## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **nabycia na rzecz Miasta Poznania prawa własności nieruchomości, dla której sąd wieczystoksięgowy prowadzi księgę wieczystą o numerze xxx, położonej w Poznaniu przy ul. Działyńskich, oznaczonej geodezyjnie jako dz. 21/2 (obręb Poznań, ark. 12).** |

Nieruchomość, o której mowa w § 1 niniejszego zarządzenia, stanowiąca działkę oznaczoną geodezyjnie jako: 21/2 z arkusza mapy 12 w obrębie Poznań, o pow. 281 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze xxx, objęta jest postępowaniem administracyjnym z wniosku Sprzedającego. Postępowanie prowadzone jest obecnie przed Naczelnym Sądem Administracyjnym w Warszawie wskutek skargi kasacyjnej złożonej przez Miasto Poznań od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 stycznia 2020 r., sygn. akt. I SA/Wa 708/19 oddalającego skargę Miasta Poznania na decyzję Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 19 października 2018 r., nr DO.4.6613.68.2017 MG. Przywołaną decyzją Minister Inwestycji i Rozwoju uchylił decyzję Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 15 września 2012 r., nr BOI-4rf-787-R-111/10, w całości i stwierdził nieważność wywłaszczeniowego orzeczenia Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Poznaniu z dnia 4 czerwca 1953 r., nr SA.II.56b/81/52, w części dotyczącej obecnej działki nr 21/2 (ark. 12, obręb Poznań). Ponadto ww. decyzją stwierdzono wydanie z naruszeniem prawa orzeczenia Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Poznaniu z 4 czerwca 1953 r. nr SA.II.56b/81/52 w części dotyczącej obecnych działek nr 11/6 oraz nr 21/1 (ark. 12, obręb Poznań).

W związku z faktem, iż zachodzi realne ryzyko utraty przez Miasto Poznań prawa własności działki 21/2, Strony postanowiły zawrzeć przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości pod warunkiem wydania postanowienia o umorzeniu postępowania kasacyjnego przez Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie wskutek cofnięcia skargi kasacyjnej przez Miasto Poznań, a w przypadku, gdy w chwili skierowania przez Miasto Poznań pisma o cofnięciu skargi kasacyjnej akta sprawy pozostaną w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym w Warszawie, zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi pod warunkiem uprawomocnienia się postanowienia o umorzeniu postępowania kasacyjnego, wydanego przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie.

Powyższe działania mają na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, a ponadto zakończenie trwających od wielu lat postępowań administracyjnych i sądowoadministracyjnych zarówno w stosunku do działki 21/2 (ark. 12, obręb Poznań), jak również w przedmiocie działek 21/1 i 11/6 (ark. 12, obręb Poznań).

Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie 7 dni od wydania postanowienia o umorzeniu postępowania kasacyjnego przez Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie albo w terminie 7 dni od uprawomocnienia się postanowienia o umorzeniu postępowania kasacyjnego, wydanego przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie.

Cenę sprzedaży nieruchomości ustalono na kwotę 28 000,00 zł (słownie: dwadzieścia osiem tysięcy złotych 00/100).

Nieruchomość będąca przedmiotem nabycia położona jest w zachodniej części ścisłego centrum miasta Poznania, przy skrzyżowaniu ulic Działyńskich i Libelta. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi budynek kamienicy przy ul. Działyńskich 11 ab zlokalizowany na działce oznaczonej jako 21/1 (ark. 12, obręb Poznań), dla której nabywana nieruchomość stanowi podwórze. Obie działki stanowią funkcjonalną całość. Otoczenie nieruchomości stanowi zwarta zabudowa o funkcjach mieszkaniowej i handlowo-usługowej. Działka gruntu przedmiotowej nieruchomości ma kształt wieloboku o dość regularnej formie. Ukształtowanie terenu jest płaskie. Teren przedmiotowej działki gruntu jest utwardzony kostką betonową, znajduje się na niej wiata śmietnikowa o powierzchni zabudowy ok. 21,7 m2 oraz liczne nasadzenia ozdobne. Teren podwórka posiada odwodnienie odprowadzające wodę z terenu nieruchomości. Obszar, na którym znajduje się nieruchomość posiada dostęp do infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej). Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a dostęp pośredni możliwy jest przez bramę przejazdową, znajdującą się w budynku zlokalizowanym na działce gruntu nr 21/1 (ark. 12, obręb Poznań), w której Miasto Poznań posiada udział 638/1000 w prawie własności.

Nieruchomość położona jest na terenie, gdzie nie obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania, przyjętego uchwałą Rady Miasta Poznania Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r. działka nr 21/2 oznaczona jest symbolem MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Nieruchomość położona jest w obrębie zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A231 z dnia 14 marca 1980 r.

Stosownie do treści art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym t.j. z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) „Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: gminnego budownictwa mieszkaniowego”. Zgodnie z § 3 ust. 1 uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. 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 i zadań własnych Miasta Poznania.

W związku z faktem, iż nieruchomość objęta jest zadaniem własnym gminy, jej nabycie do zasobu Miasta Poznania jest prawnie uzasadnione.

Ponadto nieruchomość stanowi podwórko i zaplecze techniczne dla nieruchomości zabudowanej budynkiem wielorodzinnym zlokalizowanym na przyległej działce 21/1 (ark. 12, obręb Poznań), w której Miasto Poznań jest współwłaścicielem w udziale 638/1000. Obie działki stanowią funkcjonalną i przestrzenną całość, a dostęp do nabywanej nieruchomości odbywa się wyłącznie poprzez działkę 21/1. Na nieruchomości znajduje się m.in. wiata śmietnikowa o pow. ok. 21 m2, której wybudowanie czyni zadość wymogom § 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 1065 ze zm.), zgodnie z którym „Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.” Tym samym nabycie działki do zasobu gminnego jest niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej będącej we współwłasności Miasta Poznania.

Sprzedający oświadczył również, iż zrzeka się jakichkolwiek ewentualnych roszczeń względem Miasta Poznania, miejskich jednostek organizacyjnych i spółek prawa handlowego, w których udziałowcem jest Miasto Poznań, dotyczących korzystania z nieruchomości, które powstaną w okresie po uprawomocnieniu się decyzji Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 19 października 2018 r., nr DO.4.6613.68.2017 MG. Sprzedający wyraził także zgodę, by Kupujący bądź inne podmioty działające na rzecz Kupującego, do czasu nabycia nieruchomości korzystały z niej zgodnie z jej przeznaczeniem w sposób nieodpłatny oraz zobowiązał się do zachowania dostępu do niej w dotychczasowy sposób. Jednocześnie Sprzedający zobowiązał się do niedokonywania żadnych czynności mogących powodować zmianę stanu prawnego lub faktycznego nabywanej nieruchomości.

Z uwagi na powyższe wydanie zarządzenia jest w pełni słuszne i uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska