## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu przy ul. Pszennej, przeznaczonej do sprzedaży w trybie bezprzetargowym.** |

Nieruchomość opisana w § 1 zarządzenia oraz objęta wykazem będącym załącznikiem do zarządzenia stanowi własność Miasta Poznania.

Nieruchomość jest położona na terenie, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego***.***

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania*, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 r. Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r., przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem: ***MW/MN – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, kierunek wiodący: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zachowaniem terenów zabudowy jednorodzinnej, kierunek uzupełniający: zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, domy opieki społecznej, domy seniora, zieleń (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.***

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie nr UA-IV.6724.2415.2020 z dnia 30 grudnia 2020 r.

Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana segmentem budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej i bezumownie użytkowana przez wnioskującego – właściciela nieruchomości sąsiedniej, tj. działki 91/3, na której zlokalizowany jest drugi segment ww. budynku. Został on wybudowany przez wnioskującego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr UAN-III-8381/S/76/90 z dnia 19 września 1990 r.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 1 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej jeżeli:

*jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do* [*art. 34*](https://sip.legalis.pl/document-view.seam?documentId=mfrxilrtg4yteojvguydcltqmfyc4nbwgazdinzvgq) oraz *przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.*

Prezydent Miasta Poznania wydał zarządzenie Nr 243/2019/P z dnia 11 marca 2019 r. w sprawie określenia zasad realizacji art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Pozwala ono realizować w wyżej określonym trybie wnioski osób zainteresowanych możliwością nabycia nieruchomości miejskich lub ich części jako niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości – tzw. masek budowlanych.

Zespół ds. masek budowlanych ustalił, że:

– nie istnieje możliwość zagospodarowania nieruchomości miejskiej jako odrębnej nieruchomości,

– działka 89 może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, tj. działki 91/3 ark. 33 obr. Winiary.

Powyższe ustalenia Zespołu zaakceptował Zastępca Prezydenta Miasta Poznania.

Właściciel nieruchomości przyległej jest zainteresowany nabyciem prawa własności nieruchomości miejskiej, tj. działki 89.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy: *W przypadku zbywania nieruchomości* ***osobom***(...)***prawnym*** *pierwszeństwo w ich nabyciu* (...)*, przysługuje osobie, której* ***przysługuje*** (...) ***roszczenie o nabycie nieruchomości*** *z mocy niniejszej ustawy lub* ***odrębnych przepisów*** (...)*.*

Natomiast zgodnie z art. 231 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 poz. 1740 ze zm.) ***Samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze,*** *który wzniósł na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub urządzenie o* ***wartości przenoszącej znacznie*** *wartość zajętej na ten cel działki,* ***może żądać****, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem.*

Rzeczoznawca majątkowy dokonał wyceny ww. nieruchomości, na podstawie której ustalono wartość nakładów na kwotę 182 450,- zł, a cenę gruntu na kwotę 120 000,- zł.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości są spełnione przesłanki wynikające z art. 231 § 1 Kodeksu cywilnego, ponieważ wnioskujący jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze, który wzniósł budynek mieszkalny, a wartość poczynionych nakładów na gruncie przekracza wartość zajętej na ten cel działki gruntu.

W związku z powyższym możliwa jest sprzedaż nieruchomości gruntowej w trybie bezprzetargowym zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 1 i 6 w związku z art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy przyjęciu po stronie wnioskującego roszczenia wynikającego z art. 231 § 1 Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami Prezydent Miasta sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Wykaz ten podlega wywieszeniu na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu oraz zamieszczeniu na stronie internetowej właściwego urzędu.

Ponadto informację o zamieszczeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

Z uwagi na powyższe wydanie zarządzenia jest słuszne i uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska