

AUTOPOPRAWKA
DO PROJEKTU UCHWAŁY
RADY MIASTA POZNANIA
PU NR 554/16

w sprawie bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowych, sprzedawanych w drodze bezprzetargowej na rzecz użytkownika wieczystego, będącego Uniwersytetem im. Adama Mickiewicza w Poznaniu.

W projekcie uzasadnienia uchwały Rady Miasta Poznania w sprawie bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowych, sprzedawanych w drodze bezprzetargowej na rzecz użytkownika wieczystego, będącego Uniwersytetem im. Adama Mickiewicza w Poznaniu wprowadza się następujące zmiany:

1) po usunięciu zapisów dotyczących procentowego oznaczenia powierzchni działki nr 386/185 akapit czwarty uzasadnienia projektu uchwały otrzymuje brzmienie: „Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z 23 września 2014 r., przedmiotowa działka położona jest w części na obszarze oznaczonym symbolem:

- U – teren zabudowy usługowej, dodatkowo oznaczony jako obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- MN/MW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej niskiej,
- kdG.2 – tereny drogi głównej.”

2) po usunięciu zapisów dotyczących procentowego oznaczenia powierzchni działki nr 385/3 akapit trzynasty uzasadnienia projektu uchwały otrzymuje brzmienie: „Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z 23 września 2014 r., przedmiotowa działka położona jest w części na obszarze oznaczonym symbolem:

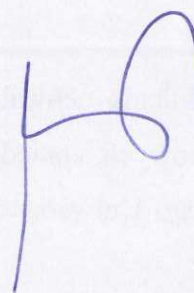
- U – teren zabudowy usługowej, dodatkowo oznaczony jako obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ,

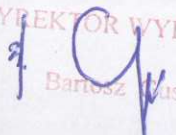
- kdG.2 – tereny drogi głównej.”

URZĄD MIASTA POZNANIA 03	
WPŁYNIEŁA TAK	2016 -07- 11
WPŁYNIEŁO NIE	
L. dz. _____ al. _____	
znak spr. _____	

W załączeniu przekazuję tekst jednolity uzasadnienia projektu uchwały Rady Miasta Poznania w sprawie bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowych, sprzedawanych w drodze bezprzetargowej na rzecz użytkownika wieczystego, będącego Uniwersytetem im. Adama Mickiewicza w Poznaniu po dokonaniu powyższych zmian.

RADCA PRAWNY

DYREKTOR WYDZIAŁU

Bartosz Juss

UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
RADY MIASTA POZNANIA

w sprawie **bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowych, sprzedawanych w drodze bezprzetargowej na rzecz użytkownika wieczystego, będącego Uniwersytetem im. Adama Mickiewicza w Poznaniu.**

Nieruchomość opisana w § 1 uchwały stanowi własność Miasta Poznania, na której ustanowiono prawo użytkowania wieczystego na rzecz Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, będącego uczelnią publiczną i posiadającego osobowość prawną.

Nieruchomość położona jest w Poznaniu, w rejonie ul. Strażewicza/Zagajnikowej, na obszarze zabudowy o charakterze usługowym (obiekty oświatowo-sportowe). Działka nr 386/185 o kształcie nieregularnym, zagospodarowana, zabudowana obiektem sportowym (Pływalnia Uniwersytecka), w części utwardzony parking, w części zagospodarowana zieleń, utwardzone, spacerowe alejki, w północnej części ceglany kort tenisowy. Teren płaski, w północnej części nieznaczne deniwelacje. Miejsca parkingowe na terenie działki. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Nieruchomość uzbrojona. W bezpośrednim sąsiedztwie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zieleń wysoka (tereny rekreacyjne).

Dla nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obecnie dla tego terenu opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Morasko-Radojewo-Umultowo”.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z 23 września 2014 r., przedmiotowa działka położona jest w części na obszarze oznaczonym symbolem:

- U – teren zabudowy usługowej, dodatkowo oznaczony jako obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,

- MN/MW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej niskiej,
- kdG.2 – tereny drogi głównej.

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w opinii UA.I.U02/6724.476.2016 z dnia 04.05.2016 r.

Zgodnie z pismem Miejskiej Pracowni Urbanistycznej nr MPU-Z2/5041-353/Maf/16 z dnia 15.04.2016 r. w projekcie mpzp ww. działka znajduje się na następujących terenach:

- 32MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3U, 4U, 7U – tereny zabudowy usługowej – szkolnictwa wyższego,
- 3KD-G – tereny drogi publicznej klasy głównej,
- 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D i 1KD-Dxr – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 8KDW i KDWt – tereny dróg wewnętrznych.

Jednocześnie MPU poinformowało, że prace nad projektem planu zostały wstrzymane.

Projekt planu nie przeszedł jeszcze procedury formalnoprawnej, więc jego ustalenia mogą ulec zmianie.

Nieruchomość opisana w § 2 uchwały stanowi własność Miasta Poznania, na której ustanowiono prawo użytkowania wieczystego na rzecz Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, będącego uczelnią publiczną i posiadającego osobowość prawną.

Działka nr 385/3 położona jest w Poznaniu, w rejonie ul. Zagajnikowej (od wschodu), Umultowskiej (od zachodu), Romana Pollaka (od południa). Działka o kształcie nieregularnym, niezabudowana, niezagospodarowana, zieleń niska, miejscowo rosnące drzewa, ścieżki spacerowe. Teren z nieznacznymi deniwelacjami. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

W sąsiedztwie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług wypoczynku i rekreacji, oświaty oraz zieleń wysoka. Uzbrojenie w zasięgu.

Dla nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obecnie dla tego terenu opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Morasko-Radojewo-Umultowo”.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z 23

września 2014 r., przedmiotowa działka położona jest w części na obszarze oznaczonym symbolem:

- U – teren zabudowy usługowej, dodatkowo oznaczony jako obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- kdG.2 – tereny drogi głównej.

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w opinii UA.I.U02/6724.475.2016 z dnia 21.04.2016 r.

Zgodnie z pismem Miejskiej Pracowni Urbanistycznej nr MPU-Z2/5041-352/Maf/16 z dnia 15.04.2016 r. w projekcie mpzp ww. działka znajduje się na następujących terenach:

- 2U i 3U – tereny zabudowy usługowej – szkolnictwa wyższego,
- 3KD-G – tereny drogi publicznej klasy głównej,
- 12KD-D, 18KD-D i 1KD-Dxr – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Jednocześnie MPU poinformowało, że prace nad projektem planu zostały wstrzymane.

Na obecnym etapie trudno przewidzieć prognozowany termin uchwalenia ww. mpzp.

Projekt planu nie przeszedł jeszcze procedury formalnoprawnej, więc jego ustalenia mogą ulec zmianie.

Pismami z dnia 11 marca 2016 r. rektor Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu wystąpił z wnioskiem o (...) wyrażenie zgody na sprzedaż na rzecz Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu nieruchomości gruntowych, oznaczonych geodezyjnie jako:

- obręb Umultowo, ark. mapy 14 dz. nr 386/185,
- obręb Umultowo, ark. mapy 14 dz. nr 385/3,

w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz o udzielenie bonifikaty w wysokości 99% (na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy) obliczonej od ceny ww. nieruchomości.

Dodatkowo z ww. pism wynika m.in., że:

Na działce 386/185 znajduje się hala sportowa, pływalnia oraz korty tenisowe wykorzystywane przez UAM na cele statutowe, w tym w szczególności do prowadzenia obowiązkowych zajęć z wychowania fizycznego dla studentów.

Dnia 30 lipca 2015 r. na wniosek Uniwersytetu została wydana przez Prezydenta Miasta Poznania decyzja nr 180/2015 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegająca na budowie zespołu obiektów sportowych: stadionu lekkoatletycznego z pełnowymiarowym

boiskiem do piłki nożnej, kortów tenisowych, boiska do piłki plażowej z wielofunkcyjną halą sportową i kortami tenisowymi, między innymi na działce nr 385/3 oraz 386/177.

Działka nr 386/177 na podstawie decyzji Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu z dnia 23.12.2015 r. nr ZG-AGP.5040.112.2015 została podzielona m.in. na działkę nr 386/185.

We wnioskach rektor Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza zobowiązał się do tego, że nieruchomości są i będą wykorzystywane na cele statutowe Uniwersytetu niezwiązane z działalnością zarobkową w rozumieniu art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 7 Statutu Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu: *Do podstawowych zadań uczelni należy stwarzanie warunków do wszechstronnego rozwoju studentów, w tym upowszechnianie kultury fizycznej.*

Na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.), nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu.

Przepis art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przewiduje możliwość udzielenia bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, *osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego.*

Zgodnie z przepisem art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) przy sprzedaży prawa własności nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, zaś na poczet tej ceny, stosownie do art. 69 ww. ustawy, zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego, ustaloną zgodnie z § 30 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Wartości przedmiotowych nieruchomości zostały określone przez rzeczoznawcę majątkowego p. Małgorzatę Streich w operatach szacunkowych z dnia 06.06.2016 r.

Z powyższego operatu szacunkowego wynika, że wartości nieruchomości kształtują się następująco:

1) dla działki nr 386/185:

- wartość prawa własności oszacowano na kwotę 15.675.550,00 zł;
- wartość prawa użytkowania wieczystego oszacowano na kwotę 12.468.330,00 zł.

Z powyższego wynika, że cena sprzedaży nieruchomości przed udzieleniem bonifikaty będzie wynosić 3.207.220 zł. Cena sprzedaży po udzieleniu bonifikaty w proponowanej wysokości będzie wynosić 32.072,20 zł.

2) dla działki nr 385/3:

- wartość prawa własności oszacowano na kwotę 5.025.290,00 zł;
- wartość prawa użytkowania wieczystego oszacowano na kwotę 4.180.040,00 zł.

Z powyższego wynika, że cena sprzedaży nieruchomości przed udzieleniem bonifikaty będzie wynosić 845.250,00 zł. Cena sprzedaży po udzieleniu bonifikaty w proponowanej wysokości będzie wynosić 8.452,50 zł.

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu spełnia przesłanki z art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Uczelnia prowadzi bowiem m.in. działalność oświatową, naukową, badawczo-rozwojową i sportową oraz jako uczelnia publiczna nie prowadzi działalności zarobkowej, ponieważ wszelkie wypracowane przez nią zyski przeznaczone są, z mocy przepisów powszechnie obowiązujących, na cele statutowe uczelni.

Powyższe potwierdził rektor Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu w oświadczeniach złożonych we wnioskach z dnia 11.03.2016 r., stwierdzając, iż Uczelnia wykorzystuje i będzie wykorzystywała nieruchomości na cele statutowe, niezwiązane z działalnością zarobkową.

Warunkami udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości są:

- 1) użytkowanie nieruchomości opisanych w § 1 i § 2 na cele oświatowe, naukowe, badawczo-rozwojowe i sportowe, niezwiązane z działalnością zarobkową;
- 2) zawarcie przez Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu z Miastem Poznań przedwstępnej umowy darowizny nieruchomości stanowiących działki wydzielone na podstawie ostatecznej i prawomocnej decyzji właściwego organu, zatwierdzającej podział nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Strażewicza 21/Zagajnikowej 9, o oznaczeniach geodezyjnych: obręb Umultowo, arkusz mapy nr 14, działka nr 386/185 o powierzchni 90.757 m² oraz nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Zagajnikowej

o oznaczeniach geodezyjnych: obręb Umultowo, arkusz mapy nr 14, działka nr 385/3, o powierzchni 29.095 m², które Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu nabędzie na własność od Miasta Poznania w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a przeznaczonych w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania", zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z 23 września 2014 r., pod drogi publiczne, przy czym:

- przedwstępna umowa darowizny nieruchomości wydzielonych z podziału i stanowiących działki przeznaczone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania", zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z 23 września 2014 r., pod drogi publiczne musi być zawarta w formie aktu notarialnego oraz musi odpowiadać innym wymaganiom, od których zależy ważność przyrzeczonej umowy darowizny,
 - w umowie przedwstępnej Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu zobowiąże się do wystąpienia do właściwego organu z wnioskiem o podział ww. nieruchomości o oznaczeniach geodezyjnych: obręb Umultowo, arkusz mapy nr 14, działki nr 386/185 o powierzchni 90.757 m² oraz nr 385/3 o powierzchni 29.095 m², z których wydzielone zostaną działki przeznaczone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania", zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z 23 września 2014 r., pod drogi publiczne,
 - Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu udzieli pełnomocnictwa trzem pracownikom Urzędu Miasta Poznania do wystąpienia z wnioskiem o podział ww. nieruchomości o oznaczeniach geodezyjnych: obręb Umultowo, arkusz mapy nr 14, działki nr 386/185 o powierzchni 90.757 m² oraz nr 385/3 o powierzchni 29.095 m², które nabędzie w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, oraz do jego reprezentowania w sprawie o podział ww. nieruchomości przed organami administracji publicznej oraz sądami administracyjnymi, a także udzieli nieodwołalnego pełnomocnictwa Miastu Poznań do zawarcia przyrzeczonej umowy darowizny.
 - strony zawrą przyrzeczoną umowę darowizny w terminie 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja właściwego organu o zatwierdzeniu podziału ww. nieruchomości o oznaczeniach geodezyjnych: obręb Umultowo, arkusz mapy nr 14, działka nr 386/185 o powierzchni 90.757 m² oraz nr 385/3 o powierzchni 29.095 m², stanie się ostateczna i prawomocna, nie później niż w terminie 6 lat od dnia zawarcia przedwstępnej umowy darowizny nieruchomości;
- 3) jednorazowe uiszczenie należności z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowych.

Władze Miasta Poznania zainteresowane są rozwojem Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu na przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z wnioskiem rektora Uczelni. Ponadto Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w ramach całościowej współpracy z Miastem Poznań dokona darowizny części działki nr 386/185 oraz części działki nr 385/3, przeznaczonych w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania" zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z 23 września 2014 r. pod drogi publiczne, które Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu nabędzie z bonifikatami na własność od Miasta Poznania w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W związku z powyższym podjęcie przedmiotowej uchwały jest w pełni uzasadnione.

na sesji RMP referuje:

DYREKTOR WYDZIAŁU

Bartosz Guss

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Mariusz Wiśniewski

