

**ZARZĄDZENIE NR 151/2022**  
**WÓJTA GMINY CZERWONAK**

z dnia 18.05.2022 r.

**w sprawie zbycia nieruchomości położonej w miejscowości Czerwonak w trybie bezprzetargowym oraz rozłożenia ceny sprzedaży na raty**

Na podstawie art. 13 ust. 1, art. 35 ust. 1 i 2, art. 37 ust. 3, art. 67 ust. 3, art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), uchwały Nr 249/XXXV/2009 Rady Gminy Czerwonak z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Czerwonak (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 836) oraz uchwały Nr 517/XLVII/2022 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 kwietnia 2022 r. w sprawie zwolnienia z obowiązku zbycia nieruchomości zabudowanej w drodze przetargu zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Przeznacza się do zbycia w trybie bezprzetargowym nieruchomość zabudowaną, stanowiącą własność Gminy Czerwonak, oznaczoną geodezyjnie jako działka nr 41/1, o powierzchni 0,1070 ha, obręb Czerwonak, arkusz mapy 1, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00107822/2.

2. Wyraża się zgodę na rozłożenie na raty ceny nabycia nieruchomości opisanej w ust. 1 w następujący sposób:

- 1) pierwsza rata w wysokości 25% ceny sprzedaży 40 897,50 zł;
- 2) sześć rat w wysokości po 20 448,75 zł każda rata wraz z odsetkami.

3. Postanawia się przy sprzedaży nieruchomości wymienionej w ust. 1 dokonać obciążenia działki nr 41/3, obręb Czerwonak, arkusz mapy 1, odpłatną służebnością gruntową na czas nieoznaczony, polegającą na prawie przejazdu i przechodu do drogi publicznej - na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 41/1, obręb Czerwonak, arkusz mapy 1, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00310751/9.

§ 2. 1. Nieruchomość wymieniona w § 1 ust. 1 została określona w wykazie stanowiącym załącznik do Zarządzenia.

2. Wykaz, o którym mowa w ust. 1 wywiesza się na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Czerwonak i na stronach internetowych Urzędu, a informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym powiat poznański.

§ 3. Wykonanie Zarządzenia powierza się Sekretarzowi Gminy Czerwonak.

§ 4. Zarządzenie obowiązuje z dniem podpisania.

  
Wójt  
Marcin Woźniak

Załącznik do Zarządzenia Nr 151/2022

Wójta Gminy Czerwonak

z dnia 18.05.2022 r.

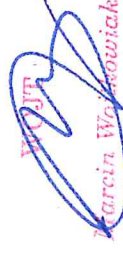
# Wykaz nieruchomości położonej w miejscowości Czerwonak przeznaczonej do zbycia w trybie bezprzetargowym

Lp	Oznaczenie nieruchomości	Przeznaczenie w planie, sposób zagospodarowania i opis nieruchomości	Uzbrojenie terenu	Wartość nakładów poniesionych przez dzierzawcę w zł netto	Cena gruntu w zł netto	Łączna cena nieruchomości w zł netto
1.	dz. nr 41/1, o pow. 1070 m <sup>2</sup> obręb Czerwonak arkusz mapy 1, KW PO1P/00107822/2	Teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerwonak – uchwała Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r. teren przeznaczony jest pod działalność gospodarczo-usługową "GU", oraz w niewielkiej części pod pas drogowy drogi wojewódzkiej nr 196. Działka ma regularny, prostokątny kształt. Jest obniżona w stosunku do ulicy. Teren działki ogrodzony, zagospodarowany jako zielen przydomowa. Za działką znajduje się nasyp kolejowy. Działka ma bezpośredni dostęp do drogi wojewódzkiej, ale wjazd zlokalizowany jest od południa - z sąsiedniej działki nr 41/3, obręb Czerwonak, arkusz mapy 1.	W ulicy Gdyńskiej sieć: wodociągowa energetyczna gazowa kanalizacyjna telekomunikacyjna	138 400,00 zł wraz z obowiązującą stawką podatku VAT	133 000,00 zł wraz z obowiązującą stawką podatku VAT tj. 163 590,00 zł brutto  Cena rozłożona na raty: I rata - 40 897,50 zł VI rat - 20 448,75 zł każda wraz z odsetkami.	271 400,00 zł wraz z obowiązującą stawką podatku VAT

Termin złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) upływa z dniem 14.10.2022

**Informacje dodatkowe:**

1. Przedmiotowa działka położona jest w północno - zachodniej części Czerwonaka, przy ulicy Gdyńskiej (droga wojewódzka nr 196). W sąsiedztwie przeważa zabudowa mieszkaniowo - usługowa. Działka zlokalizowana jest pomiędzy główną drogą a przebiegającymi równoległe do niej torami kolejowymi (linia Poznań - Wągrowiec). Od zachodu - po drugiej stronie - znajduje się duża stacja transformatorowa.
2. Niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu w wysokości 6% w stosunku rocznym (zgodnie z § 7 uchwały Nr 249/XXXV/2009 Rady Gminy Czerwonak z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Czerwonak). Roszczenia Gminy z tego tytułu podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.
3. Na części działki oznaczonej geodezyjnie jako nr 41/3, obręb Czerwonak, arkusz mapy 1, zagospodarowanej jako wjazd ustanowiona zostanie odpłatna i na czas nieoznaczony służebność drogi koniecznej - przechodu i przejazdu, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości sąsiednich, oznaczonych geodezyjnie jako nr 41/1 i nr 41/4. Łączna powierzchnia pasa służebności to 65 m<sup>2</sup>.
4. Nabywca ponosi dodatkowo koszty:
  - 1) wyceny nieruchomości;
  - 2) ogłoszenia prasowego;
  - 3) notarialne i sądowe, których wysokość określi notariusz.





**Uzasadnienie**  
**ZARZĄDZENIA Nr 151 / 2022**  
**WÓJTA GMINY CZERWONAK**  
**z dnia 18.05. 2022 r.**

Dla nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 Zarządzenia brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerwonak zatwierdzonym uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerwonak, działka położona jest w terenie przeznaczonym pod działalność gospodarczo-usługową "GU", oraz w niewielkiej części pod pas drogowy drogi wojewódzkiej nr 196.

Z wnioskiem o nabycie przedmiotowej nieruchomości zwrócił się dotychczasowy dzierżawca. Na przedmiotowej nieruchomości zlokalizowany jest budynek użytkowany (przez dzierżawcę) od 2014 r. jako mieszkalny z częścią gospodarczą, zbudowany około 1980 r. Na podstawie decyzji nr PINB/WOA/052/503/2020/13270 z dnia 8 lipca 2021 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla powiatu poznańskiego zalegalizowano budynek posadowiony na działce oznaczonej geodezyjnie jako nr 41/1, obręb Czerwonak, arkusz mapy 1.

W art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zawarto upoważnienie dla wojewody – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i odpowiednio Rady Gminy – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy, do zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości. Przepis powyższy stosuje się w przypadku sprzedaży nieruchomości na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie decyzji pozwolenia na budowę.

Zważywszy, iż opisany wyżej stan faktyczny sprawy wyczerpuje dyspozycję przepisu art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, możliwe było zastosowanie przepisu art. 37 ust. 3 tejże ustawy tj. zwolnienie działki oznaczonej geodezyjnie jako nr 41/1, położonej w Czerwonaku z obowiązku jej zbycia w trybie przetargowym.

Biorąc pod uwagę powyższe Rada Gminy Czerwonak na sesji, która odbyła się dnia 14 kwietnia 2022 r. podjęła uchwałę Nr 517/XLVII/2022 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 kwietnia 2022 r. w sprawie zwolnienia z obowiązku zbycia nieruchomości zabudowanej w drodze przetargu.

Wartość netto nieruchomości opisanej w § 1 ww. Zarządzenia określona przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi: 271 400,00 zł (słownie złotych: dwieście siedemdziesiąt jeden tysięcy czterysta złotych 00/100) w tym:

- wartość rynkowa gruntu: 133 000,00 zł (słownie: sto trzydzieści trzy tysiące złotych 00/100);
- wartość rynkowa budynku: 138 400,00 zł (słownie: sto trzydzieści osiem tysięcy czterysta złotych 00/100).

Dzierżawcy nieruchomości złożyli wniosek o rozłożenie ceny nieruchomości na raty w ten sposób, że: pierwsza rata w wysokości 25% ceny, a pozostała kwota rozłożona na sześć rocznych rat.

Zgodnie z § 5 pkt 4 uchwały Nr 249/XXXV/2009 Rady Gminy Czerwonak z dnia 19 lutego 2009r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Czerwonak, cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej może być rozłożona na roczne raty. Kwota stanowiąca cenę gruntu może zostać rozłożona na dziesięć rocznych rat, przy czym pierwsza wpłata to 25% ceny nieruchomości.

Niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu w wysokości 6% w stosunku rocznym (zgodnie z § 7 wyżej cyt. uchwały). Roszczenia Gminy z tego tytułu podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.

Przedmiotowa działka nie ma dostępu do drogi publicznej. Zasadnym zatem jest uregulowanie stanu prawnego poprzez ustanowienie na rzecz osób fizycznych (przyszłych nabywców) ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej, po nabyciu przez nich nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym 41/1 o powierzchni 0,1070 ha, obręb Czerwonak, arkusz mapy 1. Wykonywanie prawa służebności gruntowej polegać będzie na prawie swobodnego przechodu i przejazdu przez nieruchomość stanowiącą własność Gminy Czerwonak, oznaczoną geodezyjnie, jako działka nr 41/3, o powierzchni

0,1297 ha, arkusz mapy 1, obręb Czerwonak, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00310751/9.

Określenie wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej nastąpiło w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej wynosi 5 656,00 zł netto wraz z należnym podatkiem VAT tj. 6 956,88 zł brutto (słownie: sześć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć złotych 88/100).

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Wójt Gminy Czerwonak zobligowany jest do sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Wykaz, o którym mowa w ust. 1, wywiesza się na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Czerwonak i zamieszcza się na stronach internetowych Urzędu, a informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym powiat poznański.

Pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, wymienionych w § 1 oraz załączniku do niniejszego Zarządzenia, mają osoby, którym przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli złożą wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie tj. 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu, stanowiącego załącznik do niniejszego Zarządzenia. Powyższy termin dotyczy także poprzednich właścicieli zbywanej nieruchomości, pozbawionych prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo ich spadkobierców.

W tym stanie rzeczy, podjęcie Zarządzenia jest w pełni uzasadnione.

WOJT  
  
Marcin Walikowski