## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu w rejonie ulic: Jana Sztaudyngera, Leopolda Staffa i Strzegomskiej, przeznaczonej do sprzedaży w trybie bezprzetargowym.** |

Nieruchomość opisana w § 1 zarządzenia oraz objęta wykazem stanowiącym załącznik do zarządzenia stanowi własność Miasta Poznania.

Położona jest na terenie, na którym obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Obszar Edwardowo", zatwierdzony uchwałą Nr XXXIV/407/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 18.04.2000 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 35, poz. 403 z 2000 r.).

Zgodnie z ww. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem: ***13MJ - tereny zabudowy jednorodzinnej***.

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie nr UA-IV.6724.1268.2019 z dnia 27 czerwca 2019 r.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.)*nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli (...) 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 działek **3/369**, 3/588, 3/479, 3/587, i 3/565 jako odrębnej nieruchomości,

– działki **3/369**, 3/588, 3/479, 3/587 i 3/565 mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, tj. działki 3/207.

Powyższe ustalenia Zespołu zaakceptował Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami dnia 17 kwietnia 2019 r.

Dnia 12 września 2019 r. Prezydent Miasta Poznania wydał zarządzenie Nr 777/2019/P w sprawie ogłoszeniawykazu nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu w rejonie ulic: Jana Sztaudyngera, Leopolda Staffa i Strzegomskiej, przeznaczonej do sprzedaży w trybie bezprzetargowym.

W trakcie realizacji powyższego zarządzenia wnioskodawcy zrezygnowali z nabycia działek 3/588, 3/479, 3/587 i 3/565, jednocześnie są zainteresowani nabyciem prawa własności jedynie zabudowanej nieruchomości miejskiej – **dz. 3/369.**

Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy: *W przypadku zbywania nieruchomości* ***osobom fizycznym*** *(...) 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 r. 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 wartość nakładów wycenił na kwotę 11.190,- zł, a wartość gruntu została określona w wysokości 5.250,- zł.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości spełnione są przesłanki wynikające z art. 231 § 1 Kodeksu cywilnego, ponieważ wnioskodawcy są samoistnymi posiadaczami w dobrej wierze, którzy wznieśli budynek mieszkalny, a wartość poczynionych nakładów na gruncie znacznie przekracza wartość zajętej na ten cel działki.

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

Z uwagi na zmianę warunków sprzedaży, a także ceny nieruchomości, wykonanie zarządzenia Nr 777/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 12 września 2019 r. nie jest możliwe i należy je uchylić.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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 poprzez 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