# Załącznik do zarządzenia Nr 565/2020/P

**PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

**z dnia 24 lipca** **2020 r.**

## WYKAZ

## nieruchomości przeznaczonych do zbycia w drodze umowy zamiany

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | MIASTO POZNAŃ | M4 DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa |
| 1. Adres nieruchomości
 | Poznań, ulica Kościelna 32, 34 i ulica Mylna 42 | Poznań, ulica Michała Drzymały 3a |
| 1. Oznaczenia

geodezyjne | Działka 116/1 (Bp) o powierzchni 0.0634 ha i działka 117/4 (Bp) o powierzchni 0.0114 ha z arkusza mapy 10 obręb Jeżyce, dla której w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzona jest księga wieczysta o numerze PO1P/00101498/9, położona w Poznaniu przy ulicy Kościelnej 32, 34.Działka 116/2 (Bp) o powierzchni 0.1965 ha i działka 117/6 (Bz) o powierzchni 0.0194 ha z arkusza mapy 10 obręb Jeżyce, dla której w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzona jest księga wieczysta o numerze PO1P/00111083/0, położona w Poznaniu przy ulicy Mylnej 42.Działka 154/48 (dr) o powierzchni 0.0063 ha z arkusza mapy 10 obręb Jeżyce, objęta prowadzoną w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu księgą wieczystą o numerze PO1P/00249453/1, położona w Poznaniu przy ulicy Kościelnej.Właściciel: Miasto Poznań. | Działka 6/1 (Bi) o powierzchni 0.4115 ha z arkusza mapy 41 obręb Golęcin, dla której w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzona jest księga wieczysta o numerze PO1P/00091095/0, położona w Poznaniu przy ulicy Michała Drzymały 3a.Własność: Skarb PaństwaUżytkowanie wieczyste: M4 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa. |
| 1. Opis nieruchomości i sposób zagospodarowania
 | Nieruchomość:* położona w śródmiejskiej strefie Poznania, pomiędzy ulicami Mylną i Kościelną (o nawierzchniach asfaltowych);
* działki gruntu tworzą kompleks o kształcie wydłużonego wieloboku, ukształtowanie terenu lekko pochyłe w kierunku wschodnim;
* nieruchomość porośnięta niepielęgnowaną roślinnością trawiastą, pojedynczymi drzewami i krzewami lub ich niewielkimi skupiskami;
* na części nieruchomości znajdują się utwardzenia: z trylinki, wylewki betonowej (w złym stanie technicznym), płyt betonowych, od strony zachodniej i wschodniej z kostki brukowej (funkcjonalna całość z chodnikami biegnącymi wzdłuż ulicy Mylnej i ulicy Kościelnej);
* na nieruchomości znajdują się m.in.: słupki metalowe (od strony ul. Kościelnej), słupy betonowe, słup drewniany, latarnie, niewielkie hałdy piasku, gruzu, betonowe płyty i betonowe elementy z uzbrojeniem, pozostałości krawężników betonowych;
* nieruchomość częściowo odgrodzona różnego rodzaju ogrodzeniami (w zróżnicowanym stanie technicznym, przebieg części z nich nie pokrywa się z granicami nieruchomości), w tym: ogrodzeniem wykonanym z betonowych przęseł panelowych, siatkami przymocowanymi do stalowych lub drewnianych słupków, siatką w ramach, w ogrodzeniu od strony wschodniej znajduje się brama metalowa z siatki i furtka;
* w centralnej części nieruchomości, w kierunku północno-południowym, znajdują się pozostałości ogrodzeń z elementów betonowych;
* część terenu działek 116/2 i 117/6, znajdująca się poza ogrodzeniem z betonowych płyt żelbetowych, jest włączona do nieruchomości sąsiedniej i zajmowana pod parking (stanowiący funkcjonalną całość z parkingiem znajdującym się na nieruchomości sąsiedniej), na tej części nieruchomości miejskiej posadowiony jest m.in. szlaban do obsługi parkingu;
* część terenu działki 117/4 jest ogrodzona wspólnie z działką nr 117/3 ogrodzeniem tymczasowym z siatki metalowej umocowanej na drewnianych słupkach;
* stycznie do południowej granicy nieruchomości, w części jej przebiegu, znajdują się ściany szczytowe dwóch budynków usytuowanych na sąsiedniej nieruchomości, a w ścianach tych umieszczone są metalowe skrzynki z zamkniętymi drzwiczkami (po dwie skrzynki w każdej ze ścian);
* przez obszar nieruchomości przebiegają podziemne oraz naziemne elementy infrastruktury technicznej (m.in.: elementy sieci elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, cieplnej, wodociągowej, kanalizacyjnej (w tym deszczowej i sanitarnej), przyłącza, instalacje wewnętrzne, elementy i pozostałości infrastruktury oświetlenia terenu, tj. lampy na słupach betonowych, słupy drewniane, studzienki, kratki ściekowe, zasuwa przewodu wodociągowego);
* najbliższe otoczenie stanowi zwarta i wolno stojąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (nowo powstała oraz starsza, ale zadbana), zabudowa usługowo-handlowa oraz stacja paliw, przy granicy nieruchomości od strony ulicy Kościelnej znajduje się lampa oświetlenia drogowego;
* uzbrojenie w ulicach.
 | Nieruchomość:* położona w zachodnim klinie zieleni miasta Poznania, przy ulicy Michała Drzymały 3a;
* działka gruntu o kształcie regularnym (zbliżonym do prostokąta z wcięciem w północno-wschodniej części), część południowa działki o płaskim ukształtowaniu terenu, w części północnej ukształtowanie terenu jest nachylone w kierunku południowym;
* na terenie działki gruntu znajdują się budynki i budowle, większość z nich w złym i bardzo złym stanie technicznym, ogrodzenia oraz pojedyncze, niepielęgnowane drzewa pochodzące z nasadzeń;
* przez teren nieruchomości przebiega napowietrzna linia energetyczna 110kV;
* działka gruntu nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dojazd realizowany jest poprzez służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość miejską, objętą księgą wieczystą nr PO1P/00101787/2;
* najbliższe otoczenie stanowi nowa oraz starsza ale zadbana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska, 38. Dwujęzyczne Liceum Ogólnokształcące, szkolne schronisko Młodzieżowe TPD oraz tereny niezagospodarowane;
* dalsze otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz willowa, tereny zieleni miejskiej, zabudowa usługowo-handlowa, niezagospodarowane tereny, na których trwają prace budowlane związane z budową budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
* nieruchomość uzbrojona w przyłącza elektroenergetyczne, wodociągowe, telekomunikacyjne, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, w zasięgu nieruchomości znajduje się sieć gazowa oraz ciepłownicza;
* stan zagospodarowania działki gruntu przedstawia się następująco: na działce gruntu znajdują się:
	+ pozostałości po budynku niemieszkalnym, którego powierzchnia zabudowy wynosiła 494 m2. Budynek uległ całkowitemu spaleniu – ściany, które zostały, wykonane są z cegły ceramicznej pełnej, częściowo wykonane z supremy, kominy murowane, ramy okienne drewniane. Budynek w bardzo złym stanie technicznym;
	+ część parterowej wiaty, której powierzchnia zabudowy wynosi 96 m2. Obiekt wykonany z kształtowników stalowych (skorodowane, częściowo zniekształcone – wygięte), ściany z blachy (skorodowanej), brak poszycia dachu, posadzka betonowa. Wiata w złym stanie technicznym;
	+ parterowy budynek niemieszkalny o powierzchni zabudowy 10 m2, ściany murowane, tynkowane, dach konstrukcji drewnianej, kryty papą na deskowaniu, stolarka okienna drewniana, stolarka drzwiowa drewniana. Budynek w złym stanie technicznym;
	+ parterowy budynek garażowy o powierzchni zabudowy 53 m2. Obiekt wykonany z kształtowników stalowych, ściany z blachy, dach konstrukcji stalowej, kryty papą, posadzka betonowa, wrota garażowe stalowe, budynek wyposażony w instalację elektryczną. Budynek w zadowalającym stanie technicznym;
	+ ogrodzenia wykonane z siatki i przęseł stalowych (częściowo skorodowane);
	+ pojedyncze drzewa ozdobne.
 |
| 1. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego
 | Nieruchomość położona jest na obszarze, na którym nie obowiązuje i nie jest obecnie opracowywany żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W 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 – tereny zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej w obszarze funkcjonalnego Śródmieścia, jako kierunek przeznaczenia wiodący – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa, natomiast kierunek przeznaczenia uzupełniający stanowią zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, tereny sportowo-rekreacyjne. Dla przedmiotowej nieruchomości zostały wydane następujące decyzje:* numer 297/2020 z dnia 8 maja 2020 r., znak: UA-I.6730.575.2019, dotycząca ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z możliwością usługi w parterze, z podziemną halą garażową, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji w rejonie ulic Kościelnej/Mylnej (działki 116/1, 116/2, 117/3, 117/4, 117/5, 117/6, 154/48 z arkusza mapy 10 obręb Jeżyce);
* numer 32/2019 z dnia 5 marca 2019 r., znak: UA-II-U04.6730.1252.2018, dotycząca odmowy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynku usługowego (działalność gastronomiczna) przy ulicy Kościelnej 32 (działka 116/1 z arkusza mapy 10 obręb Jeżyce);
* numer 150/2007 z dnia 1 czerwca 2007 r., znak: UA.II.U04/73314-110/07, dotycząca lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na ustaleniu lokalizacji tymczasowej elektroenergetycznej linii napowietrznej nn 0,4kV dla zasilania placu budowy zespołu budynków mieszkalnych przy ulicy Mylnej 40 i kościelnej 30 (działki 116/2, 117/2, 119, 121, 125 z arkusza mapy 10 obręb Jeżyce);
* numer 2425/2008 z dnia 10 października 2008 r., znak: UA.IV.A04/73510-2984/08, dotycząca udzielenia pozwolenia na rozbiórkę spalonego budynku barakowego przy ulicy Kościelnej 32 (działka 116/1 z arkusza mapy 10 obręb Jeżyce);
* numer 2468/2008 z dnia 15 października 2008 r., znak: UA.IV.A04/73510-2985/08, dotycząca udzielenia pozwolenia na rozbiórkę budynku magazynowego oraz budynku kontenerowego portierni przy ulicy Mylnej 42 (działka 116/2 z arkusza mapy 10 obręb Jeżyce).

Powyższe wynika z pisma nr UA-IV.6724.1122.2020 Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania z dnia 16 lipca 2020 r. | Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast w opracowaniu jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część C” w Poznaniu, wywołany uchwałą Nr LXXVI/1087/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 31 sierpnia 2010 r., w którym została oznaczona symbolami: MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, 2KD-D – teren drogi publicznej, 3KDWxs – teren drogi wewnętrznej.W *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\* – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej, w grupie terenów zabudowanych lub dopuszczonych do zabudowy, ale o ograniczeniach wynikających z konieczności ochrony zasobów środowiska i krajobrazu. Jako uzupełniający kierunek przeznaczenia – zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, domy opieki społecznej, domy seniora, zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Dla przedmiotowej nieruchomości zostały wydane następujące decyzje:* numer 394/2019 z dnia 25 czerwca 2019 r., znak: UA-II-U04.6730.650.2018, dotycząca ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze (działka 6/1 z arkusza mapy 41 obręb Golęcin);
* numer 252/2018 z dnia 25 kwietnia 2018 r., znak: UA-II-U04.6730.1239.2016, dotycząca ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych (działki 6/1, 6/11, 6/12 i 32/13 z arkusza mapy 41 obręb Golęcin);
* numer 203/2016 z dnia 23 września 2016 r., znak: UA-II-U04.6730.232.2016, dotycząca odmowy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze oraz podziemną halą garażową (działki 6/1, 6/7 i 32/13 z arkusza mapy 41 obręb Golęcin);
* numer 7193 z dnia 4 września 1954 r., znak: B.VI3/53/187/54, dotycząca udzielenia odwołanego pozwolenia na budowę baraku biurowego z elementów gotowych na nieruchomości przy ulicy Drzymały 3A.

Powyższe wynika z pisma nr UA-IV.6724.103.2020 Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania z dnia 12 lutego 2020 r. oraz pisma nr MPU-Z1/5041-86/Sdc/20 Miejskiej Pracowni Urbanistycznej z dnia 27 stycznia 2020 r. |
| 1. Forma i tryb zbycia
 | Zbycie w trybie bezprzetargowym w drodze umowy zamiany zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 j.t. ze zm.).Miasto Poznań przeniesie na rzecz M4 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa własność nieruchomości, oznaczonych w ewidencji gruntów jako: działki 116/1, 116/2, 117/4, 117/6 i 154/48 z arkusza mapy 10 obręb Jeżyce, a M4 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa przeniesie w zamian na rzecz Miasta Poznania przysługujące jej prawo użytkowania nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów jako: działka 6/1 z arkusza mapy 41 obręb Golęcin, stanowiącej własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym M4 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa. |
| 1. Cena nieruchomości
 | Cena działek miejskich, zbywanych w drodze umowy zamiany, wynosi: 7.207.091,52 zł (słownie: siedem milionów dwieście siedem tysięcy dziewięćdziesiąt jeden złotych 52/100), w tym 1 347 667,52 zł podatku VAT. | Cena działki pozyskanej do zasobu Miasta Poznania wynosi: 5 678 247,00 (słownie: pięć milionów sześćset siedemdziesiąt osiem tysięcy dwieście czterdzieści siedem złotych 00/100), zwolnienie z podatku VAT. |
| 1. Informacje dodatkowe
 | Mając na uwadze powyższe, M4 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa dopłaci na rzecz Miasta Poznania kwotę 1 528 844,52 zł, słownie: jeden milion pięćset dwadzieścia osiem tysięcy osiemset czterdzieści cztery złote 52/100, tytułem różnicy cen zamienianych praw do nieruchomości, na wskazany przez Miasto Poznań w akcie notarialnym numer konta bankowego. Wyznacza się termin 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. |