## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu części nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr PO2P/00124326/7, stanowiącej własność Miasta Poznania, przeznaczonej do zbycia w drodze umowy zamiany w udziale wynoszącym 2404/4798 części w prawie własności działki 7 z arkusza mapy 05 obręb Karolin, położonej w Poznaniu w rejonie ulicy Janikowskiej, na prawo użytkowania wieczystego części nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr PO2P/00093460/1, stanowiącej własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Spółki Wyborowa S.A., oznaczonej w ewidencji gruntów jako: działka 10/3 i 13/1 z arkusza mapy 08 obręb Karolin, położonej w Poznaniu w rejonie ulicy Janikowskiej.** |

Miasto Poznań jest zainteresowane nabyciem przysługującego Spółce Wyborowa S.A. prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości objętej prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu księgą wieczystą KW nr PO2P/00093460/1, stanowiącej własność Skarbu Państwa, pozostającej w użytkowaniu wieczystym Spółki Wyborowa S.A., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 10/3 (Ba) o powierzchni 0.1739 ha i działka 13/1 (dr) o powierzchni 0.0632 ha z arkusza mapy 08 obręb Karolin, położonej w Poznaniu w rejonie ulicy Janikowskiej.

Spółka Wyborowa S.A. wyraziła natomiast wolę nabycia części nieruchomości objętej prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu księgą wieczystą KW nr PO2P/00124326/7, stanowiącej własność Miasta Poznania, w udziale wynoszącym 2404/4798 części w prawie własności działki 7 (Ba) o powierzchni 0.4798 ha z arkusza mapy 05 obręb Karolin, położonej w Poznaniu w rejonie ul. Janikowskiej.

Przedmiotowe części nieruchomości stanowiące działki 10/3, 13/1 i 7 położone są w peryferyjnej części Poznania przy ulicy Janikowskiej, oddalonej o około 8 km w kierunku północno-wschodnim od ścisłego centrum miasta. W odległości około 1 km przebiega ulica Bałtycka stanowiąca fragment drogi krajowej nr 92 łączącej Rzepin z Poznaniem i Warszawą. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zorganizowana zabudowa przemysłowa (w otoczeniu znajduje się m.in. centrum logistyczne, zakład produkcyjny Bridgestone-Firestone oraz budynki i budowle przedsiębiorstwa Wyborowa S.A.). W rejonie lokalizacji występują również tereny niezabudowane (w tym tereny leśne) oraz pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: energetyczną, wodociągową, gazową, kanalizacyjną, telefoniczną.

Dostęp do części nieruchomości stanowiącej działkę 10/3 odbywa się ulicą Janikowską – drogą gminną o nawierzchni bitumicznej, urządzoną m.in. na działce nr 10/2 stanowiącej własność Miasta Poznania. Przedmiotowa działka posiada nieregularny, wielokątny kształt. Na terenie działki znajduje się pętla autobusowa – urządzono jezdnię o nawierzchni utwardzonej asfaltem oraz posadowiono wiatę autobusową o konstrukcji stalowej, częściowo obudowaną blachą trapezową. Pozostały obszar porośnięty niską, nieuporządkowaną roślinnością trawiastą oraz pojedynczymi drzewami.

Dostęp do części nieruchomości stanowiącej działkę 13/1 jest możliwy ulicą Janikowską – drogą gminną o nawierzchni bitumicznej, urządzoną m.in. na działkach nr 1 i 5 stanowiących własność Miasta Poznania oraz ulicą Kołodzieja – drogą gminną utwardzoną płytami betonowymi, urządzoną m.in. na działkach nr 10 i 3/1 stanowiących własność Miasta Poznania. Przedmiotowa działka posiada regularny, wielokątny kształt. Działka ta przeznaczona pod komunikację (drogę publiczną) jest niezagospodarowana, stanowi fragment utwardzonej drogi gruntowej, częściowo (od strony wschodniej) porośniętej niską, nieuporządkowaną roślinnością trawiastą.

Część nieruchomości stanowiąca działkę 7 nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd do przedmiotowej działki odbywa się ulicą Janikowską – drogą gminną o nawierzchni bitumicznej, urządzoną m.in. na działkach nr 1 i 5 stanowiących własność Miasta Poznania, a następnie drogami wewnętrznymi urządzonymi m.in. na działkach nr 4, 5, 6, 7, i 12 stanowiących teren zakładu produkcyjnego przedsiębiorstwa Wyborowa S.A. Przedmiotowa działka posiada regularny, trójkątny kształt. Działka gruntu zabudowana budowlami, urządzeniami i instalacjami technologicznymi zakładu produkcyjnego przedsiębiorstwa Wyborowa S.A. Teren ogrodzony został siatką zamocowaną w ramach stalowych oraz prefabrykowanymi elementami betonowymi. Obszar oświetlono sześcioma lampami usytuowanymi na dwóch słupach stalowych oraz czterech żelbetowych. Dawniej na działce znajdował się budynek lokomotywki, który na początku 2018 r. został rozebrany.

Niniejsze części nieruchomości stanowiące działki 10/3, 13/1 i 7 znajdują się na obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Janikowo 1” w Poznaniu, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Poznania Nr XLIV/545/V/2008 z dnia 4 listopada 2008 r. (Dz.U.W.W. Nr 241, poz. 4201 z dnia 17.12.2008 r.), w którym:

· działka 7 została przeznaczona pod **tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej** oznaczone symbolem: **P** (100% pow. działki),

· działka 10/3 została przeznaczona pod **drogi wewnętrzne – teren pętli autobusowej (tereny komunikacji)** oznaczone symbolem: **KDW**(100% pow. działki),

· działka 13/1 została przeznaczona pod **drogę publiczną** **(tereny komunikacji)** oznaczoną symbolem: **4KD-D** (100% pow. działki).

Powyższe wynika z pisma nr UA-IV-U06.6724.1770.2017 Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania z dnia 1 czerwca 2017 r.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 10/3 z arkusza mapy 08 obręb Karolin, zbywanego przez Wyborowa S.A. na rzecz Miasta Poznania, określona została w sporządzonym przez rzeczoznawców majątkowych pana Tadeusza Lisa i panią Dorotę Bepirszcz w dniu 31 stycznia 2018 r. operacie szacunkowym w wysokości: 426.402,00 zł, słownie: czterystu dwudziestu sześciu tysięcy czterystu dwóch złotych 00/100.

Wyborowa S.A. jest podatnikiem podatku VAT w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017 r. poz. 1221 j.t. z późn. zm.), a dostawa części ww. nieruchomości stanowi dostawę towarów w rozumieniu art. 7 w związku z art. 5 ust. 1 ww. ustawy, która podlega zwolnieniu w świetle art. 43 ust. 1 pkt 10a) ww. ustawy.

Wobec powyższego cena działki 10/3 z arkusza mapy 08 obręb Karolin wynosi: 426.402,00 zł, słownie: czterysta dwadzieścia sześć tysięcy czterysta dwa złote 00/100.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 13/1 z arkusza mapy 08 obręb Karolin, zbywanego przez Wyborowa S.A. na rzecz Miasta Poznania, określona została w sporządzonym przez rzeczoznawców majątkowych pana Tomasza Lisa i panią Dorotę Bepirszcz w dniu 31 stycznia 2018 r. operacie szacunkowym w wysokości: 109.677,00 zł, słownie: stu dziewięciu tysięcy sześciuset siedemdziesięciu siedmiu złotych 00/100.

Wyborowa S.A. jest podatnikiem podatku VAT w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2017 r. poz. 1221 j.t. z późn. zm.), a dostawa ww. udziału w części ww. nieruchomości stanowi dostawę towarów w rozumieniu art. 7 w związku z art. 5 ust. 1 ww. ustawy, która podlega zwolnieniu w świetle art. 43 ust., 1 pkt 9 ww. ustawy.

Wobec powyższego cena działki 13/1 z arkusza mapy 08 obręb Karolin wynosi: 109.677,00 zł, słownie: sto dziewięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt siedem złotych 00/100.

Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 7 arkusz mapy 05 obręb Karolin określona została w sporządzonym przez rzeczoznawców majątkowych pana Tomasza Lisa i panią Dorotę Bepirszcz w dniu 31 stycznia 2018 r. operacie szacunkowym w wysokości: 869.938,00 zł, słownie: ośmiuset sześćdziesięciu dziewięciu tysięcy dziewięciuset trzydziestu ośmiu złotych 00/100.

Miasto Poznań jest podatnikiem podatku VAT w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2017 r. poz. 1221 j.t. z późniejszymi zmianami), a dostawa ww. nieruchomości stanowi dostawę towarów w rozumieniu art. 7 w związku z art. 5 ust. 1 ww. ustawy, a nadto nie podlega zwolnieniu w świetle art. 43 ust. 1 pkt 9 – 10 a. W związku z powyższym Miasto Poznań zobowiązane jest powiększyć wartość przedmiotowej działki o kwotę należnego podatku VAT.

Wobec powyższego cena działki 7 wynosi: 1.070.024,00 zł brutto, słownie: jeden milion siedemdziesiąt tysięcy dwadzieścia cztery złote 10/100, natomiast cena stanowiącego równowartość części nieruchomości zamiennych udziału wynoszącego 2404/4798 części w prawie własności ww. działki, zbywanego przez Miasto Poznań na rzecz Wyborowa S.A., wynosi: 536.079,00 zł brutto, słownie: pięćset trzydzieści sześć tysięcy siedemdziesiąt dziewięć złotych 00/100.

Nabycie działek 10/3 i 13/1 z arkusza mapy 08 obręb Karolin do zasobu Miasta Poznania w drodze umowy zamiany nieruchomości uzasadnione jest realizacją celów publicznych w rozumieniu art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym celami publicznymi w rozumieniu ustawy są m.in.: *wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.*

Zgodnie natomiast z treścią art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym: *Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:* (...) *gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego.*

Stosownie do § 3 uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania (z późn. zm.): *Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, Prezydent Miasta Poznania nabywa nieruchomości, gdy są one niezbędne do realizacji celów publicznych i zadań własnych Miasta Poznania* (...).

W związku z faktem, iż działki są związane z realizowanym celem publicznym, a także zadaniem własnym gminy, ich nabycie do zasobu Miasta Poznania w kontekście strategii gospodarowania terenami dróg publicznych jest uzasadnione.

Działka 7 z arkusza mapy 05 obręb Karolin przeznaczona jest pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i zbędna jest w zasobie gminy.

Zatem zbycie udziału wynoszącego 2404/4798 części w działce 7 na rzecz Spółki w celu utworzenia jednego pola inwestycyjnego, powstałego z działek 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/1, 10/4, 11, 12, 13 z arkusza mapy 08 obręb Karolin będących w użytkowaniu wieczystym Spółki i części działki 7 jest uzasadnione.

Z uwagi na powyższe wydanie zarządzenia jest słuszne i uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Bartosz Guss