## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **nabycia na rzecz Miasta Poznania nieruchomości lokalowej nr 10 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 mocy wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A 1404/2018 z dnia 27 kwietnia 2018 r.

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 KOWR-u wynikająca z umowy objętej aktem stanowiącym podstawę wpisu: o zapłatę reszty ceny za lokal w xxx, płatnej w ratach (...) wraz z oprocentowaniem i ewentualnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie,

– wierzytelność KOWR-u wynikająca z Ugody z dnia 13 maja 2014 r., zmienionej aneksem z dnia 12 kwietnia 2018 r: o zapłatę należności z tytułu opłat za zajmowanie lokalu wraz z naliczonymi odsetkami i ewentualnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie w łącznej kwocie xxx, płatnej w ratach (...) wraz z ewentualnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie, a także wszelkich kosztów związanych z dochodzeniem tych wierzytelności, w tym kosztów sądowych, postępowania egzekucyjnego oraz zastępstwa procesowego.

Cena lokalu opisanego w § 1 wynosi xxx.

Z uwagi na ujawnioną w księdze wieczystej Kw nr xxx hipotekę, powyższa cena zostanie uiszczona przez kupującego w następujący sposób:

1) w przypadku, gdy do dnia zawarcia umowy sprzedaży sprzedający dostarczą zgodę Skarbu Państwa – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Poznaniu (zwany dalej: KOWR), wraz z wszelkimi wymaganymi przez sąd wieczystoksięgowymi dokumentami, o zwolnieniu mieszkania z ciążącej na nim hipoteki, ujawnionej w księdze wieczystej Kw nr xxx, poprzez jej przeniesienie na inną nieruchomość, na której to ustanowiona będzie hipoteka zabezpieczająca spłatę przedmiotowego długu wobec KOWR-u lub dostarczą zaświadczenie wydane przez KOWR o spłacie zadłużenia zabezpieczonego ujawnioną w księdze wieczystej Kw nr xxx hipoteką (kwoty całkowitej spłaty reszty ceny za lokal wraz z odsetkami i ewentualnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz całkowitej spłaty wierzytelności wynikającej z Ugody z dnia 13 maja 2014 r., zmienionej aneksem z dnia 12 kwietnia 2018 r. o zapłatę należności z tytułu opłat za zajmowanie lokalu wraz z naliczonymi odsetkami i ewentualnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie) oraz zgody KOWR-u na wykreślenie ujawnionej hipoteki z tej księgi wieczystej wraz z wszelkimi wymaganymi przez sąd wieczystoksięgowymi dokumentami - w terminie 3 dni, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży na wskazane przez sprzedających w akcie notarialnym konto bankowe, lub

2) w przypadku, gdy do dnia zawarcia umowy sprzedaży, sprzedający nie dostarczą dokumentów wymienionych w ustępie 2 pkt 1), kwota xxx zostanie uiszczona przez kupującego w następujący sposób:

a) kwota, wynikająca z dostarczonego do dnia zawarcia umowy sprzedaży przez sprzedających zaświadczenia wydanego przez KOWR, które będzie zawierać: aktualną wysokość kwoty zadłużenia sprzedających z tytułu zapłaty reszty ceny za lokal wraz z odsetkami i ewentualnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz kwoty należności z tytułu opłat za zajmowanie lokalu wraz z naliczonymi odsetkami i ewentualnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie, numer rachunku przeznaczonego do spłaty całego zadłużenia, a także oświadczenie (promesę) KOWR-u o możliwości wykreślenia z działu IV księgi wieczystej nr xxx ujawnionej tam hipoteki po spłacie wierzytelności - w terminie 3 dni, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży, na rachunek bankowy wskazany przez KOWR , w celu zaspokojenia wierzytelności,

b) pozostała do zapłaty kwota, stanowiąca różnicę kwoty określonej jako cena lokalu i kwot zapłaconych zgodnie z lit. a - w terminie 3 dni, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży, na rachunek bankowy wskazany przez sprzedających w akcie notarialnym, 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 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. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1360).

W przypadku, gdy termin opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nie zostanie przez sprzedających zachowany, wówczas będą oni zobowiązani do zapłaty kary umownej w wysokości 14 700,00 zł (słownie: czternaście tysięcy siedemset złotych 00/100), na konto bankowe wskazane przez Miasto Poznań.

Co do obowiązku zapłaty powyższej kwoty sprzedający poddadzą się rygorowi egzekucji wprost z aktu notarialnego, stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 lub 5 Kodeksu postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1360).

Lokal mieszkalny nr 10 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 i przynależnej piwnicy o powierzchni 1,81 m². Układ funkcjonalny mieszkania przeciętny. Lokal charakteryzuje się dość dobrym 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, kanalizacyjną, ciepłociągową, telekomunikacyjną.

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka 119 i 4/5, na której posadowiony jest budynek wielorodzinny, a w nim lokal mieszkalny nr 10, 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 września 2014 r., nieruchomość opisana jest symbolem **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, że budynek przy ul. Naramowickiej 149a przeznaczony jest do rozbiórki, i z uwagi na jego kolidowanie z niniejszym przedsięwzięciem, zachodzi konieczność nabycia do zasobu gminy zabudowanej nieruchomości, w tym również lokalu mieszkalnego nr 10.

Z uwagi na powyższe podjęcie zarządzenia jest w pełni uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Bartosz Guss