## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiących własność Miasta Poznania, położonych w rejonie ul. Szwajcarskiej, przeznaczonych do oddania w nieodpłatne użytkowanie.** |

Aktami notarialnymi Rep. A. numer 3698/2006 z dnia 12 maja 2006 r. oraz Rep. A. numer 9003/2015 z dnia 25 września 2015 r. ustanowiono na rzecz Wielospecjalistycznego Szpitala Miejskiego im. Józefa Strusia z Zakładem Opiekuńczo-Leczniczym Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Poznaniu przy ul. Szwajcarskiej 3 (zwanego dalej Szpitalem) prawo użytkowania nieruchomości miejskich położonych w rejonie ulicy Szwajcarskiej, przy czym zakres korzystania z nieruchomości został ograniczony do udziałów, a także części poszczególnych działek.

Pismem z dnia 10 listopada 2016 r. Szpital zwrócił się z wnioskiem do tut. Wydziału o zaktualizowanie zapisów dotyczących prawa użytkowania nieruchomości do aktualnego stanu prawnego, w związku z przeprowadzonymi podziałami geodezyjnym, zatwierdzonymi decyzjami Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ nr ZG-AGP.7050-494/12 z dnia 6 maja 2013 r. oraz ZG-AGP.7050-216/14 z dnia 2 października 2014 r.

Dodatkowo w piśmie z dnia 25 stycznia 2017 r. Szpital zaproponował rozszerzenie powyższego wniosku w taki sposób, aby granice nowych działek pokrywały się z przebiegiem istniejącego ogrodzenia zewnętrznego szpitala, a także na terenie poza istniejącym ogrodzeniem, w przebiegu zgodnym z załącznikiem graficznym do ww. korespondencji. Następnie przedmiotowy wniosek został zaktualizowany pismem Szpitala z dnia 13 września 2017 r., aby czynności dotyczące aktualizacji zapisów prawa użytkowania objęły wszystkie nieruchomości użytkowane przez Szpital na podstawie zawartych umów z dnia 12 maja 2006 r. oraz 25 września 2015 r. Ostatecznie, pismem WSM/DI-223400-2/2021 z dnia 10 lutego 2021 r., Szpital potwierdził prawidłowość założeń oraz wskazał rozbieżności, które po analizie przyjęto bądź odrzucono.

Decyzjami Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ nr ZG-AGP.5040.244.2019 z dnia 3 kwietnia 2020 r. oraz ZG-AGP.5040.214.2019 z dnia 21 kwietnia 2020 r. zatwierdzono podziały geodezyjne nieruchomości, w wyniku których wydzielono działki odpowiadające faktycznemu obszarowi użytkowanemu przez Szpital, koniecznemu do zapewnienia jego prawidłowego funkcjonowania.

Obszar objęty przedmiotem opracowania w części znajduje się na terenie, na którym nie obowiązuje ani nie jest opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.) działki opisane są funkcją pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową (MW/U) oraz w mniejszej części pod zabudowę usługową, produkcyjną, składów i magazynów (U/P) i drogę główną ruchu przyspieszonego (kdGP).

Część nieruchomości znajduje się na obszarze, dla którego opracowywany jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „III Rama Komunikacyjna – odcinek wschodni” w Poznaniu (uchwała o przystąpieniu Nr LXXIV/779/IV/2005 Rady Miasta Poznania z dnia 5 lipca 2005 r.).

Ponadto działka nr 6/35, arkusz 09, obręb Chartowo, położona jest na terenie, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Tereny położone w rejonie ul. abpa Dymka i Szwajcarskiej” w Poznaniu (uchwała zatwierdzająca Nr XXII/275/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 6 grudnia 2011 r.). Zgodnie z zapisami ww. planu miejscowego działka 6/35 przeznaczona jest pod drogi wewnętrzne – parking oraz infrastrukturę techniczną (KDWpp/IT).

Na nieruchomościach objętych wykazem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia, zlokalizowane są budynki szpitala wraz z zabudowaniami związanymi z funkcjonowaniem placówki. Na częściach działek znajdują się elementy infrastruktury technicznej, niezbędnej do ich obsługi, w tym stacja transformatorowa, stacja uzdatniania wody wraz z obiektami towarzyszącymi, parking, drogi dojazdowe oraz lądowisko. Teren jest częściowo ogrodzony.

Z uwagi na zmiany terenowo-prawne, które miały miejsce na obszarze gruntów komunalnych położonych w rejonie ul. Szwajcarskiej w Poznaniu, w tym: podziały geodezyjne, oddanie nieruchomości w użytkowanie na rzecz SP ZOZ na podstawie aktu notarialnego z 12 maja 2006 r. w częściach ułamkowych, oraz na podstawie aktu notarialnego z 25 września 2015 r. z ograniczeniem zakresu korzystania do części działek nie ma obecnie możliwości jednoznacznego określenia obszaru objętego ograniczonym prawem rzeczowym.

Mając na uwadze powyższe, w celu uregulowania tytułu prawnego na rzecz Szpitala, jego przedstawiciel oświadczeniem złożonym przed notariuszem zrzeknie się prawa użytkowania obciążającego nieruchomości stanowiące własność Miasta Poznania, położone w Poznaniu w rejonie ul. Szwajcarskiej, dla których prowadzone są księgi wieczyste PO2P/00284400/9, PO2P/00137925/0, PO2P/00255473/9, które to uprawnienie ustanowione zostało ww. aktami notarialnymi, a przedstawiciel Miasta Poznania oświadczenie to przyjmie.

Jednocześnie, na podstawie art. 252 Kodeksu cywilnego, który stanowi, iż rzecz można obciążyć prawem do jej używania i pobierania jej pożytków (użytkowanie), oraz w następstwie zrzeczenia się prawa użytkowania przez Szpital ustanowione zostanie nowe nieodpłatne prawo użytkowania całych nieruchomości, w skład których wchodzić będą działki wskazane w wykazie, stanowiącym załącznik niniejszego zarządzenia, których zakres obejmuje teren faktycznie użytkowany przez Szpital.

Z uwagi na nieodpłatny charakter oddania nieruchomości w użytkowanie określenia wartości gruntu dokonano na podstawie przeprowadzonej analizy transakcji, które udostępniane są przez ZGKiM GEOPOZ na portalu SIP.

Obciążenie nieruchomości komunalnej ograniczonym prawem rzeczowym w postaci użytkowania regulują przepisy Kodeksu cywilnego (art. 252 i nast.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w przypadku Szpitala także przepisy ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej.

Zgoda Rady Miasta Poznania na taki tryb w stosunku do Szpitala zawarta została w uchwale Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. Nr LXI/840/V/2009 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania (ze zm.), w § 8 ust. 2 pkt 2 tejże uchwały, który mówi o tym, iż ustanowienie użytkowania w trybie bezprzetargowym na czas nieoznaczony może nastąpić m.in. na rzecz samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej.

W tym stanie rzeczy wydanie zarządzenia jest uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska