## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Naramowickiej, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Winiary, arkusz 09, działka nr 16/11, przeznaczonej przez Miasto Poznań do zbycia w zamian za nieruchomość położoną w Poznaniu przy ulicy Czarna Rola, stanowiącą własność osób fizycznych, oznaczoną w ewidencji gruntów: obręb Winiary, arkusz mapy 13, działka nr 161/4.** |

Miasto Poznań jest zainteresowane nabyciem zabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Czarnej Roli, będącej współwłasnością osób fizycznych, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem **161/4**, arkusz mapy **13**, obręb **Winiary**, o powierzchni **286** m2, księga wieczysta **PO1P/00295064/4**.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem usługowym w zabudowie wolno stojącej o powierzchni użytkowej 85,51 m2. Budynek został wzniesiony około 1991 r. Jest parterowy, z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony, w zadowalającym stanie technicznym, standard powierzchni jest średni. Na terenie działki znajdują się utwardzenia, teren biologicznie czynny, pylon reklamowy, tablica reklamowa oraz drewniany płotek. Działka ma kształt równoległoboku oraz płaskie ukształtowanie terenu.

Przedmiotowa działka położona jest na terenie, na którym nie obowiązuje ani nie jest opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W ~~s~~tudium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar nieruchomości oznaczony jest symbolem **kdG.7\*** – tereny dróg układ podstawowy – drogi główne.

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* (…).

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

Ponadto w myśl przepisu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości: *celami publicznymi jest 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*.

Dysponując wiedzą i możliwościami, Miasto Poznań tworzy system, w którym dzięki współpracy osób, środowisk, organizacji i społeczeństwa możliwa jest realizacja przedsięwzięć dążących do zaspokajania 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 i sportu.

Priorytetem dla Miasta Poznania jest stworzenie przyjaznych oraz dobrze skomunikowanych osiedli. Dlatego Miasto realizuje strategię zrównoważonego transportu poprzez konsekwentną realizację inwestycji, poprawę infrastruktury transportu publicznego, rozwój infrastruktury rowerowej oraz podporządkowanie ruchu pieszych. Niewątpliwie kluczowym zamierzeniem inwestycyjnym, w kontekście strategii Miasta, o której mowa wyżej, jest „budowa trasy tramwajowej na Naramowice”. W związku z faktem, iż przedmiotowa nieruchomość wchodzi w zakres inwestycji Miasta Poznania, tj. **„budowy trasy tramwajowej na Naramowice”**, zachodzi konieczność jej nabycia do zasobu gminy.

Osoby fizyczne zainteresowane są natomiast pozyskaniem od Miasta Poznania nieruchomości zamiennej, położonej w Poznaniu przy ulicy Naramowickiej, będącej własnością Miasta Poznania, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem **16/11**, arkusz mapy **09**, obręb **Winiary**, o powierzchni **681** m2, księga wieczysta KW nr **PO1P/00303728/7**.

Działka nr 16/11 ma nieregularny kształt, zbliżony do ćwierćkoła. Ukształtowanie terenu jest lekko pochyłe w kierunku wschodnim. Na terenie działki znajdują się liczne drzewa i krzewy pochodzące z samosiewu. Przez teren nieruchomości przebiega sieć ciepłownicza cwD200 oraz sieć telekomunikacyjna.

Przedmiotowa działka położona jest na terenie, na którym nie obowiązuje ani nie jest opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar nieruchomości oznaczony jest symbolem **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.

Wartość rynkowa prawa własności działki zbywanej przez osoby fizyczne określona została w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego panią Marzannę Czeszejko w dniu 23 kwietnia 2019 r. Wartość przedmiotowej działki wynosi 389.731,00 zł. Osoby fizyczne nie są podatnikami podatku od towarów i usług, a zatem cena zbywanej działki wynosić będzie wynosi **389.731,00 zł** brutto (słownie: trzysta osiemdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset trzydzieści jeden złotych 00/100).

Wartość rynkowa prawa własności działki zbywanej przez Miasto Poznań określona została w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego panią Marzannę Czeszejko w dniu 19 kwietnia 2019 r. Wartość działki nr 16/11 wynosi 410.861,00 zł.

Miasto Poznań w powyższej czynności 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 zwolnieniu z podatku na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9. Cena przedmiotowej działki wynosi **410.861,00 zł** brutto (słownie: czterysta dziesięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt jeden złotych 00/100).

Ceny ustalone zostały stosownie do art. 67 i art. 151 w zw. z art. 15 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Różnica cen zamienianych nieruchomości wynosi **21.130,00 zł** (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy sto trzydzieści złotych 00/100).

Mając na uwadze powyższe oraz zapisy art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, współwłaściciele działki nr 161/4 dopłacą kwotę 21.130,00 zł (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy sto trzydzieści złotych 00/100) tytułem różnicy cen zamienianych praw do nieruchomości w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy zamiany. W związku z obowiązkiem zapłaty współwłaściciele działki nr 161/4 poddadzą się egzekucji na rzecz Miasta Poznania wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

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

Z-CA DYREKTORA

ds. ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

(-) Marek Drozdowski