## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **nabycia przez Miasto Poznań prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości, położonej w Poznaniu w rejonie ulic: Jana Spychalskiego, Dolna Wilda, Olimpijskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Wilda ark. 07 dz. 45, zapisanej w księdze wieczystej KW nr ……………………...** |

Nieruchomość gruntowa, opisana w § 1 niniejszego zarządzenia, stanowi własność Miasta Poznania i znajduje się do dnia 14.04.2094 roku w użytkowaniu wieczystym osoby prawnej. Prawo użytkowania wieczystego wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 45 oraz własność posadowionych na niej budynków i budowli, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, osoba prawna nabyła na podstawie umowy, zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A 10.607/2001 z dnia 27.03.2001 r.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Poznaniu – Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ……………, która nie wykazuje żadnych obciążeń.

Ponadto w dziale I widnieje wpis: działka 45, obręb Wilda, Stadion im. E. Szyca przy ul. Dolna Wilda, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, obszar całej nieruchomości 6,5600 ha, budynki przy Stadionie im. E. Szyca przy ul. Dolna Wilda.

W momencie nabycia przez Miasto Poznań, będące właścicielem nieruchomości gruntowej, od dotychczasowego użytkownika wieczystego jego prawa do przedmiotowego gruntu, nastąpi konfuzja prawa użytkowania wieczystego z prawem własności Miasta Poznania i to prawo wygaśnie.

Przedmiotowa nieruchomość położona w Poznaniu, w rejonie ulic: Jana Spychalskiego, Dolna Wilda, Olimpijskiej, jest zabudowana (dawny Stadion im. Edmunda Szyca).

Znajdują się na niej następujące zabudowania:

* pawilon główny - budynek wybudowany w 1974 r., wolno stojący, pierwotnie obiekt składający się z trzech kondygnacji nadziemnych, obecnie parterowy, niepodpiwniczony, stan techniczny budynku zły,
* budynki szatni (2 szt.) - dwa budynki wybudowane w 1955 r., w technologii tradycyjnej, wolno stojące, parterowe, niepodpiwniczone, stan techniczny ww. budynków zły,
* sanitariaty (4 szt.) - cztery budynki parterowe wbudowane w koronę stadionu, powstały w 1974 r., w konstrukcji żelbetowej, stan techniczny ww. budynków zły,
* tunel nr 1 - brama wjazdowa od strony wschodniej - obiekt wbudowany w koronę stadionu, powstał w 1974 r., w konstrukcji żelbetowej, monolitycznej, stan techniczny obiektu przeciętny,
* tunel nr 2 - brama wjazdowa od strony południowej - obiekt w konstrukcji żelbetowej, z przyczółkami umocnionymi i obłożonymi kamieniem, stan techniczny obiektu przeciętny,
* płyta stadionu - obiekt powstał w 1962 r., w kolejnych latach modernizowany, powierzchnia zabudowy wynosiła 16 200 m². Płyta składała się z boiska do piłki nożnej, bieżni żużlowej, skoczni w dal i wzwyż, ciągów komunikacyjnych. Teren obecnie porośnięty samosiewami traw i krzewów, brak elementów płyty stadionu, obiekt zniszczony,
* korona stadionu - obiekt powstał w 1959 r., w latach 1974-1978 modernizowany i rozbudowywany. Korona nasypana i zagęszczona ziemią oraz wzmocniona płytami żelbetowymi. Teren obecnie porośnięty samosiewami traw i krzewów, z betonowymi pozostałościami po ławkach, murkach i ciągach komunikacyjnych oraz ze znacznie skorodowanymi schodami do poszczególnych sektorów,
* parkan stadionu (obiekt z elementów stalowych). Obecnie część stadionu ogrodzona za pomocą ogrodzenia panelowego (częściowo przerwanego),
* utwardzenia nawierzchni asfaltowe, betonowe, znacznie zniszczone, o powierzchni 2200 m².

Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty usługowo-handlowe, obiekty Poznańskich Ośrodków Sportu i Rekreacji (m.in. baseny, lodowisko), obiekty AWF Poznań, stadion KS Warta Poznań wraz z zapleczem sportowym oraz tereny Targowiska Dolna Wilda. W dalszym sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowo-handlowa, nowa, prestiżowa zabudowa biurowa przy ul. Królowej Jadwigi, tereny zieleni miejskiej (m.in. rzeka Warta, park im. Jana Pawła II).

Działka gruntu ma kształt nieregularny (zbliżony do owalu), ukształtowanie terenu jest płaskie. Przez północną część nieruchomości przebiega podziemna magistrala cieplna. W zasięgu nieruchomości znajdują się sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej.

Dojazd do nieruchomości od strony północnej realizowany jest ul. Olimpijską - droga o nawierzchni asfaltowej, od strony południowej ul. Jana Spychalskiego - droga nieurządzona.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Dolna Wilda” w Poznaniu, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Poznania XLI/697/VII/2017 z dnia 24.01.2017 r., i znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem: **3US – tereny zabudowy usługowej – sportu i rekreacji w obszarze funkcjonalnego śródmieścia.**

W ramach terenu 3US dopuszcza się lokalizację m.in.:

 - towarzyszących zabudowie usług sportu i rekreacji: hotelarskich, gastronomicznych, konferencyjnych, na nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynku lub budowli sportowej, stanowiących funkcjonalną całość z zabudową usług sportu i rekreacji,

 - plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych,

 - boisk i budowli sportowych,

 - obiektów małej architektury,

 - ciągów pieszych i rowerowych.

Ponadto dopuszcza się odbudowę istniejącego stadionu.

Przeznaczenie określone planem jednoznacznie wskazuje na charakter terenu jako sportu i rekreacji, z możliwością odbudowy stadionu.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 3 lipca 2018 r. przez rzeczoznawcę majątkowego pana Zbigniewa Mijalskiego INVEST Nieruchomości Biuro Wycen Majątkowych i Obsługi Nieruchomości, wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (działki gruntu nr 45 bez części składowych) określona została w wysokości ………………………………………..oraz wartość odtworzeniowa części składowych gruntu (budynków i budowli) określona została w wysokości: ………………………………………………..

Cenę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę 45, oraz własność posadowionych na nieruchomości budynków i budowli, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, strony ustaliły na kwotę **………………………………………..**

Powyższa cena nieruchomości zostanie zapłacona przez Miasto Poznań w dwóch równych ratach:

1) pierwsza rata w wysokości …………………….) zostanie zapłacona w terminie 7 dni, licząc od dnia zawarcia notarialnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości;

2) druga rata w wysokości ……………………………..będzie płatna w terminie 6 miesięcy, licząc od dnia zawarcia notarialnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, obie na wskazane przez stronę sprzedającą w akcie notarialnym konto bankowe.

W zakresie obowiązku zapłaty ceny Miasto Poznań podda się egzekucji wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (t.j. Dz.U.2016.1822 j.t. ze zm.).

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 i zadań własnych Miasta Poznania* (...).

Jednocześnie zgodnie z treścią art. 7 ust. 1 pkt 1 i 10 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym: *Do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: ładu przestrzennego (pkt 1) (...) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych (pkt 10).*

Ponadto w myśl art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji *"przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej prowadzenie w zakresie właściwości gminy, stanowią jej zadania własne.*

*Teren objęty jest uchwałą Rady Miasta Poznania Nr LVI/1021/VII/2017 z dnia 7.11.2017 r. w sprawie przyjęcia "Gminnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Poznania".*

Dokument w diagnozie czynników i zjawisk kryzysowych wskazuje, że konieczne są działania naprawcze w południowej części obszaru rewitalizacji, głównie na Stadionie im. Edmunda Szyca, historycznie cennym obiekcie sportowym.

Dysponując wiedzą i możliwościami, Miasto Poznań tworzy system, w którym dzięki współpracy wielu osób, środowisk, organizacji i społeczeństwa możliwa jest realizacja przedsięwzięć dążących do zaspokojenia nie tylko podstawowych potrzeb jednostek, ale także potrzeb wyższego rzędu, ogólnospołecznych, takich jak: poprawa jakości życia, atrakcyjności przestrzeni i architektury, podnoszenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta czy zwiększenie znaczenia miasta jako ośrodka kultury, sportu.

Kluczowym wyzwaniem dla Miasta Poznania jest wzmocnienie oferty kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej dla rozwoju społecznego oraz zachęcenie mieszkańców do systematycznego podejmowania aktywności fizycznej, która ma pozytywny wpływ na zachowanie zdrowia, zarówno fizycznego, jak i psychicznego, co jest szczególnie istotne wobec zachodzących zmian społeczno-demograficznych.

Z uwagi na intensywny wzrost zapotrzebowania na usługi sportowe w tym rejonie, jak również w związku z faktem, że przedmiotowa nieruchomość wchodzi w zakres obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Dolna Wilda” w Poznaniu i znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem: 3US – tereny zabudowy usługowej – sportu i rekreacji w obszarze funkcjonalnego śródmieścia, nabycie niniejszej nieruchomości do zasobu Miasta Poznania, w kontekście strategii gospodarowania terenami zabudowy usługowej – sportu i rekreacji w obszarze funkcjonalnego śródmieścia, jest zasadne.

Nabycie przez Miasto Poznań prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości uwieńczy wieloletnie starania o pozyskanie do zasobu gminy tejże nieruchomości. Do tej pory Miasto Poznań nie mogło się angażować w zagospodarowanie tego terenu, gdyż miał on użytkownika wieczystego.

Ponadto nabycie przedmiotowej nieruchomości niewątpliwie będzie przejawem zaspokojenia potrzeb wspólnoty lokalnej w postaci terenu sportowo-rekreacyjnego, z możliwością późniejszego zlokalizowania na przedmiotowym terenie inwestycji w postaci hali widowiskowo-sportowej. Pozwoli również na uregulowanie własnościowe tych terenów. W dalszej kolejności przełoży się to na rewitalizację nie tylko ww. fragmentu miasta, ale także całego rejonu Wildy, jako z jednej strony miejsca o zwiększającej się jakości życia dla obecnych mieszkańców, jak i miejsca pożądanego do zamieszkania przez przyszłych mieszkańców.

Wobec powyższego wydanie niniejszego zarządzenia jest słuszne i uzasadnione.

Koszty notarialne i sądowe, związane z zawarciem umowy sprzedaży prawa własności przedmiotowej nieruchomości, których wysokość określi notariusz sporządzający akt notarialny, zostaną poniesione przez Miasto Poznań.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Bartosz Guss