## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Święty Wojciech 1 i 1a, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Poznań, arkusz mapy 07, działka nr 53/1, przeznaczonej przez Miasto Poznań do zbycia w zamian za udział wynoszący 1/2 w prawie współwłasności nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Ostrówek 6, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Śródka, arkusz mapy 12, działka nr 7.** |

Miasto Poznań jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Święty Wojciech 1 i 1a, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Poznań, arkusz mapy 07, działka nr 53/1 o pow. 650 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr PO1P/00010087/0.

Zainteresowana nabyciem przedmiotowej nieruchomości jest spółka ITFORBUSINESS Sp. z o.o.

Nieruchomość przy ulicy Święty Wojciech 1 i 1a przeznaczono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bóżniczej i Północnej część A w Poznaniu pod funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej o symbolu MW/U.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem kamienicy wraz z oficyną, w zabudowie zwartej.

Budynek kamienicy został wzniesiony na planie regularnym, prostokątnym, wschodni obrys budynku w linii rozgraniczającej ul. Święty Wojciech, od strony południowej poprowadzony wzdłuż wewnętrznego dojazdu do przedmiotowej i sąsiednich nieruchomości. Do budynku prowadzą dwa niezależne wejścia usytuowane od strony ulicy oraz wewnętrznego dziedzińca. W budynku znajduje się 13 lokali mieszkalnych, obecnie pustostanów. Budynek zabezpieczony jest przed dostępem osób trzecich. Pozostaje w złym stanie technicznym. Jest to jedna z najstarszych kamienic położonych przy ul. Święty Wojciech, nadal korzystnie wyeksponowana na tle otoczenia, pochodząca z 1828 roku. Pierwotnie pełniła funkcję zajazdu z karczmą, następnie restauracji z domem mieszkalnym. Jest objęta indywidualną ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków pod nr 1047/Wlkp/A z dnia 25 kwietnia 1966 roku.

Budynek oficyny trzykondygnacyjny, z nieużytkowym poddaszem, został wzniesiony na planie regularnym, zbliżonym do prostokątnego, północny obrys budynku w linii rozgraniczającej sąsiednią nieruchomość. Do budynku prowadzi główne wejście w elewacji południowej z wewnętrznego dziedzińca. Oficyna stanowi budynek gospodarczy, wzniesiony później od kamienicy, w roku 1878. Jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków miasta Poznania, chroniona jako element zespołu urbanistyczno-architektonicznego wpisanego do rejestru zabytków centrum miasta Poznania. W tej części pierwotnie mieściła się stajnia i wozownia. Zarówno historycznie, jak i obecnie stanowi integralną część zespołu zabudowy przedmiotowej nieruchomości. Budynek zabezpieczony przed dostępem osób trzecich, w złym stanie technicznym.

Zgodnie z art. 13 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zamiana zabytku stanowiącego własność jednostki samorządu terytorialnego wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Decyzją z dnia 9 marca 2021 roku, nr 74/2021 WWKZ.5173.306.1.2021, Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków wyraził zgodę na zamianę nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznań, położonej w m. Poznań przy ulicy Święty Wojciech nr 1, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 53/1, ark. mapy 7, obręb 0051 Poznań, dla której prowadzona jest księga wieczysta PO1P/00010087/0 przez Sąd Rejonowy w Poznań – Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych, na terenie której znajduje się dom z początku XIX w., wpisany do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego na podstawie decyzji z dnia 25 kwietnia 1966 r., obecnie w rejestrze województwa wielkopolskiego pod numerem rejestru 1047/Wlkp/A, na udział wynoszący 1/2 w prawie własności zabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Ostrówek 6, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 7, arkusz mapy 12, obręb Śródka.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w umowie zamiany zabytku nieruchomego, przy określaniu sposobu korzystania z zabytku, należy nałożyć na nabywcę obowiązek przeprowadzenia niezbędnych prac konserwatorskich związanych z usunięciem zagrzybionych i zawilgoconych tynków wewnętrznych w ciągu 6 miesięcy od nabycia nieruchomości, przeprowadzenia remontu dachu i wykonania izolacji fundamentów w ciągu roku od nabycia nieruchomości. Zakres prac należy osobno uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu i uzyskać wymagane prawem pozwolenia.

Wartość nieruchomości Miasta Poznania przy ulicy Święty Wojciech 1 i 1a została określona w wysokości 2 653 500,00 zł na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego panią Małgorzatę Streich.

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 oraz podlega zwolnieniu z podatku od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10a.

Cena przedmiotowej nieruchomości wynosi 2 653 500,00 zł.

Miasto Poznań jest zainteresowane nabyciem przysługującego Spółce ITFORBUSINESS Sp. z o.o. udziału w wysokości 1/2 w prawie własności zabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Ostrówek 6, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Śródka, arkusz mapy 12, działka nr 7 o pow. 696 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr PO2P/00111248/2. Miasto Poznań jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości w udziale wynoszącym 1/2.

Nieruchomość przy ulicy Ostrówek 6 przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Śródki pod funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej o symbolu 1MW/U (82%) oraz w części (18%) pod funkcję drogi publicznej o symbolu 2KD-Dxs.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem kamienicy z oficyną. Budynek jest sześciokondygnacyjny, w części oficyny czterokondygnacyjny, wzniesiony na planie zbliżonym do litery „L”, ze wschodnim ramieniem poprowadzonym wzdłuż granicy z sąsiednią nieruchomością z porównywalną zabudową. Część frontowa kamienicy od strony południowej przylega do ulicy Ostrówek. Do budynku prowadzą dwa niezależne wejścia usytuowane od strony ulicy oraz wewnętrznej części nieruchomości. W budynku znajduje się 12 lokali mieszkalnych oraz dwa lokale użytkowe. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 576,90 m2, pomieszczeń przynależnych 70,60 m2, a powierzchni wspólnej 285,40 m2. Budynek jest użytkowany, w dostatecznym stanie technicznym. Na nieruchomości znajdują się ponadto dwa garaże o pow. użytkowej 14,70 m2 oraz 17,80 m2, wzniesione w zwartej zabudowie, dobudowane do północnej ściany oficyny. Garaże są użytkowane, w dostatecznym stanie technicznym.

Wartość udziału ITFORBUSINESS Sp. z o.o. wynoszącego 1/2 we własności nieruchomości przy ulicy Ostrówek 6 została określona w wysokości 2 288 600,00 zł na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego panią Małgorzatę Streich.

ITFORBUSINESS Sp. z o.o. 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 oraz podlega zwolnieniu z podatku od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10a. Cena przedmiotowej nieruchomości wynosi 2 288 600,00 zł.

Różnica cen zamienianych nieruchomości wynosi 364 900,00 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, ITFORBUSINESS Sp. z o.o. 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 część działki nr 7 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 kamienicy przy ulicy Ostrówek 6 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