomościach inwestycji Parku Rataje, wystąpiło do współwłaścicieli niniejszych nieruchomości z propozycją ich nabycia.

W toku rokowań przeprowadzonych pomiędzy Miastem Poznań a współwłaścicielami przedmiotowych nieruchomości ustalono następujące warunki ich nabycia : Łączną cenę sprzedaży dz. 19/2, 19/3 i 12/2 ustalono na kwotę **1.125.483,00** **zł** (słownie: jeden milion sto dwadzieścia pięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt trzy złote i 00/100), w tym cena działek 19/2 i 19/3 wynosi **680.201,00 zł** (słownie: sześćset osiemdziesiąt tysięcy dwieście jeden złotych i 00/100), a cena dz. 12/2 wynosi **445.282,00 zł** (słownie: czterysta czterdzieści pięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt dwa złote i 00/100).

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

Niniejsza kwota uiszczona zostanie przelewem w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy sprzedaży na wskazane przez sprzedających konta bankowe. Cena sprzedaży niniejszych nieruchomości ustalona została na podstawie ich wartości określonych w operatach szacunkowych z dnia 21.05.2018 r. i 24.04.2018 r., wykonanych przez rzeczoznawcę majątkowego, panią Małgorzatę Mijalską.

Mając na względzie fakt, iż niniejsze nieruchomości obciążone są hipotekami przymusowymi w kwocie łącznej 46.229,72 zł (słownie: czterdzieści sześć tysięcy dwieście dwadzieścia dziewięć złotych i 72/100) na rzecz ZUS, z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, Miasto Poznań zapłaci część ceny w wysokości wskazanej przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych na dzień zawarcia umowy sprzedaży, na wskazany przez ZUS rachunek bankowy na podstawie promesy wystawionej przez wierzyciela, w której to wierzyciel hipoteczny zobowiąże się do wykreślenia hipotek z ww. ksiąg wieczystych po uregulowaniu wskazanych zaległości.

*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 przedmiotowych nieruchomości, na których ma nastąpić realizacja zadań własnych Miasta i celów publicznych, jest słuszne i uzasadnione.

Z-CA DYREKTORA

ds. POZYSKIWANIA NIERUCHOMOŚCI

(-) Magda Albińska