## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu przy ul. Grunwaldzkiej, 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 w rejonie ulicy Babimojskiej w Poznaniu”, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Poznania Nr LXVI/1002/VI/2014 z dnia 18 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2014 r. poz. 2466 z dnia 15.04.2014 r.), nieruchomość jest położona na obszarze oznaczonym symbolem: **2MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej**.

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury w piśmie nr UA-IV.6724.2385.2023 z dnia 2 stycznia 2024 r.

Nieruchomość jest zabudowana częścią budynku mieszkalnego – jednorodzinnego i jest bezumownie użytkowana przez osobę fizyczną, będącą właścicielem nieruchomości sąsiedniej. Budynek został ocieplony przez poprzednika prawnego obecnego właściciela na podstawie decyzji nr: GP.III.8382/GW/162/78 z dnia 10.04.1978 r.

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 nieruchomości miejskiej 37/7 jako odrębnej nieruchomości,

– działka 37/7 może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, tj. działki 37/3 ark. 32 obr. Junikowo.

Powyższe ustalenia Zespołu zaakceptował Zastępca Dyrektora ds. Zbywania Nieruchomości.

Właściciel nieruchomości przyległej jest zainteresowany nabyciem prawa własności nieruchomości miejskiej – działki 37/7.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy: *W przypadku zbywania nieruchomości* ***osobom fizycznym***(...) *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 38 000 zł, a wartość gruntu została ustalona w wysokości 8000 zł.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości są spełnione przesłanki wynikające z art. 231 § 1 Kodeksu cywilnego, ponieważ wnioskodawca jest następcą prawnym samoistnego posiadacza w dobrej wierze, który wzniósł budynek mieszkalny, 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.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska