

**AUTOPOPRAWKA**  
**DO PROJEKTU UCHWAŁY**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**PU NR 680/20**

w sprawie     **bonifikaty dla Uniwersytetu Artystycznego w Poznaniu od I opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz od ceny sprzedaży budynków i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości miejskiej, położonej w Poznaniu przy ul. Szyperskiej 8, 8A, 8B, 9.**

W projekcie uchwały w sprawie bonifikaty dla Uniwersytetu Artystycznego w Poznaniu od I opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz od ceny sprzedaży budynków i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości miejskiej, położonej w Poznaniu przy ul. Szyperskiej 8, 8A, 8B, 9, uzasadnienie otrzymuje brzmienie zgodne z treścią załączoną do niniejszej autopoprawki.

# UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU UCHWAŁY

### RADY MIASTA POZNANIA

w sprawie **bonifikaty dla Uniwersytetu Artystycznego w Poznaniu od I opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz od ceny sprzedaży budynków i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości miejskiej, położonej w Poznaniu przy ul. Szyperskiej 8, 8A, 8B, 9.**

Nieruchomość opisana w § 1 uchwały jest własnością Miasta Poznania.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obrębie zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A 231 z dnia 14 marca 1980 r. Działka 13/2 zabudowana jest wolno stojącym budynkiem mieszkalnym (dworkiem), który jest objęty szczególną ochroną konserwatorską poprzez indywidualny wpis do rejestru zabytków pod numerem A 104 decyzją z dnia 11 kwietnia 1958 r., a działka 14/1 zabudowana jest trzema budynkami po byłej fabryce papieru w zabudowie zwartej. Teren nieruchomości częściowo ogrodzony, fragmentami utwardzony, a w części biologicznie czynny – porośnięty trawnikami z pojedynczymi nasadzeniami.

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

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania*, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r., przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem: **MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej w obszarze funkcjonalnego Śródmieścia, uzupełnienie stanowi zielen (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, tereny sportowo-rekreacyjne.**

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie nr UA-IV.6724.1906.2019 z dnia 23 września 2019 r.

Dla przedmiotowej nieruchomości została wydana decyzja Nr 144/2019 Prezydenta Miasta Poznania z dnia 16 lipca 2019 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określona

jako przebudowa, nadbudowa i rozbudowa istniejących budynków dawnej fabryki papieru oraz zmiana sposobu użytkowania budynków na cele usług nauki, przewidziana do realizacji na działkach nr 14/1 i 13/2, ark 05, obręb Poznań, położonych w Poznaniu przy ul. Szyperskiej 8 i 9.

Pismem z dnia 6 lutego 2019 r. Uniwersytet Artystyczny w Poznaniu wystąpił z wnioskiem o rozważenie możliwości przedłożenia Radzie Miasta Poznania Uchwały o nieodpłatnym przekazaniu na rzecz Uniwersytetu Artystycznego w Poznaniu nieruchomości zabudowanej po byłej papierni, położonej w Poznaniu przy ul. Szyperskiej, stanowiącej własność Miasta Poznania (...) W przypadku ewentualnego pozyskania, obiekt stanowiłby bazę dla unikatowego w skali kraju Uczelnianego Centrum Cyfrowego, dającego możliwość współpracy z przemysłem, zwłaszcza meblarskim, architektoniczno-budowlanym, opakowań, gier komputerowych (...) Ponadto obiekt, o który wnioskujemy umożliwi nam zarówno realizację zadań bieżących, jak i prorozwojowych. W zakresie działań bieżących mógłby realizować m.in. funkcje:

- modelarni technologii nowych i tradycyjnych,
- laboratorium Wydziału Malarstwa i Rysunku UAP,
- laboratorium Wydziału Rzeźby i Działań Przestrzennych UAP,
- zaplecza dla pracowni projektowych: mebla, designu, ubioru i scenografii.

Uniwersytet Artystyczny przy piśmie z dnia 26 sierpnia 2019 r. przedstawił:

- koncepcję zagospodarowania terenu dla tej nieruchomości ilustrującą zamierzenie inwestycyjne polegające na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie istniejących budynków dawnej fabryki papieru i zmianie sposobu ich użytkowania na cele usług, związane z planowanym utworzeniem uczelnianej prototypowni wraz z dostępną przestrzenią ekspozycyjną, służącą prowadzeniu działalności naukowej i badawczo rozwojowej w zakresie wzornictwa;
- kopię decyzji Nr 144/2019 Prezydenta Miasta Poznania z dnia 16 lipca 2019 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającą na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie istniejących budynków dawnej fabryki papieru oraz zmianie sposobu użytkowania budynków na cele usług nauki, przewidzianą do realizacji na działkach nr 14/1 i 13/2, ark. 05, obręb Poznań położonych w Poznaniu przy ul. Szyperskiej 8, 9, wydanej na podstawie powyższej koncepcji z uwzględnieniem wytycznych Miejskiego Konserwatora Zabytków;
- informację o przybliżonym harmonogramie realizacji inwestycji.

Dodatkowo Uniwersytet Artystyczny poinformował, że w dniu 13 sierpnia 2020 r. Zarząd Województwa Wielkopolskiego podjął uchwałę Nr 2582/2020, zgodnie z którą przyznał Uniwersytetowi Artystycznemu w Poznaniu dofinansowanie ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2014-2020, na projekt „Wzmocnienie potencjału badawczo-rozwojowego Uniwersytetu Artystycznego w Poznaniu poprzez współpracę z przemysłem i biznesem w ramach nowo utworzonej prototypowni”, które zostanie przeznaczone na przebudowę i zakup wyposażenia dla budynków „Starej papierni”. Łączna wartość projektu, zgodnie z załącznikiem do ww. uchwały to 39.280.599,99 zł.

Rada Osiedla Stare Miasto w Uchwale Nr XI/163/III/2020 z dnia 02.07.2020 r. w sprawie zaopiniowania planowanego przez Miasto zbycia nieruchomości miejskiej położonej przy ul. Szyperskiej **pozytywnie zaopiniowała** przekazanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste dla instytucji publicznej, tj. dla Uniwersytetu Artystycznego w Poznaniu i przeznaczeniu jej na cele szkolnictwa wyższego i kultury, wnioskując jednocześnie o zabezpieczenie interesów Miasta oraz lokalnej społeczności poprzez:

- 1) wywołanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania dla terenu pomiędzy ulicami Estkowskiego/Garbary do mostu kolejowego i rzeką Wartą od wschodu z odpowiednim zabezpieczeniem przestrzeni wspólnej dla mieszkańców tego obszaru oraz uniknięciem wielkiego zagęszczenia i kumulacji obiektów zagrażających konfliktami społecznymi
- 2) indywidualny wpis budynku Starej Papierni do rejestru zabytków oraz utrzymanie wpisu budynku Dworku przy ul. Szyperskiej 9 w rejestrze zabytków,
- 3) zawarcia w umowie oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wraz ze sprzedażą budynku następujących zobowiązań dla nabywcy, związanych z rewitalizacją przestrzeni miejskiej:
  - a) otwarcie przestrzeni dla mieszkańców – przeznaczenie części budynku, obejmującej ok. 10%-15% powierzchni użytkowej na potrzeby lokalnej społeczności (miejsce spotkań) poprzez użyczenie na rzecz Miasta pomieszczeń z odpowiednim zapleczem sanitarnym w zmodernizowanym budynku Starej papierni jedynie za zwrotem kosztów eksploatacyjnych,
  - b) utworzenie ogólnodostępnych otwartych przestrzeni na terenie zbywanych nieruchomości (otwarty dziedziniec)

- c) nakaz zachowania zieleni i zwiększenia jej zagęszczenia (w tym nasadzenia nowych drzew),
- d) wprowadzenie zakazu udostępnienia przestrzeni otwartych na cele parkingowe,
- e) wprowadzenie skutecznych rozwiązań prawnych umożliwiających zwrot na rzecz Miasta otrzymanej bonifikaty lub możliwość odzyskania nieruchomości w przypadku wykorzystania niezgodnie z przeznaczeniem lub sprzedaży w cenie rynkowej.

Odpowiadając na powyższe postulaty Rady Osiedla Stare Miasto, intencją Prezydenta Miasta Poznania jest:

- przeprowadzenie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru, a w przypadku wykazania takiej potrzeby, przedstawienie Radzie Miasta Poznania projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- złożenie wniosku do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wpis do rejestru zabytków nieruchomych Województwa Wielkopolskiego nieruchomości zabudowanej budynkami tzw. Starej piarni;
- wprowadzenie do umowy użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Szyperskiej 8, 8A, 8B, 9 zapisów określających zobowiązania użytkownika wieczystego, wynikających z uchwały Rady Osiedla Stare Miasto.

Przepis art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przewiduje możliwość udzielenia bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie uchwały rady, jeżeli nieruchomość jest oddawana (...) **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** (art. 68 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Uniwersytet Artystyczny w Poznaniu spełnia przesłanki z art. 68 ust 1 pkt 2 w związku z art. 73 ust. 3 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Uczelnia jest akademicką uczelnią publiczną posiadającą osobowość prawną.

Działa na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2020 poz. 85), przepisów wykonawczych do ustawy, statutu oraz na podstawie odrębnych przepisów w zakresie, w jakim dotyczą szkół wyższych.

Podstawowe zadania Uczelni określa ww. ustawa oraz statut Uniwersytetu Artystycznego.

Należą do nich między innymi:

- prowadzenie kształcenia na studiach, na studiach podyplomowych, w szkole doktorskiej lub prowadzenie innych formach kształcenia;
- prowadzenie działalności naukowej, świadczenie usług badawczych, współpraca z otoczeniem społeczno-gospodarczym oraz transfer wiedzy i technologii do gospodarki;
- tworzenie środowiska integrującego badania, kształcenie, rozwój kultury i budowanie społecznego dialogu;
- upowszechnianie i pomnażanie osiągnięć nauki, kultury i techniki;
- działanie na rzecz rozwoju społeczności lokalnych i regionalnych.

Kwestie gospodarki finansowej publicznej uczelni wyższej reguluje ww. ustawa Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, a także statut uczelni. Na podstawie art. 12 ww. ustawy: *uczelnia może prowadzić działalność gospodarczą wyodrębnioną organizacyjnie i finansowo od działalności polegającej na wykonywaniu zadań, o których mowa w art. 11, w zakresie i formach określonych w statucie (...).*

Zgodnie ze statutem Uniwersytetu Artystycznego w Poznaniu Uczelnia prowadzi gospodarkę finansową na podstawie przyjętego planu rzeczowo-finansowego, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, a rachunkowość zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz z przyjętą polityką rachunkowości, natomiast środki finansowe, które Uniwersytet otrzymuje oraz które może pozyskać na swoją działalność określa ww. ustawa o szkolnictwie wyższym i nauce.

Z ww. ustawy wynika, że przychodami uczelni publicznej są w szczególności środki finansowe, o których mowa w art. 365 pkt 1, 2, 4a, 4b, 5a, 5b, co oznacza, że Uczelnia przeznacza środki finansowe na:

- utrzymanie i rozwój potencjału dydaktycznego,
- utrzymanie i rozwój potencjału badawczego,
- inwestycje związane z kształceniem i działalnością naukową,
- utrzymanie aparatury naukowo-badawczej lub stanowiska badawczego i specjalnej infrastruktury informatycznej.

Z przepisów ww. ustawy o szkolnictwie wyższym i nauce wynika również, że uczelnia publiczna będąca państwową osobą prawną podlega szczególnemu reżimowi prawnemu. Okoliczność, że obok zadań podstawowych może prowadzić również działalność gospodarczą nie oznacza, że uzyskany z tej działalności zysk może być w dowolny sposób rozdysponowany przez osobę publiczną.

Zgodnie z § 159 ust. 4 statutu Uniwersytetu Artystycznego wynik finansowy prowadzonej działalności gospodarczej jest częścią składową wyniku finansowego Uczelni i jest przeznaczony na jej cele statutowe.

Władze Miasta Poznania są zainteresowane rozwojem Uniwersytetu Artystycznego w Poznaniu na przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z wydaną decyzją Nr 144/2019 Prezydenta Miasta Poznania z dnia 16 lipca 2019 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Cena rynkowa nieruchomości miejskiej została ustalona na podstawie wartości określonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 30 września 2019 roku, którego aktualność została potwierdzona dnia 9 października 2020 r. i wynosi:

- 8.230.000,- zł – cena rynkowa działek gruntu bez budynków i innych urządzeń,
- 3.207.000,- zł – cena rynkowa budynków i innych urządzeń posadowionych na gruncie.

Przedstawiając powyższe, wnosi się do Rady Miasta Poznania o wyrażenie zgody na udzielenie Uniwersytetowi Artystycznemu w Poznaniu 99% bonifikaty od I opłaty oraz opłat rocznych z tytułu oddania nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Szyperskiej 8, 9 w użytkowanie wieczyste oraz 76% bonifikaty od ceny sprzedaży budynków i innych urządzeń.

Po udzieleniu bonifikaty do zapłaty pozostaną kwoty:

- I opłata (15% od ceny nieruchomości) – **12.345,00 zł** (w tym 23% VAT),
- opłaty roczne (0,3% od ceny nieruchomości) – **246,90 zł** (w tym 23% VAT),
- opłata za budynki i inne urządzenia **769.680,- zł** (zwolnienie z VAT).

**na sesji RMP referuje:**

**Magda Albińska**

**Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami**

ZASTĘPCA  
PREZYDENTA MIASTA POZNANIA  
Bartosz Guss