## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu przy ul. Szyperskiej 8, 8A, 8B, 9, przeznaczonej do oddania w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym, z równoczesną sprzedażą budynków i innych urządzeń znajdujących się na tej nieruchomości.** |

Nieruchomość opisana w § 1 zarządzenia oraz objęta wykazem stanowiącym załącznik do zarządzenia jest własnością Miasta Poznania.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obrębie zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A 231 z dnia 14 marca 1980 r. Działka 13/2 zabudowana jest wolno stojącym budynkiem mieszkalnym (dworkiem), który jest objęty szczególną ochroną konserwatorską poprzez indywidualny wpis do rejestru zabytków pod numerem A 104 decyzją z dnia 11 kwietnia 1958 r., a działka 14/1 zabudowana jest trzema budynkami po byłej fabryce papieru w zabudowie zwartej. Teren nieruchomości jest częściowo ogrodzony, fragmentami utwardzony, a w części biologicznie czynny – porośnięty trawnikami z pojedynczymi nasadzeniami.

Nieruchomość położona jest na obszarze, na którym nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania*, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r., przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem: **MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej w obszarze funkcjonalnego Śródmieścia, uzupełnienie stanowi zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, tereny sportowo-rekreacyjne**.

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie nr UA-IV.6724.1906.2019 z dnia 23 września 2019 r.

Dla przedmiotowej nieruchomości została wydana decyzja Nr 144/2019 Prezydenta Miasta Poznania z dnia 16 lipca 2019 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegająca na **przebudowie, nadbudowie i rozbudowie istniejących budynków dawnej fabryki papieru oraz zmianie sposobu użytkowania budynków na cele usług nauki**, przewidziana do realizacji na działkach nr 14/1 i 13/2, ark 05, obręb Poznań, położonych w Poznaniu przy ul. Szyperskiej 8 i 9.

Pismem z dnia 6 lutego 2019 r. Uniwersytet Artystyczny w Poznaniu wystąpił z wnioskiem *o rozważenie możliwości przedłożenia Radzie Miasta Poznania Uchwały o nieodpłatnym przekazaniu na rzecz Uniwersytetu Artystycznego w Poznaniu nieruchomości zabudowanej po byłej papierni****,*** *położonej w Poznaniu przy ul. Szyperskiej, stanowiącej własność Miasta Poznania* (…) *W przypadku ewentualnego pozyskania, obiekt stanowiłby bazę dla unikatowego w skali kraju Uczelnianego Centrum Cyfrowego, dającego możliwość współpracy z przemysłem, zwłaszcza meblarskim, architektoniczno-budowlanym, opakowań, gier komputerowych* (…) *Ponadto obiekt, o który wnioskujemy umożliwi nam zarówno realizację zadań bieżących, jak i prorozwojowych. W zakresie działań bieżących mógłby realizować m.in. funkcje:*

*- modelarni technologii nowych i tradycyjnych,*

*- laboratorium Wydziału Malarstwa i Rysunku UAP,*

*- laboratorium Wydziału Rzeźby i Działań Przestrzennych UAP,*

*- zaplecza dla pracowni projektowych: mebla, designu, ubioru i scenografii.*

Uniwersytet Artystyczny przy piśmie z dnia 26 sierpnia 2019 r. przedstawił:

– koncepcję zagospodarowania terenu dla tej nieruchomości ilustrującą zamierzenie inwestycyjne polegające na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie istniejących budynków dawnej fabryki papieru i zmianie sposobu ich użytkowania na cele usług, związane z planowanym utworzeniem uczelnianej prototypowni wraz z dostępną przestrzenią ekspozycyjną, służącą prowadzeniu działalności naukowej i badawczo rozwojowej w zakresie wzornictwa;

– kopię decyzji Nr 144/2019 Prezydenta Miasta Poznania z dnia 16 lipca 2019 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie istniejących budynków dawnej fabryki papieru oraz zmianie sposobu użytkowania budynków na cele usług nauki, przewidzianą do realizacji na działkach nr 14/1 i 13/2, ark. 05, obręb Poznań położonych w Poznaniu przy ul. Szyperskiej 8, 9, wydanej na podstawie powyższej koncepcji z uwzględnieniem wytycznych Miejskiego Konserwatora Zabytków;

– informację o przybliżonym harmonogramie realizacji inwestycji.

Dodatkowo Uniwersytet Artystyczny poinformował, że w dniu 13 sierpnia 2020 r. Zarząd Województwa Wielkopolskiego podjął uchwałę Nr 2582/2020, zgodnie z którą przyznał Uniwersytetowi Artystycznemu w Poznaniu dofinansowanie ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2014-2020 na projekt „Wzmocnienie potencjału badawczo-rozwojowego Uniwersytetu Artystycznego w Poznaniu poprzez współpracę z przemysłem i biznesem w ramach nowo utworzonej prototypowni”, które zostanie przeznaczone na przebudowę i zakup wyposażenia budynków tzw. Starej Papierni. Łączna wartość projektu, zgodnie z załącznikiem do ww. uchwały, to 39.280.599,99 zł.

Rada Osiedla Stare Miasto w uchwale Nr XI/163/III/2020 z dnia 2 lipca 2020 r. w sprawie zaopiniowania planowanego przez Miasto zbycia nieruchomości miejskiej położonej przy ul. Szyperskiej **pozytywnie zaopiniowała** przekazanie instytucji publicznej, tj. Uniwersytetowi Artystycznemu w Poznaniu, nieruchomości w użytkowanie wieczyste i przeznaczeniu jej na cele szkolnictwa wyższego i kultury, wnioskując jednocześnie o zabezpieczenie interesów Miasta oraz lokalnej społeczności poprzez:

1. wywołanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania dla terenu pomiędzy ulicami Estkowskiego/Garbary do mostu kolejowego i rzeką Wartą od wschodu z odpowiednim zabezpieczeniem przestrzeni wspólnej dla mieszkańców tego obszaru oraz uniknięciem wielkiego zagęszczenia i kumulacji obiektów zagrażających konfliktami społecznymi

2. indywidualny wpis budynku Starej Papierni do rejestru zabytków oraz utrzymanie wpisu budynku dworku przy ul. Szyperskiej 9 w rejestrze zabytków,

3. zawarcie w umowie oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wraz ze sprzedażą budynku następujących zobowiązań dla nabywcy, związanych z rewitalizacją przestrzeni miejskiej:

a) otwarcie przestrzeni dla mieszkańców – przeznaczenie części budynku, obejmującej ok. 10%-15% powierzchni użytkowej na potrzeby lokalnej społeczności (miejsce spotkań) poprzez użyczenie na rzecz Miasta pomieszczeń z odpowiednim zapleczem sanitarnym w zmodernizowanym budynku Starej Papierni jedynie za zwrotem kosztów eksploatacyjnych,

b) utworzenie ogólnodostępnych otwartych przestrzeni na terenie zbywanych nieruchomości (otwarty dziedziniec),

c) nakaz zachowania zieleni i zwiększenia jej zagęszczenia (w tym nasadzenia nowych drzew),

d) wprowadzenie zakazu udostępnienia przestrzeni otwartych na cele parkingowe,

e) wprowadzenie skutecznych rozwiązań prawnych umożliwiających zwrot na rzecz Miasta otrzymanej bonifikaty lub możliwość odzyskania nieruchomości w przypadku wykorzystania niezgodnie z przeznaczeniem lub sprzedaży w cenie rynkowej.

Odpowiadając na powyższe postulaty Rady Osiedla Stare Miasto, intencją Prezydenta Miasta Poznania jest:

– przeprowadzenie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru, a w przypadku wykazania takiej potrzeby przedstawienie Radzie Miasta Poznania projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

– złożenie wniosku do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wpis do rejestru zabytków nieruchomych Województwa Wielkopolskiego nieruchomości zabudowanej budynkami Starej Papierni, który zostanie złożony [przez Uniwersytet Artystyczny w Poznaniu po zakończeniu inwestycji będącej przedmiotem unijnego dofinansowania,

– wprowadzenie do umowy użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Szyperskiej 8, 8A, 8B, 9 zapisów określających zobowiązania użytkownika wieczystego, wynikających z uchwały Rady Osiedla Stare Miasto.

Przepis art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przewiduje możliwość udzielenia bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie uchwały rady, jeżeli nieruchomość jest oddawana (...) ***osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność*** *charytatywną, opiekuńczą,**kulturalną, leczniczą, oświatową,* ***naukową, badawczo-rozwojową****,**wychowawczą, sportową lub turystyczną,* ***na cele niezwiązane z działalnością zarobkową*** (art. 68 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Uniwersytet Artystyczny w Poznaniu spełnia przesłanki z art. 68 ust 1 pkt 2 w związku z art. 73 ust. 3 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Uczelnia jest akademicką uczelnią publiczną posiadającą osobowość prawną.

Działa na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2021 r. poz. 478), przepisów wykonawczych do ustawy, statutu oraz odrębnych przepisów w zakresie, w jakim dotyczą szkół wyższych.

Podstawowe zadania Uczelni określa ww. ustawa oraz statut Uniwersytetu Artystycznego.

Należą do nich między innymi:

– prowadzenie kształcenia na studiach, w tym na studiach podyplomowych, w szkole doktorskiej lub prowadzenie innych formach kształcenia;

– prowadzenie działalności naukowej, świadczenie usług badawczych, współpraca z otoczeniem społeczno-gospodarczym oraz transfer wiedzy i technologii do gospodarki;

– tworzenie środowiska integrującego badania, kształcenie, rozwój kultury i budowanie społecznego dialogu;

– upowszechnianie i pomnażanie osiągnięć nauki, kultury i techniki;

– działanie na rzecz rozwoju społeczności lokalnych i regionalnych.

Kwestie gospodarki finansowej publicznej uczelni wyższej reguluje ww. ustawa Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, a także statut uczelni. Na podstawie art. 12 ww. ustawy: *uczelnia może prowadzić działalność gospodarczą wyodrębnioną organizacyjnie i finansowo od działalności polegającej na wykonywaniu zadań, o których mowa w art. 11, w zakresie i formach określonych w statucie* (...)*.*

W związku ze statutem Uczelnia prowadzi gospodarkę finansową na podstawie przyjętego planu rzeczowo-finansowego, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, a rachunkowość zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz z przyjętą polityką rachunkowości, natomiast środki finansowe, które Uniwersytet otrzymuje oraz które może pozyskać na swoją działalność, określa ww. ustawa o szkolnictwie wyższym i nauce.

Z ww. ustawy wynika, że przychodami uczelni publicznej są w szczególności środki finansowe, o których mowa w art. 365 pkt 1, 2, 4a, 4b, 5a, 5b, co oznacza, że Uczelnia przeznacza środki finansowe na:

– utrzymanie i rozwój potencjału dydaktycznego,

– utrzymanie i rozwój potencjału badawczego,

– inwestycje związane z kształceniem i działalnością naukową,

– utrzymanie aparatury naukowo-badawczej lub stanowiska badawczego i specjalnej infrastruktury informatycznej.

Z przepisów ww. ustawy o szkolnictwie wyższym i nauce wynika również, że uczelnia publiczna będąca państwową osobą prawną podlega szczególnemu reżimowi prawnemu. To, że poza zadaniami podstawowymi może prowadzić również działalność gospodarczą, nie oznacza, że uzyskany z tej działalności zysk może być w dowolny sposób rozdysponowany przez osobę publiczną.

Zgodnie z § 159 ust. 4 statutu Uniwersytetu Artystycznego wynik finansowy prowadzonej działalności gospodarczej jest częścią składową wyniku finansowego Uczelni i jest przeznaczony na jej cele statutowe.

Władze Miasta Poznania są zainteresowane rozwojem Uniwersytetu Artystycznego w Poznaniu na przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z wydaną decyzją Nr 144/2019 Prezydenta Miasta Poznania z dnia 16 lipca 2019 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W związku z powyższym możliwe było wystąpienie do Rady Miasta Poznania o wyrażenie zgody na udzielenie Uniwersytetowi Artystycznemu w Poznaniu bonifikaty od I opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz od ceny sprzedaży budynków i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości miejskiej, położonej w Poznaniu przy ul. Szyperskiej 8, 8A, 8B, 9.

Rada Miasta Poznania podjęła w dniu 3 listopada 2020 r. uchwałę Nr XXXVII/657/VIII/2020 w sprawie bonifikaty dla Uniwersytetu Artystycznego w Poznaniu od I opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz od ceny sprzedaży budynków i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości miejskiej, położonej w Poznaniu przy ul. Szyperskiej 8, 8A, 8B, 9, w którejwyraziła zgodę na udzielenie Uniwersytetowi Artystycznemu:

1. **99% bonifikaty od I opłaty z tytułu użytkowania wieczystego** nieruchomości położonej w Poznaniu przy **ul. Szyperskiej 8, 8A, 8B, 9** – obręb Poznań, ark. 05, działki: 14/1 (Ba) o pow. 1438 m2 i 13/2 (B) o pow. 812 m2, o łącznej powierzchni 2250 m2 zapisanej w KW PO1P/00130474/7, stanowiącej 15% ceny ww. nieruchomości gruntowej wynoszącej **8.230.000,- zł**;
2. **99% bonifikaty od opłat rocznych,** stanowiących 0,3% ceny nieruchomości gruntowej określonej powyżej;
3. **76% od ceny sprzedaży budynków**, znajdujących się na nieruchomości opisanej powyżej, wynoszącej **3.207.000,- zł**.

Jednocześnie warunkiem udzielenia bonifikaty jest:

1. użytkowanie nieruchomości na cele naukowe i badawczo-rozwojowe, niezwiązane z działalnością zarobkową;
2. jednorazowe uiszczenie pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego;
3. przebudowa, nadbudowa i rozbudowa istniejących budynków dawnej fabryki papieru, położonych na nieruchomości przy ul. Szyperskiej 8, 8A, 8B, 9, opisanej w ust. 1 pkt 1, oraz zmiana sposobu użytkowania budynków na cele usług nauki, zgodnie z wydaną przez Prezydenta Miasta Poznania decyzją Nr 144/2019 z dnia 16 lipca 2019 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami prezydent miasta sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Wykaz ten podlega wywieszeniu na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu oraz zamieszczeniu na stronie internetowej właściwego urzędu. Ponadto informację o zamieszczeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

Z uwagi na powyższe wydanie zarządzenia jest słuszne i uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska