## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu przy ul. Bukowskiej 35, przeznaczonej do sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu.** |

Nieruchomość opisana w § 1 zarządzenia jest własnością Miasta Poznania.

Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana parterowym budynkiem handlowo-usługowym oraz śmietnikiem. W budynku znajdują się pomieszczenia usługowo-handlowe, magazynowe i socjalno-sanitarne. Teren nieruchomości jest częściowo ogrodzony, zagospodarowany utwardzeniami betonowymi. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi Ginekologiczno-Położniczy Szpital Kliniczny Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego i zwarta zabudowa kamieniczna z lokalami mieszkalnymi oraz lokalami usługowo-handlowymi.

Nieruchomość jest położona na obszarze, na którym nie obowiązuje 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., nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem: **MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej**.

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie nr UA-II-U04.6724.3608.2018 z dnia 7 stycznia 2019 r.

Miejski Konserwator Zabytków w piśmie nr MKZ-X.4125.4.82.2019 z dnia 1 kwietnia 2019 r. poinformował, że: *przedmiotowa działka znajduje się na terenie zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic miasta Poznania, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 239 decyzją z dnia 6.X.1982 r. i zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie budynków szpitala położniczego przy ul. Polnej 35 oraz ogrodu przyszpitalnego, wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków pod nr A 446 decyzją z dnia 15.12.1995 r. W związku z powyższym, Miejski Konserwator Zbytków określa następujące wskazania dotyczące nieruchomości:*

*1) dopuszcza się usunięcie, przebudowę lub rozbudowę budynku zlokalizowanego na terenie działki ;*

*2) nowa zabudowa, o współczesnej stylistyce, powinna być dostosowana gabarytami do sąsiednich budynków i harmonijnie wkomponowana w zabudowę pierzei jako jej kontynuacja i uzupełnienie;*

*3) na prace budowlane związane z nowym zagospodarowaniem działki należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie przed wystąpieniem o decyzję pozwolenia na budowę do Wydziału Urbanistyki i Architektury;*

*4) na terenie przedmiotowej działki nie występują znane dotychczas stanowiska archeologiczne; w razie przypadkowego odkrycia obiektów archeologicznych przez ekipę budowlaną należy, zgodnie z art. 32, 33 Ustawy o Ochronie Zabytków i Opiece nad nad Zabytkami, zabezpieczyć znalezisko i zgłosić ten fakt do Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu.*

Ponadto Miejski Konserwator Zabytków poinformował, że nie istnieją przeciwskazania do sprzedaży ww. nieruchomości.

Dla przedmiotowej nieruchomości została wydana Decyzja Nr 9/2019 z dnia 21.01.2019 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określonej jako **rozbudowa Ginekologiczno-Położniczego Szpitala Klinicznego Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu poprzez budowę nowego budynku szpitalnego "Pracownia diagnostyczna rezonansu magnetycznego oraz poradnie przyszpitalne"** z możliwością podjazdu dla Ambulansów typu N oraz S i innego transportu bezpośrednio związanego z działalnością szpitala, przewidzianej do realizacji na działce nr 104, ark 16, obręb Jeżyce, położonej przy ul. Bukowskiej 35 w Poznaniu.

Pismem z dnia 23 stycznia 2015 r. Uniwersytet Medyczny im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu wystąpił z wnioskiem o pozyskanie prawa własności nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Bukowskiej 35 z przeznaczeniemna cele statutowe Uczelni, które stanowią m.in. prowadzenie działalności oświatowej, naukowej i leczniczej.

Ponadto w pismach z dnia 23 października 2015 r. i z dnia 13 stycznia 2016 r. Rektor Uczelni podtrzymał wniosek o pozyskanie przedmiotowej nieruchomości oraz oświadczył, że *nieruchomość położoną przy ul. Bukowskiej 35 - Uniwersytet Medyczny w Poznaniu przeznaczy na cele statutowe w zakresie działalności oświatowej, leczniczej i naukowej (nie związane z działalnością zarobkową), realizowane także na bazie Ginekologiczno-Położniczego Szpitala Klinicznego Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu, w którym prowadzona jest nasza działalność statutowa w zakresie świadczeń zdrowotnych ginekologiczno-położniczych, onkologicznych oraz neonatologicznych w połączeniu z działalnością dydaktyczną oraz naukową.*

*W chwili obecnej istnieje pilna potrzeba rozszerzenia zakresu działalności Szpitala o takie specjalności medyczne jak urologia, kardiologia, interna (z ukierunkowaniem na leczenie cukrzycy u ciężarnych), chirurgia (w tym chirurgia estetyczna) oraz intensywna opieka medyczna (oddział spełniający wymagania NFZ). Planujemy także rozszerzenie zakresu diagnostyki obrazowej, w tym o rezonans magnetyczny z możliwością diagnozowania kobiet ciężarnych.*

*To rozszerzenie zakresu działania Szpitala jest też konieczne dla realizacji programu dydaktycznego i naukowego. Na bazie szpitala funkcjonuje 6 katedr i 13 klinik Uniwersytetu Medycznego w Poznaniu w ramach realizowane są zajęcia dla studentów wszystkich Wydziałów Uczelni. Szpital bierze aktywny udział w szkoleniu przed i podyplomowym zarówno lekarzy, jak i pielęgniarek i położnych. Nowe oddziały szpitalne stanowiłyby dodatkową nowoczesną bazę dydaktyczną w procesie nauczania klinicznego studentów, jak i lekarzy specjalizujących się.*

Dodatkowo w piśmie z dnia 14 września 2017 r. Z-ca Kanclerza ds. Szpitali Klinicznych i Rozwoju wyjaśnia, iż *pozyskanie wnioskowanej nieruchomości, bezpośrednio sąsiadującej z terenami szpitalnymi, zwiększy funkcjonalność Szpitala, jak również usprawni proces zarządzania obiektami jako zintegrowaną całością i umożliwi Uniwersytetowi realizację koncepcji zakładającej budowę nowych obiektów mających charakter użyteczności publicznej w obszarze ochrony zdrowia oraz dydaktyki i nauki.*

Ponadto Uniwersytet Medyczny przedstawił harmonogram realizacji inwestycji celu publicznego, który zakłada budowę nowego budynku szpitalnego w kompleksie istniejących zabudowań Ginekologiczno-Położniczego Szpitala Klinicznego na działce 104 położonej przy ul. Bukowskiej 35 w Poznaniu z pracownią rezonansu magnetycznego jako bazą do rozwoju diagnostyki w neonatologii oraz ginekologii onkologicznej i poradniami przyszpitalnymi jako priorytetem dla rozwoju lecznicy.

Zakłada również rozwiązanie *problemu braku miejsc parkingowych dla pacjentów (...) i ich rodzin oraz minimalizacji ryzyka wystąpienia zagrożeń dla bezpieczeństwa okolicznych mieszkańców, pieszych, kierowców i osób korzystających ze świadczeń zdrowotnych (...) poprzez optymalne zagospodarowanie terenu na działce 104 z bezpośrednim wjazdem od ul. Bukowskiej 35.*

Przepis art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przewiduje możliwość udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości, na podstawie uchwały rady, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana ***(...) 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***.

Kwestie gospodarki finansowej publicznej uczelni wyższej reguluje ustawa z dnia 9 grudnia 2019 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2020 r. poz. 85), a także statut uczelni. Zgodnie z 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 Medycznego im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu gospodarka finansowa Uniwersytetu jest prowadzona na podstawie rocznego planu rzeczowo-finansowego, uchwalonego przez senat, natomiast środki finansowe, które Uniwersytet otrzymuje oraz które może pozyskiwać na swoją działalność, określa ustawa.

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

I. *utrzymanie i rozwój potencjału dydaktycznego,*

II. *utrzymanie i rozwój potencjału badawczego,*

III. *utrzymanie :*

- *aparatury naukowo-badawczej lub stanowiska badawczego, unikatowego w skali kraju*

*- specjalnej infrastruktury informatycznej.*

Uniwersytet Medyczny im. Karola Marcinkowskiego jest uczelnią publiczną, posiada osobowość prawną i prowadzi działalność leczniczą, oświatową i naukową, co wynika z jej statutu oraz z ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce. Z przepisów tej ustawy 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 uczelnię publiczną. Wręcz przeciwnie, zysk ten może być przeznaczony wyłącznie na fundusz zasadniczy uczelni. Fundusz ten odzwierciedla wartość majątku uczelni publicznej. Z ustawy wynika zatem, że uczelnie publiczne, które uzyskują z działalności gospodarczej przychody, w pierwszej kolejności pokrywać będą koszty tej działalności, a następnie koszty związane z działalnością podstawową. Pozostały zysk netto zasili fundusz zasadniczy.

W związku z powyższym Uczelnia spełnia warunki wynikające z art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Władze Miasta Poznania są zainteresowane rozwojem Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego na przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z jej wnioskiem.

Rada Miasta Poznania w dniu 9 lipca 2019 r. podjęła uchwałę Nr XV/226/VIII/2019, w której wyraziła zgodę na udzielenie Uniwersytetowi Medycznemu im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu 99% bonifikaty od ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w wysokości **1.354.000,- zł**.

Warunkiem udzielenia powyższej bonifikaty, stosownie do ww. uchwały, jest:

1) użytkowanie nieruchomości na cele lecznicze, oświatowe i naukowe, niezwiązane z działalnością zarobkową;

2) jednorazowe uiszczenie ceny sprzedaży nieruchomości;

3) wybudowanie do 31.12.2028 r. budynku szpitalnego "Pracownia diagnostyczna rezonansu magnetycznego oraz poradnie przyszpitalne".

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami Prezydent Miasta sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Wykaz ten podlega wywieszeniu na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu oraz zamieszczeniu na stronie internetowej właściwego urzędu.

Ponadto informację o zamieszczeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

W związku z powyższym wydanie niniejszego zarządzenia jest słuszne i uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska