## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **skorzystania przez Miasto Poznań z prawa pierwokupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa, położonej w rejonie ul. Fabrycznej w Poznaniu.** |

Notariusz Krystian Józefiak pismem z dnia 4 czerwca 2020 r. (data wpływu do Urzędu Miasta Poznania – 8 czerwca 2020 r.) zawiadomił, że dnia 2 czerwca 2020 r. zawarta została aktem notarialnym Rep. A nr 2702/2020 z dnia 2 czerwca 2020 r. „Warunkowa umowa sprzedaży” prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa, o oznaczeniach geodezyjnych: obręb Wilda (61), arkusz mapy 14, działka nr 1/4 o powierzchni 1881 m², zapisanej w księdze wieczystej PO2P/00235610/6.

Cena, za jaką Strony warunkowej umowy zobowiązały się sprzedać prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, ustalona została na kwotę brutto 3.628.500,00 zł, w tym podatek od towarów i usług (VAT) w kwocie 678.500,00 zł, tj. 1.929, 03 zł/m².

W dziale IV księgi wieczystej PO2P/00235610/6 wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 1.700.000,00 zł na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, Oddział w Poznaniu.

W piśmie (okazanym przy akcie notarialnym) z dnia 27 maja 2020 r. nr BPS/DRW/367/2020/KG Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. wyraził zgodę na zwolnienie zabezpieczeń prawnych ustanowionych na zabezpieczenie umowy kredytowej linii hipotecznej nr 2028149/10/K/KLH/12 z dnia 20 marca 2020 r., tj. wykreślenie hipoteki umownej do kwoty 1.700.000,00 zł ustanowionej na przedmiotowej nieruchomości pod warunkiem wpłaty na rachunek BPS S.A. kwoty nie niższej niż 641.330,63 zł, powiększonej o kwotę dalszych odsetek liczonych do dnia 27 maja 2020 r. od kapitału wymagalnego w kwocie 558.135,94 zł według zmiennej stopy procentowej stanowiącej czterokrotność stopy lombardowej NBP (na dzień sporządzenia niniejszego pisma 4% w skali roku do dnia spłaty kapitału).

W związku z powyższym w akcie notarialnym Rep. A nr 2702/2020 z dnia 2 czerwca 2020 r. płatność za prawo użytkowania wieczystego wskazanej nieruchomości ustalono w taki sposób, że część ceny w kwocie 650.000,00 zł Kupujący zobowiązuje się zapłacić Sprzedającej Spółce na rachunek bankowy jej wierzyciela hipotecznego Banku Polskiej Spółdzielczości S.A., a resztę ceny w kwocie 2.978.500,00 zł Kupujący zapłaci Sprzedającej Spółce na jej rachunek bankowy.

Jednocześnie Sprzedająca Spółka zobowiązuje się uzyskać i przekazać Stronie Kupującej, w terminie 30 dni od dnia zapłaty części ceny na rachunek wierzyciela, pismo Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie obejmujące zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej PO2P/00255610/6 hipoteki umownej do kwoty 1.700.000,00 zł wraz z opłatą sądową za jej wykreślenie w wysokości 100,00 zł.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod funkcję MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.

Z analizy terenowo-prawnej wynika, że pozyskanie działki przy ul. Fabrycznej 22 jest niezbędne z punktu widzenia realizacji założeń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wolne Tory” (uchwała Rady Miasta Poznania o przystąpieniu Nr XLIV/758/VII/2017 z dnia 14 marca 2017 r.), w którym zgodnie z informacją z Miejskiej Pracowni Urbanistycznej planuje się lokalizację nowej arterii komunikacyjnej, linii tramwajowej, ciągu pieszego wraz ze ścieżką rowerową oraz połączenie komunikacyjne z ulicą Hetmańską.

Dla działki 1/4 przewidywane są następujące funkcje: 22 MW/U i 23MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (ok. 15% powierzchni), a w pozostałej części **9KD-Z** – tereny drogi publicznej (klasy zbiorczej) oraz **2KD-Lt** – tereny drogi publicznej (dla transportu publicznego – linia tramwajowa).

W analizie zasadności nabycia ww. działki z uwagi na zagrożenie roszczeniem wynikającym z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 23), zwanej dalej upzp, stwierdzono, że dla wskazanej nieruchomości wydanych zostało 9 decyzji o warunkach zabudowy lub pozwoleniu na budowę, a w trakcie rozpatrywania znajdują się dodatkowo trzy wnioski.

Uwzględniając toczące się postępowania o wygaśnięcie decyzji o pozwoleniu na budowę z art. 37 ustawy Prawo budowlane, uznać należy, że jako prawomocne i ostateczne pozostają wydane już decyzje o warunkach zabudowy. Dopuszczają one w szerokim zakresie zabudowę usługową (U) i mieszkaniowo-usługową (MW/U). Spośród tych przeznaczeń najkorzystniejsza jest funkcja MW/U, łącząca w sobie zalety zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Porównując zatem przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości wynikające z decyzji o warunkach zabudowy z przeznaczeniem zgodnym z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stwierdza się, że dla przedmiotowej działki wejście w życie prawa miejscowego w proponowanym brzmieniu spowoduje mniej korzystne niż dotychczasowe przeznaczenie terenu. Z tej przesłanki wynika wysokie ryzyko zasadności roszczenia z art. 36 upzp, którego wysokość może wynieść szacunkowo ok. 2,3 mln zł.

Podstawą prawną nabycia przedmiotowego gruntu są zapisy § 3 ust. 1 pkt 2 uchwały Rady Miasta Poznania w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania (t.j. Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2 grudnia 2019 r. poz. 10) wskazujące, że poza przypadkami, kiedy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, Prezydent Miasta Poznania nabywa nieruchomości, niezbędne do realizacji celów publicznych, zadań własnych Miasta Poznania, a także dla innych celów, gdy nabycie następuje w następstwie wykonania prawa pierwokupu.

W związku z powyższym uzasadnione jest nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w rejonie ul. Fabrycznej 22 i powierzenie jej Zarządowi Dróg Miejskich w Poznaniu.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska