## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiących własność Miasta Poznania, położonych w Poznaniu przy ulicy Kościelnej 32, 34 i ulicy Mylnej 42, oznaczonych w ewidencji gruntów jako: działki 116/1, 116/2, 117/4, 117/6, 154/48 z arkusza mapy 10 obręb Jeżyce, przeznaczonych do zbycia w drodze umowy zamiany na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z własnością posadowionych na niej budynków i budowli, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot wasności, będącej własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym M4 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa, położonej w Poznaniu przy ulicy Michała Drzymały 3, oznaczonej w ewidencji gruntów jako: działka 6/1 z arkusza mapy 41 obręb Golęcin.** |

Miasto Poznań jest zainteresowane nabyciem prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z własnością posadowionych na niej budynków i budowli, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, będącej własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym M4 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa, położonej w Poznaniu przy ulicy Michała Drzymały 3, oznaczonej w ewidencji gruntów jako: 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.

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w zachodnim klinie zieleni miasta Poznania. Działka gruntu ma kształt regularny (zbliżony do prostokąta z wcięciem w północno-wschodniej części), część południowa działki ma płaskie ukształtowanie terenu, natomiast 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 nieruchomości stanowi nowa oraz starsza, ale zadbana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska, 38. Dwujęzyczne Liceum Ogólnokształcące, szkolne schronisko Młodzieżowe TPD oraz tereny niezagospodarowane. Dalsze otoczenie nieruchomości 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:

– 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.

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, zleleń (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.

Spółka M4 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa wyraziła natomiast wolę nabycia nieruchomości:

– położonej w Poznaniu przy ulicy Kościelnej 32, 34, oznaczonej w ewidencji gruntów jako: działka 116/1 o powierzchni 0.0634 ha i działka 117/4 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, stanowiącej własność Miasta Poznania,

– położonej w Poznaniu przy ulicy Mylnej 42, oznaczonej w ewidencji gruntów jako: działka 116/2 o powierzchni 0.1965 ha i działka 117/6 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, stanowiącej własność Miasta Poznania,

– objętej prowadzoną w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu księgą wieczystą o numerze PO1P/00249453/1, stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu przy ulicy Kościelnej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako: działka 154/48 o powierzchni 0.0063 ha z arkusza mapy 10 obręb Jeżyce.

Nieruchomość miejska położona jest 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 jest 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 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 usług 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.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z własnością posadowionych na niej budynków i budowli, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, stanowiącej własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym M4 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, oznaczonej w ewidencji gruntów jako: działka 6/1 z arkusza mapy 41 obręb Golęcin, zbywanego przez M4 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa na rzecz Miasta Poznania, określona została w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Marzannę Czeszejko Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Marzanna Czeszejko, w dniu 12 grudnia 2019 r., w wysokości 5.678.247,00 zł, słownie: pięć milionów sześćset siedemdziesiąt osiem tysięcy dwieście czterdzieści siedem złotych 00/100.

M4 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa jest podatnikiem podatku VAT w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2020 r. poz. 106 t.j. ze zm.), a dostawa ww. nieruchomości stanowi dostawę towarów w rozumieniu art. 7 w związku z art. 5 ust. 1 ww. ustawy, która podlega zwolnieniu w świetle art. art. 43 ust. 1 pkt 10a ww. ustawy.

Zatem cena powyższej nieruchomości zbywanej przez M4 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa na rzecz Miasta Poznania wynosi: 5.678.247,00 zł, słownie: pięć milionów sześćset siedemdziesiąt osiem tysięcy dwieście czterdzieści siedem złotych 00/100.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości, oznaczonych w ewidencji gruntów jako: działka 116/1, 116/2, 117/4, 117/6, 154/48 z arkusza mapy 10 obręb Jeżyce, zbywanych przez Miasto Poznań na rzecz M4 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, określona została w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego panią Marzannę Czeszejko Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Marzanna Czeszejko, w dniu 25 czerwca 2020 r., w wysokości 5.859.424,00 zł, słownie: pięć milionów osiemset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia cztery złote 00/100.

Miasto Poznań jest podatnikiem podatku VAT w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2020 r. poz. 106 t.j. ze zm.), a dostawa ww. nieruchomości stanowi dostawę w rozumieniu art. 7 w związku z art. 5 ust. 1 ww. ustawy, a nadto nie podlega zwolnieniu w świetle art. 43 ust. 1 pkt 9 – 10a ww. ustawy. W związku z powyższym Miasto Poznań zobowiązane jest powiększyć wartość przedmiotowych nieruchomości o kwotę należnego podatku VAT.

Zatem cena powyższych nieruchomości zbywanych przez Miasto Poznań na rzecz M4 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, wynosi 7.207.091,52 zł brutto, słownie: siedem milionów dwieście siedem tysięcy dziewięćdziesiąt jeden złotych 52/100.

Ceny nieruchomości ustalone zostały stosownie do art. 67 i art. 151 w związku z art. 15 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 t.j. ze zm.).

Mając na uwadze powyższe oraz zapisy art. 15 ww. ustawy, 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 w terminie do dnia zawarcia notarialnej umowy zamiany przedmiotowych nieruchomości, na wskazany przez Miasto Poznań w akcie notarialnym numer konta bankowego.

Nabycie do zasobu Miasta Poznania, w drodze umowy zamiany, nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Michała Drzymały 3, oznaczonej w ewidencji gruntów jako: działka 6/1 z arkusza mapy 41 obręb Golęcin, uzasadnione jest realizacją zadań własnych gminy.

Zgodnie z treścią art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 t.j.): *Do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: (...) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej.*

Stosownie do § 3 uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania (t.j. Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2 grudnia 2019 r. poz. 10091): *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, a także dla innych celów, gdy nabycie następuje: (...) 3) w drodze umowy zamiany nieruchomości (...).*

Wobec faktu, że ww. nieruchomość związana jest z realizowanym zadaniem własnym gminy, nabycie jej do zasobu gminnego w kontekście strategii gospodarowania terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oraz dróg publicznych jest uzasadnione. Ponadto, nabycie przez Miasto Poznań niniejszej nieruchomości, zlokalizowanej pomiędzy nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Poznania, oznaczonymi w ewidencji gruntów jako: działki 6/10, 6/11, 6/13 i 6/14 z arkusza mapy 41 obręb Golęcin, pozwoli na wydobycie jej potencjału i stworzenie jednego pola inwestycyjnego z sąsiadującymi nieruchomościami miejskimi, a także w takiej postaci umożliwi optymalne jej zagospodarowanie.

Nieruchomości położone w Poznaniu przy ulicy Kościelnej 32, 34 i Mylnej 42, oznaczone w ewidencji gruntów jako: działki 116/1, 116/2, 117/4, 117/6 i 154/48 z arkusza mapy 10 obręb Jeżyce, przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej i zbędne są w zasobie Miasta Poznania. Zatem zbycie ich na rzecz M4 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, w celu utworzenia jednego pola inwestycyjnego, powstałego z nieruchomością sąsiednią, oznaczoną w ewidencji gruntów jako: działka 117/3 i 117/5 z arkusza mapy 10 obręb Jeżyce, stanowiącą własność Spółki, jest uzasadnione.

Z uwagi na powyższe wydanie zarządzenia jest w pełni słuszne i uzasadnione.

Z-CA DYREKTORA

DS. FINANSOWYCH

(-) Wojciech Słociński