## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu przeznaczonej do zbycia w drodze umowy zamiany części nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1P/00045422/5, położonej w Poznaniu przy ulicy Garbary 68, oznaczonej w ewidencji gruntów jako: działka 33/2, z arkusza mapy 05, obręb Poznań, stanowiącej własność Miasta Poznania, na nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1P/00055064/0, położoną w Poznaniu, w rejonie ul. Świętego Wawrzyńca, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki: 113/4, 113/5 i 114, z arkusza mapy 08, obręb Jeżyce.** |

Nieruchomość nr 33/2 o powierzchni 0.0489 ha zlokalizowana jest w centralnej, najstarszej części miasta Poznania, przy skrzyżowaniu ulic Garbary i Wielkiej. Jej kształt jest regularny, zbliżony do prostokąta, ze ściętym południowo-zachodnim narożnikiem. Właścicielem nieruchomości jest Miasto Poznań.

O zamianę nieruchomości wnioskowała Spółka, planująca realizację inwestycji w postaci budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem usług lub budynku hotelu na działce nr 33/2 oraz stanowiących jej własność działkach sąsiednich: nr 31/1 i 32/2 z arkusza mapy 05, obręb Poznań.

Nieruchomość nr 33/2 jest zabudowana. Znajduje się na niej parterowy pawilon handlowy w kształcie prostokąta o powierzchni użytkowej 218 m², bez podpiwniczenia. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zwarta staromiejska zabudowa kamieniczna, w tym mieszkaniowa wielorodzinna, a wzdłuż zachodniej granicy działki – przystanek autobusowy. Przebiegająca obok ulica Garbary ma nawierzchnię asfaltową oraz chodniki po obu stronach, natomiast ulica Wielka wyłożona jest brukiem kamiennym. Ukształtowanie terenu działki jest płaskie. Przez jej północno-wschodni narożnik przebiega sieć wodociągowa. Działka jest częściowo utwardzona i ogrodzona.

Przedmiotowa nieruchomość nr 33/2 położona jest na terenie, dla którego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast objęta jest w całości opracowywanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „dla obszaru Chwaliszewo” (uchwała Nr XL/421/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 8 lipca 2008 r.). 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., działka znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem: MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.

Działka 33/2 ma dostęp do drogi publicznej – sąsiednia działka miejska nr 33/3 (dr), zlokalizowana w ciągu ulicy Garbary, oraz sąsiednia działka miejska nr 33/1 (dr), zlokalizowana w ciągu ulicy Wielkiej, znajdują się w granicach pasów drogowych dróg publicznych.

Dla nieruchomości nr 33/2 (oraz działek sąsiednich nr 31/1, 32/2, 31/2, 32/1, 33/3, 33/1 z arkusza mapy 05, obręb Poznań, i części działki nr 113, z arkusza mapy 16, obręb Poznań) wydano:

1) pozytywną decyzję(nr 274/2019) o warunkach zabudowy dla 7-kondygnacyjnego budynku wielorodzinnego wraz z funkcją biurowo-usługowo-handlową, garażem podziemnym oraz towarzyszącą infrastrukturą z dnia 9 maja 2019 r.;

2) pozytywną decyzję (nr 273/2019) o warunkach zabudowy dla 7-kondygnacyjnego budynku hotelowego z garażem podziemnym oraz towarzyszącą infrastrukturą z dnia9 maja 2019 r.

Znajdujący się na działce nr 33/2 pawilon wykorzystywany jest obecnie na potrzeby działalności handlowej w postaci sprzedaży alkoholi. Został wzniesiony na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 25 stycznia 1984 r., a w roku 1987 zaadaptowano go na potrzeby handlowe. Jednocześnie Miasto zawarło z właścicielem pawilonu umowę dzierżawy na część nieruchomości (działki nr 33/2) do używania na cel: pawilon handlowy o powierzchni 218 m²˛ i teren przyległy o powierzchni 215 m². Umowa obowiązuje na czas oznaczony od dnia 1 września 2020 r. do dnia 30 listopada 2020 r.

W treści ww. umowy dzierżawy dzierżawca oświadczył, że po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu nastąpi rozliczenie pozostawionych na gruncie nakładów w postaci pawilonu. Na tę okoliczność strony zobowiązały się podpisać protokół zdawczo-odbiorczy. Tym samym w momencie przystąpienia do umowy przyrzeczonej zamiany nieruchomości, które nastąpi po rozwiązaniu lub wygaśnięciu ww. umowy dzierżawy, przedmiotowy pawilon stanowić będzie własność Miasta i jako część składowa gruntu zabudowanego podlegać będzie dostawie na rzecz Spółki.

Nieruchomość, której pozyskaniem zainteresowane jest Miasto, składa się z działek nr: 113/4 o powierzchni 0,0569 ha, 113/5 o powierzchni 0,2140 ha i 114 o powierzchni 0,0234 ha, i zlokalizowana jest w śródmiejskiej strefie miasta Poznania, w rejonie ul. Świętego Wawrzyńca. Działki gruntu tworzą zwarty kompleks o kształcie wydłużonego prostokąta. Właścicielem nieruchomości jest osoba fizyczna.

Nieruchomość, na którą składają się działki nr 113/4, 113/5 i 114, jest niezabudowana, porośnięta licznymi drzewami i krzewami pochodzącymi z nasadzeń i samosiewu. Jej ukształtowanie jest lekko pochyłe w kierunku północnym, w centralnej części działki 113/5 znajduje się skarpa. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi stara zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty produkcyjne, magazynowe, usługowe, rozdzielnia energetyczna wraz z urządzeniami infrastruktury energetycznej oraz tereny, na których trwają prace budowlane związane z budową budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W dalszej odległości przebiegają tory kolejowe. Przez działkę nr 113/5 przebiega sieć elektroenergetyczna, działki znajdują się też w zasięgu sieci telekomunikacyjnej, ciepłowniczej, kanalizacyjnej i gazociągowej.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Poznania Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r., działki 113/4, 113/5 i 114 zlokalizowane są w całości na obszarze oznaczonym symbolem MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.

Dla terenu, na którym zlokalizowane są działki nr 113/4, 113/5 i 114, w opracowaniu są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce Północ – część E” w Poznaniu oraz „Jeżyce Północ – część F” w Poznaniu (uchwała Nr XVII/186/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 30 sierpnia 2011 r.), w których – jak podkreśla Miejska Pracownia Urbanistyczna – planuje się przeznaczenie tych działek w większości pod tereny zieleni urządzonej. Zgodnie z planowanym przeznaczeniem działki te mają w przyszłości wchodzić w skład parku Jeżyce Północ, którego utworzenie będzie możliwe po uchwaleniu opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Działki nr 113/4, 113/5 i 114 obecnie mają tylko pośredni dostęp do drogi publicznej, tj. do ul. Świętego Wawrzyńca, poprzez sąsiednie działki nr 113/9 i 113/11, ark. 18, obręb Jeżyce, niebędące własnością Miasta, za zgodą ich właścicieli/zarządców. Docelowo, mając na względzie proponowaną dla działek funkcję ZP oraz ustalony zakaz lokalizacji w jej granicach zabudowy i miejsc postojowych, nie będzie istniała konieczność zapewnienia dostępu samochodowego do drogi publicznej. Dojście piesze będzie się odbywać w sposób bezpośredni z drogi publicznej klasy L, projektowanej między innymi na południowej części działki nr 113/4.

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 (z późn. zm.): *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, a także dla innych celów, gdy nabycie następuje:*

1) *w formie darowizny lub nieodpłatnego przejęcia na rzecz Miasta Poznania;*

2) *w następstwie wykonania prawa pierwokupu;*

3) *w drodze zamiany nieruchomości.*

Nabycie do zasobu Miasta działek nr 113/4, 113/5 i 114 uzasadnione jest planami realizacji na nich, zgodnie z zapisami opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce Północ – część E” w Poznaniu oraz „Jeżyce Północ – część F” w Poznaniu, celów publicznychw rozumieniu art. 6 pkt 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.) oraz zadań własnych gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1, 10 i 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.).

W dniu 29 listopada 2019 r. zawarta została przez właściciela działek 113/4, 113/5 i 114 przed notariuszem Gracjanem Cezarym Nowakiem przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości nr Rep 11582/2019 na rzecz VINCI Immobilier Polska Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, z zamiarem zbycia ich przez Spółkę na rzecz Miasta w trybie umowy zamiany, za działkę nr 33/2. Dnia 17 czerwca 2020 powyższą umowę aneksowano (Rep. A 5664/2020).

Pozyskanie działek nr 113/4, 113/5 i 114 przez Spółkę od osoby fizycznej, będącej ich właścicielem, ma nastąpić pod warunkiem, że:

1) działki nr 113/4, 113/5 i 114 będą wolne od jakichkolwiek obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, a także ograniczeń w rozporządzaniu i ograniczonych praw rzeczowych;

2) Prezydent Miasta Poznania wyda zarządzenie wyrażające zgodę na zamianę działki nr 33/2 na działki nr 113/4, 113/5 i 114 w trybie bezprzetargowym;

3) Miasto Poznań sporządzi i ogłosi do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia, stanowiący załącznik do zarządzenia, o którym mowa w pkt 2, wskazując w jego treści nieruchomość oznaczoną jako działka nr 33/2, przeznaczoną na zamianę za działki nr 113/4, 113/5 i 114;

4) Spółka zawrze z Miastem Poznań w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę zamiany nieruchomości, o których mowa w pkt 2.

Strony umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości nr Rep 11582/2019 zadeklarowały, że umowa przyrzeczona sprzedaży działek nr 113/4, 113/5 i 114 zostanie zawarta w terminie 30 dni od dnia spełnienia wszystkich warunków określonej w umowie, nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2020 r.

W związku z zawarciem przez Spółkę umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości nr Rep 11582/2019 (aneksowanej aktem nr Rep. A 5664/2020) Spółka i Miasto Poznań postanowili zawrzeć umowę przedwstępną zamiany opisywanych nieruchomości, pod warunkiem nabycia przez Spółkę działek nr 113/4, 113/5 i 114, z arkusza mapy 08, obręb Jeżyce.

Zawarcie umowy przyrzeczonej zamiany nieruchomości nastąpi w terminie zgodnie ustalonym przez strony, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2020 r., po uprzednim spełnieniu powyższego warunku, wskazanego w przedwstępnej umowie zamiany nieruchomości.

Cena zbywanej przez Miasto działki nr 33/2 oszacowana została, na podstawie operatu szacunkowego z dnia 10 lipca 2019 r., na kwotę: 2.841.700,00 zł (słownie: dwa miliony osiemset czterdzieści jeden tysięcy siedemset złotych 00/100) i po uwzględnieniu 23% stawki podatku VAT wynosi: 3.495.291,00 zł brutto (słownie: trzy miliony czterysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt jeden złotych 0/100). Aktualność operatu z dnia 10 lipca 2019 r. została potwierdzona przez rzeczoznawcę dnia 24 lipca 2020 r.

Cena nabywanych przez Miasto działek nr 113/4, 113/5 i 114 oszacowana została, na podstawie operatu szacunkowego z dnia 18 stycznia 2020 r., na kwotę: 3.295.307,00 zł netto (słownie: trzy miliony dwieście dziewięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta siedem złotych 00/100). Różnica wartości zamienianych nieruchomości wynosi: 199.984,00 zł brutto (słownie: sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt cztery złote 00/100) i zostanie uiszczona przez Spółkę na rzecz Miasta, w związku z art. 15 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Miasto Poznań w przypadku zbycia działki nr 33/2 jest podatnikiem podatku VAT w świetle ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2020 r. poz. 106 ze zm.). Dostawa ww. działki stanowi dostawę towarów w rozumieniu art. 7 w związku z art. 5 ust. 1.

Spółka w powyższej czynności jest podatnikiem podatku VAT w świetle ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, a dostawa na rzecz Miasta działek nr 113/4, 113/5 i 114 stanowi dostawę towarów w rozumieniu art. 7 w związku z art. 5 ust. 1 ww. ustawy, jednakże podlega zwolnieniu w świetle art. 43 ust 1 pkt 9 tej ustawy.

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

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska