## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

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

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

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru„Edwardowo” w Poznaniu, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIV/407/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 18 kwietnia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 35, poz. 403), przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonymsymbolem:**14 MJ – teren zabudowy jednorodzinnej**.

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie nr UA-IV.6724.1662.2024 z dnia 20 sierpnia 2024 r.

Nieruchomość miejska jest zabudowana fragmentem budynku mieszkalnego i jest bezumownie użytkowana przez osoby fizyczne będące współwłaścicielami nieruchomości sąsiedniej. Na działce 3/183 znajduje się pozostała część budynku, który powstał na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr UAN-83810/G/128/S/91 z dnia 7 września 1991 r.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 1 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) 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, tj. działki 3/377, jako odrębnej nieruchomości;

– nieruchomość miejska jest niezbędna do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, tj. działki 3/183.

Powyższe ustalenia Zespołu zaakceptował Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

Współwłaściciele nieruchomości przyległej, tj. działki 3/183, są zainteresowani nabyciem prawa własności nieruchomości miejskiej, tj. działki 3/377.

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 2023 r. poz. 1610): ***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 57 000,- zł, a wartość gruntu na kwotę 14 000,- zł.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości są spełnione przesłanki wynikające z art. 231 § 1 Kodeksu cywilnego, ponieważ wnioskujący był samoistnym posiadaczem w dobrej wierze i wartość poczynionych nakładów na gruncie znacznie 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 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