## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Rubież, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Naramowice, arkusz mapy 11, działki nr 29/36, 29/40, 29/114, 29/120, 29/123, 29/126, 29/128, 29/65, przeznaczonej przez Miasto Poznań do zbycia w zamian za nieruchomość położoną w Poznaniu przy ulicy Rubież, oznaczoną w ewidencji gruntów: obręb Naramowice, arkusz mapy 11, działka nr 29/33.** |

Miasto Poznań jest właścicielem nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Rubież, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Naramowice, arkusz mapy 11, działka nr 29/36 o pow. 1816 m2, działka nr 29/40 o pow. 1988 m2, działka nr 29/114 o pow. 437 m2, działka nr 29/120 o pow. 664 m2, działka nr 29/123 o pow. 491 m2, działka nr 29/126 o pow. 38 m2, działka nr 29/128 o pow. 14 m2, działka nr 29/65 o pow. 239 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr PO1P/00170756/0.

Zainteresowane nabyciem przedmiotowej nieruchomości jest Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

Przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Obszar Naramowic w rejonie ulic: Rubież i Sielawy oraz linii kolejowej relacji Zieliniec – Kiekrz pod funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: działka nr 29/36 – 4MW, działki nr 29/40, 29/120, 29/126, 29/128 – 5MW, działka nr 29/114 – 8MW, działka nr 29/123 – 10MW oraz pod funkcję dróg wewnętrznych: działka nr 29/65 – 1KDWx. Zgodnie z rysunkiem planu działki nr 29/36, 29/40, 29/114, 29/120, 29/123, 29/128 znajdują się poza liniami zabudowy, a na działkach 29/36 i 29/40 zlokalizowane są symbole osi widokowych oraz dróg pieszych.

Działki gruntu 29/40, 29/120, 29/128 przylegają do siebie, tworząc kompleks o kształcie zbliżonym do litery „V”, działki gruntu 29/36, 29/65, 29/114, 29/123 mają kształty zbliżone do wydłużonych prostokątów, działka gruntu 29/126 ma kształt prostokąta. Ukształtowanie terenu w przeważającej części jest płaskie, z wyłączeniem działki nr 29/36, która charakteryzuje się lekko pochyłym ukształtowaniem terenu. Na terenie przedmiotowej nieruchomości znajduje się roślinność trawiasta oraz liczne krzewy pochodzące z samosiewu.

Wartość nieruchomości została określona w wysokości 1 737 777,00 zł na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, panią Marzannę Czeszejko.

Miasto Poznań jest podatnikiem podatku VAT, a dostawa nieruchomości stanowi dostawę towarów w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług oraz podlega opodatkowaniu podatkiem w wysokości 23%. W związku z powyższym Miasto Poznań zobowiązane jest powiększyć wartość przedmiotowej działki o kwotę należnego podatku VAT. Cena przedmiotowej nieruchomości wynosi 2 137 465,71 zł.

Misją spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. jest zapewnienie lokali mieszkalnych osobom o średnich dochodach. W tym celu Spółka buduje mieszkania czynszowe i eksploatuje je na zasadach najmu. PTBS sp. z o.o. aktywnie współpracuje z Urzędem Miasta Poznania, wspierając realizację polityki mieszkaniowej gminy. Troszczy się o zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób żyjących w Poznaniu, w tym seniorów, osób niepełnosprawnych czy młodych ludzi poszukujących pierwszego mieszkania.

Podstawowym celem przyjętej przez Spółkę strategii na rok 2019 i kolejne lata jest kontynuacja współpracy z Miastem Poznań przy realizacji polityki mieszkaniowej gminy zawartej w Polityce mieszkaniowej Miasta Poznania na lata 2017-2027 oraz w „Strategii Rozwoju Miasta Poznania 2020+”, podejmowanie wszelkich działań zmierzających do umocnienia pozycji PTBS sp. z o.o. na lokalnym rynku mieszkaniowym oraz poszukiwanie nowych form finansowania i realizowania inwestycji mieszkaniowych.

Przedmiotowa nieruchomość będzie stanowiła uzupełnienie bilansu powierzchni zagospodarowania terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na działkach o nr ewidencyjnych: 29/35, 29/37, 29/39, 29/41, 29/44, 29/49, 29/51, 29/53, będących własnością PTBS sp. z o.o.

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Rubież, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Naramowice, arkusz mapy 11, działka nr 29/33 o pow. 6786 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr PO1P/00262621/7.

Zainteresowane nabyciem przedmiotowej nieruchomości jest Miasto Poznań.

Przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Obszar Naramowic w rejonie ulic: Rubież i Sielawy oraz linii kolejowej relacji Zieliniec – Kiekrz pod funkcję 3MN, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działka gruntu ma kształt wieloboku, ukształtowanie terenu jest nachylone w kierunku północno–wschodnim. Teren działki porośnięty jest licznymi drzewami i krzewami pochodzącymi z samosiewu. Przez teren nieruchomości przebiega sieć wodociągowa oraz gazowa.

Wartość nieruchomości została określona w wysokości 1 803 312,00 zł na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego panią Marzannę Czeszejko.

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. jest podatnikiem podatku VAT, a dostawa nieruchomości stanowi dostawę towarów w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług i podlega opodatkowaniu podatkiem w wysokości 23%. W związku z powyższym PTBS zobowiązany jest powiększyć wartość przedmiotowej działki o kwotę należnego podatku VAT. Cena przedmiotowej nieruchomości wynosi 2 218 073,76 zł.

Różnica ceny zamienianych nieruchomości wynosi 80 608,05 zł.

Mając na uwadze powyższe oraz zapisy art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Miasto Poznań dopłaci kwotę 80 608,05 zł tytułem różnicy cen zamienianych nieruchomości w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy zamiany oraz podda się egzekucji na rzecz Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

Zgodnie z § 3 uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania (z późniejszymi zmianami): Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, Prezydent Miasta Poznania nabywa nieruchomości, gdy są one niezbędne do realizacji celów publicznych, zadań własnych Miasta Poznania, a także dla innych celów, gdy nabycie następuje w drodze zamiany nieruchomości.

W drodze projektowanej umowy zamiany Miasto Poznań dokonuje zbycia nieruchomości, która może być wykorzystana tylko i wyłącznie przez PTBS jako inwestora pól inwestycyjnych 4MW, 5MW, 6MW, 8MW, 9MW i 10MW, pozyskując w zamian nieruchomość, która może być przez Miasto Poznań podzielona na działki budowlane i sprzedana w przetargu, bądź udostępniona w części mieszkańcom osiedla na zadania własne określone w Statucie osiedla Naramowice.

Mając na względzie powyższe, wydanie zarządzenia jest słuszne i uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska