## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości położonych w Poznaniu przy ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego, oznaczonych w ewidencji gruntów: obręb Śródka, arkusz mapy 14, działki nr 17/1, 17/2, 20/6, przeznaczonych przez Miasto Poznań do zbycia w zamian za nieruchomość położoną w Poznaniu przy ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego, oznaczoną w ewidencji gruntów: obręb Śródka, arkusz mapy 14, działka nr 15/6 oraz nieruchomości lokalowe położone w Poznaniu przy ulicy: Wałbrzyskiej 7A/102, Wałbrzyskiej 7C/503, Wałbrzyskiej 7C/505, Hawelańskiej 15D/35, Hawelańskiej 15D/38, Hawelańskiej 15D/92.** |

Miasto Poznań jest właścicielem niezabudowanych nieruchomości położonych przy ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego, oznaczonych w ewidencji gruntów: obręb Śródka, arkusz mapy 14, działka nr 17/1 o pow. 452 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW PO2P/00101435/7, obręb Śródka, arkusz mapy 14, działka nr 17/2 o pow. 1331 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW PO2P/00116111/8, obręb Śródka, arkusz mapy 14, działka nr 20/6 o pow. 854 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW PO2P/00217798/5.

Nieruchomości Miasta Poznania położone są na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego [dla obszaru Śródka](http://150.254.187.34/data/plan_szczegolowy/plan.php?id_uchw=221&action=1) (XLVI/782/VII/2017 z dnia 04.04.2017 r.) i przeznaczone pod funkcję [9MW/U](http://150.254.187.34/data/plan_szczegolowy/teksty/uchw/221.pdf), tj. pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.

Działki gruntu przylegają do siebie, tworząc kompleks o nieregularnym kształcie. Na tym obszarze występuje zagłębienie terenu, a w północnej i południowej części są skarpy. Na terenie działki nr 17/1 znajduje się fragment drogi wewnętrznej o nawierzchni bitumicznej, pojedyncze nasadzenia ozdobne oraz znak drogowy. Pozostały obszar porastają liczne niepielęgnowane drzewa i krzewy pochodzące z samosiewu.

Wartość nieruchomości Miasta Poznania została określona w wysokości 3 757 857,00 zł na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego panią Marzannę Czeszejko.

Miasto Poznań jest podatnikiem podatku VAT, a dostawa nieruchomości stanowi dostawę towarów w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług i podlega opodatkowaniu podatkiem w wysokości 23%. W związku z powyższym Miasto Poznań zobowiązane jest powiększyć wartość nieruchomości o kwotę należnego podatku VAT. Cena nieruchomości wynosi 4 622 164,11 zł.

KONIMPEX-INVEST Projekt 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Poznaniu przy ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Śródka, arkusz mapy 14, działka nr 15/6 o pow. 985 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta gruntowa KW nr PO2P/00227691/8 oraz następujących nieruchomości lokalowych położonych w Poznaniu:

przy ulicy Wałbrzyskiej 7A/102, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr PO1P/00333790/1, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 8479/1654837 w nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Łazarz, arkusz mapy 18, działki nr 7/3 i 7/4 oraz arkusz mapy 19, działki nr 3/4 i 3/5, o łącznej powierzchni 8996 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta gruntowa KW nr PO1P/00111931/0,

przy ulicy Wałbrzyskiej 7C/503, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr PO1P/00333791/8, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 3576/1654837 w nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Łazarz, arkusz mapy 18, działki nr 7/3 i 7/4 oraz arkusz mapy 19, działki nr 3/4 i 3/5, o łącznej powierzchni 8996 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta gruntowa KW nr PO1P/00111931/0,

przy ulicy Wałbrzyskiej 7C/505, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr PO1P/00333792/5, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 4755/1654837 w nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Łazarz, arkusz mapy 18, działki nr 7/3 i 7/4 oraz arkusz mapy 19, działki nr 3/4 i 3/5, o łącznej powierzchni 8996 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta gruntowa KW nr PO1P/00111931/0,

przy ulicy Hawelańskiej 15D/92, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr PO1P/00337975/0, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 5478/460925 w nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Winiary, arkusz mapy 09, działki nr 8/19 i 9/37, o łącznej powierzchni 2547 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta gruntowa KW nr PO1P/00333289/6,

przy ulicy Hawelańskiej 15D/38, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr PO1P/00337977/4, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 6066/460925 w nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Winiary, arkusz mapy 09, działki nr 8/19 i 9/37, o łącznej powierzchni 2547 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta gruntowa KW nr PO1P/00333289/6,

przy ulicy Hawelańskiej 15D/35, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr PO1P/00337976/7, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 5921/460925 w nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Winiary, arkusz mapy 09, działki nr 8/19 i 9/37, o łącznej powierzchni 2547 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta gruntowa KW nr PO1P/00333289/6.

Działka nr 15/6 przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego [dla obszaru Śródka](http://150.254.187.34/data/plan_szczegolowy/plan.php?id_uchw=221&action=1) (XLVI/782/VII/2017 z dnia 04.04.2017 r.) pod funkcję 3KD-D, tj. pod tereny drogi publicznej.

Działka gruntowa nr 15/6 o kształcie zbliżonym do trapezu, północna część o płaskim ukształtowaniu terenu, natomiast w południowej części znajduje się zagłębienie terenu wraz ze skarpami. Obszar nieruchomości porastają liczne niepielęgnowane drzewa i krzewy pochodzące z samosiewu, w północnej części znajduje się fragment utwardzenia o nawierzchni bitumicznej.

Lokal mieszkalny przy ulicy Wałbrzyskiej 7A/102 ma powierzchnię użytkową 84,79 m2, składa się z korytarza, salonu z aneksem kuchennym, trzech sypialni, łazienki, oraz toalety. Lokal mieszkalny przy ulicy Wałbrzyskiej 7C/503 ma powierzchnię użytkową 35,76 m2, składa się z korytarza, łazienki oraz salonu z aneksem kuchennym. Lokal mieszkalny przy ulicy Wałbrzyskiej 7C/505 ma powierzchnię użytkową 47,55 m2, składa się z korytarza, salonu z aneksem kuchennym, łazienki, sypialni. Lokal mieszkalny przy ulicy Hawelańskiej 15D/92 ma powierzchnię użytkową 54,78 m2, składa się z pokoju dziennego z aneksem kuchennym, łazienki, korytarza, dwóch pokoi. Lokal mieszkalny przy ulicy Hawelańskiej 15D/38 ma powierzchnię użytkową 60,66 m2, składa się z pokoju dziennego z aneksem kuchennym, łazienki, korytarza, dwóch pokoi. Lokal mieszkalny przy ulicy Hawelańskiej 15D/35 ma powierzchnię użytkową 59,21 m2, składa się z pokoju dziennego z aneksem kuchennym, łazienki, korytarza, dwóch pokoi.

KONIMPEX-INVEST Projekt 3 Sp. z o.o. zaoferował nabycie przedmiotowych lokali mieszkalnych Miastu Poznań w celu powiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego. Lokale są wykończone w standardzie, jaki przyjęła Spółka Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. W ocenie Spółki struktura i powierzchnia lokali odpowiada zapotrzebowaniom Miasta Poznania i zasadne jest ich pozyskanie do gminnego zasobu mieszkaniowego lokali.

Wartość nieruchomości lokalowych Konimpex została określona w wysokości 2 524 365,00 zł na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego panią Marzannę Czeszejko.

Konimpex jest podatnikiem podatku VAT, a dostawa nieruchomości stanowi dostawę towarów w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług i podlega opodatkowaniu podatkiem w wysokości 8%. W związku z powyższym Konimpex zobowiązany jest powiększyć wartość nieruchomości o kwotę należnego podatku VAT.

Cena nieruchomości wynosi 2 726 314,20 zł.

Wartość działki nr 15/6 Spółki Konimpex została określona w wysokości 371 542,00 zł na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego panią Marzannę Czeszejko.

Konimpex jest podatnikiem podatku VAT, a dostawa nieruchomości stanowi dostawę towarów w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług i podlega opodatkowaniu podatkiem w wysokości 23%. W związku z powyższym Konimpex zobowiązany jest powiększyć wartość nieruchomości o kwotę należnego podatku VAT. Cena nieruchomości wynosi 456 996,66 zł.

Różnica ceny zamienianych nieruchomości wynosi 1 438 853,25 zł.

Ceny ustalone zostały stosownie do art. 67 i art. 151, w zw. z art. 15 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Mając na uwadze powyższe oraz zapisy art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, KONIMPEX-INVEST Projekt 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością dopłaci Miastu Poznań kwotę wynikającą z różnicy cen zamienianych nieruchomości w terminie nie później niż do dnia zawarcia umowy zamiany.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 3 uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania: 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 w drodze zamiany nieruchomości.

Miasto Poznań zamierza przeznaczyć działkę nr 15/6 pod funkcję dróg publicznych. Niniejszy cel wpisuje się w zadania własne gminy, do których m.in. należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, w szczególności obejmujących sprawy gminnych dróg i ulic, określonych w treści art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, oraz cel publiczny zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, którym jest wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego.

Z kolei nabycie do komunalnego zasobu mieszkaniowego lokali mieszkalnych wpisuje się w zadania własne gminy, do których m.in. należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, w szczególności obejmujących sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego, określonych w treści art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Mając na względzie powyższe, wydanie zarządzenia jest słuszne i uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska