## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu przy ul. Górna Wilda 109, przeznaczonej do sprzedaży w trybie bezprzetargowym.** |

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

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

Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r., znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem: **kt - tereny transportu zbiorowego - kierunkowe trasy tramwajowe - poza drogowym układem podstawowym.**

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury w piśmie nr UA-IV.6724.1328.2023 z dnia 4 sierpnia 2023 r.

Nieruchomość jest zabudowana fragmentem budynku biurowo-usługowego stanowiącego siedzibę banku PKO BP S.A., schodami oraz słupem konstrukcyjnym w narożniku działki, na podstawie decyzji nr UAN-5/A.1297/8380/236/3540/90 z dnia 9 stycznia 1991 r., zatwierdzającej i udzielającej pozwolenia na budowę inwestycji obejmującej fundamenty budynku na terenie położonym w Poznaniu przy ul. Górna Wilda 109.

Prezydent Miasta Poznania wydał decyzję nr 398/2023 z dnia 16.05.2023 r. zatwierdzającą projekt architektoniczno-budowlany i udzielający pozwolenia na budowę obejmującą *przebudowę budynku 12 Oddziału PKO BP S.A., na nieruchomości przy ul. Górna Wilda 109 w Poznaniu (dz. nr ew. 41/5, ark. 12 i nr 130/10, ark. 13, obr. Wilda).*

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 1 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 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 części nieruchomości miejskiej 130/9 jako odrębnej nieruchomości,

– część działki 130/9 może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, tj. działki 41 ark. 12 obręb Wilda.

Powyższe ustalenia Zespołu zaakceptował Zastępca Dyrektora ds. Zbywania Nieruchomości.

Decyzją nr ZG-AGP.5040.35.2019 z dnia 8 lipca 2019 r. Dyrektor Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ zatwierdził podział nieruchomości obręb Wilda, ark. 13, działka 130/9 na działki: **130/10** i 130/11.

Właściciel nieruchomości przyległej jest zainteresowany nabyciem prawa własności nieruchomości miejskiej – działki 130/10.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy: *W przypadku zbywania nieruchomości* ***osobom (*...) *prawnym*** *pierwszeństwo w ich nabyciu* (...)*, przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków:* ***1) przysługuje jej 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 poz. 1610 ze zm.) ***1.*** ***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 57 500 zł, a wartość gruntu została ustalona w wysokości 13 000 zł.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości są spełnione przesłanki wynikające z art. 231 § 1 Kodeksu cywilnego, ponieważ wnioskodawca jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze, który wzniósł budynek biurowo-usługowy, a wartość poczynionych nakładów na gruncie wielokrotnie 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 wnioskodawcy 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.

ZASTĘPCA DYREKTORA

DS. POZYSKIWANIA NIERUCHOMOŚCI

(-) Dominika Radłowska-Zelent