## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

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

Nieruchomość opisana w § 1 zarządzenia oraz objęta wykazem będącym załącznikiem do zarządzenia jest własnością Miasta Poznania.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Edwardowo” w Poznaniu, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIV/407/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 18 kwietnia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp., poz. 403 z dnia 26 maja 2000 r.), przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem: ***9MJ – tereny zabudowy jednorodzinnej.***

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie nr UA-IV.6724.2325.2021 z dnia 3 listopada 2021 r.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) *w drodze bezprzetargowej zbywana 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,

– nieruchomość miejska jest niezbędna do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, tj. dz. 3/157 i 3/778.

Powyższe ustalenia Zespołu zaakceptował Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

Właściciele nieruchomości przyległej, tj. działki 3/157 i 3/778, są zainteresowani nabyciem prawa własności nieruchomości miejskiej – dz. 3/361, 3/687.

Zgodnie z art. 151 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: ***Jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej* *granice sąsiedniego gruntu, właściciel*** *tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda.* ***Może on żądać*** *albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo* ***wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze.***

W związku z powyższym, na podstawie cytowanego przepisu Miastu Poznań jako właścicielowi działek 3/361, 3/687 przysługuje wobec właściciela nieruchomości przyległych roszczenie o ich wykup. Zatem możliwe jest zbycie nieruchomości gruntowej w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z realizacją roszczenia z art. 151 Kodeksu cywilnego.

Wnioskodawcy pismem z dnia 18 lipca 2022 r. poinformowali, że: *z uwagi na bardzo wysoki koszt wykupu oraz naszą trudną sytuację rodzinną i materialną (...) zwracamy się z prośbą o udzielenie bonifikaty na wykup ww. nieruchomości. Nadmieniamy, że prosimy właśnie o przyznanie bonifikaty, a nie o możliwość rozłożenia płatności na raty, ponieważ wobec ostatnich wzrostów stóp procentowych w Polsce, ich wysokość jest niepewna i ma tendencję rosnącą, a na to nie możemy sobie pozwolić. Ponadto informujemy, że wykup ww. działek jest w naszej sytuacji niezbędny, ponieważ w przypadku konieczności pozyskania większych środków finansowych na ratowanie życia córki, sprzedaż domu z nieuregulowanym stanem prawnym mogłaby okazać się niemożliwa.*

Dodatkowo pismem z dnia 15 września 2022 r. wnioskodawcy doprecyzowali swój wcześniejszy wniosek, informując że: *chęć uregulowania stanu prawnego domu wynika z naszej trudnej sytuacji rodzinnej i materialnej. W sierpniu 2021 r. u naszej córki* (...) *wykryto złośliwy nowotwór mózgu. Jej terapia wymaga ciągłej opieki onkologicznej, a co za tym idzie, ponoszenia przez nas wysokich kosztów związanych z leczeniem* (...)*, które odbywa się w Warszawie, a potencjalnie również za granicą. W przyszłości możemy być zmuszeni do sprzedaży domu, w celu uzyskania środków finansowych* (...). *Jak zostało przez nas wskazane chęć uregulowania stanu prawnego domu, wynika z faktu, że w związku z wysokimi kosztami leczenia istnieje możliwość, iż w najbliższej przyszłości będziemy zmuszeni dom sprzedać. Taka transakcja pozwoli nam na pokrycie części kosztów leczenia. Zgodnie jednak z przepisami UoGN zasadą jest obowiązek zwrotu przez nabywcę kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, na żądanie właściwego organu, w przypadku zbycia nieruchomości lub wykorzystania jej na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia. Na ten moment nie jesteśmy w stanie stwierdzić w jakim czasie i czy w ogóle do sprzedaży domu dojdzie. Wobec tego ryzyko żądania zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia domu byłoby dla nas niewymierne w stosunku do korzyści z jej uzyskania.*

Stosownie do art. 68 ust. 1 pkt 10 właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z [art. 67 ust. 3](https://sip.legalis.pl/document-view.seam?documentId=mfrxilrtg4yteojvguydcltqmfyc4nbwgazdkmbuge), na podstawie uchwały rady, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana *osobie, o której mowa w* [*art. 37 ust. 2 pkt 6*](https://sip.legalis.pl/document-view.seam?documentId=mfrxilrtg4yteojvguydcltqmfyc4nbwgazdiobqga)*, z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.*

Nieruchomość przyległa, tj. działka 3/157 i 3/778 zgodnie z powołanym powyżej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest położona na obszarze oznaczonym symbolem: *9MJ – tereny zabudowy jednorodzinnej* i jest wykorzystywana przez wnioskodawców na cele mieszkaniowe.

Rada Miasta Poznania podjęła w dniu 6 czerwca 2023 r. uchwałę Nr LXXXIV/1571/VIII/2023 w sprawie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu przy ul. Leopolda Staffa oraz wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

Zgodnie z tą uchwałą:

1) **Ustala się stawkę procentową bonifikaty w wysokości 99% od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej, wynoszącej 77.000,- zł** (w tym 23% podatku VAT), położonej w Poznaniu przy ul. Leopolda Staffa – obręb Ławica arkusz 9 działka 3/361 (B) o pow. 30 m2, KW PO1P/00124173/2 i działka 3/687 (B) o pow. 73 m2, KW PO1P/00124184/2.

2) Warunkiem udzielenia bonifikaty jest::

* użytkowanie nieruchomości opisanej w ust. 1 zgodnie z jej przeznaczeniem – dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, tj. działek 3/157 i 3/778 obręb Ławica arkusz 9, przeznaczonych i wykorzystywanych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
* jednorazowe uiszczenie ceny sprzedaży nieruchomości.

Po udzieleniu 99% bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości, która wynosi 77 000,- zł, do zapłaty pozostanie kwota: 770,- zł (w tym 23 % podatku VAT).

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