## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości Miasta Poznania położonych na placu Wiosny Ludów, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki numer 6 i 7, ark. mapy 40, obręb Poznań, dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgi wieczyste o numerach PO1P/00006606/4 oraz PO1P/00278782/8, przeznaczonych do zbycia w drodze umowy zamiany na nieruchomość należącą do Ataner Sp. z o.o., położoną w Poznaniu przy ul. Stawnej, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 53, ark. mapy 06, obręb Poznań, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1P/00137414/8.** |

Miasto Poznań jest zainteresowane nabyciem, w drodze umowy zamiany, nieruchomości należącej do spółki Ataner Sp. z o.o., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer 53 z arkusza mapy 06, obręb Poznań, o powierzchni 0,0968 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1P/00137414/8.

Przedmiotowa nieruchomość jest położona przy ul. Stawnej, w centralnej części miasta Poznania. W najbliższym otoczeniu nieruchomości znajdują się: starsza zabudowa mieszkaniowa kamieniczna, wielorodzinna, o zróżnicowanym stopniu utrzymania (z punktami handlowo-usługowymi na parterze oraz mieszkaniami i biurami na wyższych kondygnacjach) oraz budynki: dawnej synagogi, Gminy Żydowskiej i hotelu. Od północnej strony działki zlokalizowana jest ulica Małe Garbary (będąca jedną z głównych arterii komunikacyjnych miasta) i linia tramwajowa wraz z przystankami. W dalszym otoczeniu znajdują się: zabudowa kamieniczna, obiekty administracji publicznej, obiekty użyteczności publicznej, Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza nr 1, obiekty nauki i oświaty, obiekty kultu religijnego, budynki biurowe, tereny zieleni miejskiej oraz skrzyżowanie ulic Garbary, Małe Garbary i Estkowskiego. W odległości około 260 m znajduje się Stary Rynek.

Działka gruntu ma regularny kształt, zbliżony do trapezu, ukształtowanie terenu jest płaskie. Działka wykorzystywana jest obecnie jako parking. Teren jest ogrodzony siatką przymocowaną do stalowych słupków, utwardzony płytami ażurowymi oraz w części kostką brukową. Na terenie działki znajdują się lampy oświetleniowe, budka strażnicza (niezwiązana trwale z gruntem), przy wschodniej granicy szlaban, a w północno-wschodniej części nieruchomości słup trakcyjny linii tramwajowej. Przez teren przebiegają sieci infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz gazociągowej. Obszar, na którym znajduje się nieruchomość, ma dostęp do urządzeń sieci infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazociągowej i telekomunikacyjnej), Dojazd do nieruchomości realizowany jest drogą o nawierzchni z brukowca, oświetloną, z chodnikami po obu stronach.

Nieruchomość stanowiąca działkę numer 53 położona jest na terenie, dla którego nie obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 roku, nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem: MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.

Nieruchomość położona jest w obrębie zespołu urbanistyczno-architektonicznego Starego Miasta, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A225 z dnia 4 czerwca 1979 r.

Dla działki wydane zostały decyzje:

– nr 329/2012 z 25 kwietnia 2012 r. o warunkach zabudowy dla budowy parkingu,

– 2506/2013 z 3 grudnia 2013 r. o pozwoleniu na budowę parkingu na okres tymczasowy oraz zjazdu na dz. nr 53,

– 73/2016 z 13 stycznia 2016 r. o pozwoleniu na budowę oświetlenia parkingu oraz zasilania stróżówki i szlabanu.

Zgodnie z uchwałą Nr XCIII/1056/III/2002 z dnia 9 lipca 2002 r. Rada Miasta Poznania wyraziła wolę przystąpienia do prac badawczych oraz rozpoczęcia prac nad rekonstrukcją wybranych fragmentów murów miejskich. W załączniku do ww. uchwały przedstawiono orientacyjny przebieg historycznych murów Poznania, w którym wskazano, iż w południowej części działki przebiega fragment średniowiecznych murów miejskich.

Ataner Sp. z o.o. wyraziła natomiast wolę nabycia w drodze umowy zamiany nieruchomości należących do Miasta Poznania oznaczonych w ewidencji gruntów jako działka nr 6, z arkusza mapy 40, obręb Poznań, o powierzchni 0,0302 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1P/00006606/4, oraz działka nr 7, z arkusza mapy 40, obręb Poznań, o powierzchni 0,0339 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1P/00278782/8.

Powyższe nieruchomości miejskie położone są w Poznaniu, na placu Wiosny Ludów. Przy południowej granicy nieruchomości przebiega ulica Romana Szymańskiego. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią: zwarta zabudowa kamieniczna z usługami towarzyszącymi w parterach budynków, budynki biurowe oraz handlowe. W nieco dalszym otoczeniu znajdują się: zabudowa kamieniczna, obiekty administracji publicznej, obiekty użyteczności publicznej, obiekty edukacyjne, obiekty kultu religijnego, budynki biurowe, obiekty handlowe, tereny zieleni. W odległości około 300 m znajduje się Stary Rynek.

Działki gruntu tworzą kompleks o regularnym kształcie (kształt zbliżony do prostokąta z wcięciem w północno-zachodniej części), ukształtowanie terenu jest nachylone w kierunku wschodnim. Na działkach znajdują się pozostałości po kamiennych murkach krawężnikach. We wschodniej granicy działki gruntu nr 6 posadowiona jest lampa oświetleniowa. Wzdłuż południowej granicy nieruchomości znajdują się pojedyncze nasadzenia w postaci drzewa i krzewów ozdobnych. Obszar, na którym znajduje się nieruchomość, ma dostęp do urządzeń sieci infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej), dojazd do nieruchomości realizowany jest drogą o nawierzchni z brukowca.

Nieruchomości stanowiące działki numer 6 i 7 położone są na obszarze, dla którego obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Plac Wiosny Ludów – ulica Wysoka” w Poznaniu (przyjętego uchwałą Nr XXIII/430/VIII/2020 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2020 r.) i znajdują się na terenie oznaczonym symbolem: MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Nieruchomość położona jest na obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi, a wschodnia część znajduje się w strefie stanowisk archeologicznych. Przez północną część nieruchomości, z zachodu na wschód oznaczona została oś widokowo-kompozycyjna, a także strefa orientacyjnej lokalizacji ciągu pieszego. Nieruchomość położona jest w obrębie zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A231 z dnia 14 marca 1980 r.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości należącej do Ataner Sp. z o.o. określona została w operacie szacunkowym wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego Marzennę Czeszejko z dnia 5 października 2020 r. Wartość przedmiotowej działki wynosi **3 361 486 zł.**

Ataner Sp. z o.o. jest podatnikiem podatku VAT, a dostawa działki stanowi dostawę towarów w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2020 r. poz. 106 t.j. z późn. zm.) i podlega opodatkowaniu podatkiem w wysokości 23%. W związku z powyższym Spółka zobowiązana jest powiększyć wartość przedmiotowych działek o kwotę należnego podatku VAT.

**Cena przedmiotowej działki wynosi 4 134 627, 78 zł brutto** (w tym 773 141,78 zł podatku VAT).

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości należących do Miasta Poznania określona została w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego Marzennę Czeszejko z dnia 5 października 2020 r.

Wartość łączna przedmiotowych działek wynosi **4 160 878 zł.**

Miasto Poznań w powyższej czynności jest podatnikiem podatku VAT, a dostawa działek stanowi dostawę towarów w rozumieniu art. 7 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2020 r. poz. 106 t.j. z późn. zm.) i podlega opodatkowaniu podatkiem w wysokości 23%.

**Cena łączna przedmiotowych działek wynosi 5 117 879,94 zł brutto** (w tym 957 001,94 zł podatku VAT).

Różnica cen zamienianych nieruchomości wynosi **983 252,16 zł** (słownie: dziewięćset osiemdziesiąt trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt dwa złote 16/100).

Ceny nieruchomości ustalone zostały stosownie do art. 67 i art. 151 w związku z art. 15 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 t.j. ze zm.).

Mając na uwadze powyższe oraz zapisy art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.), Ataner Sp. z o. o dopłaci na rzecz Miasta Poznania kwotę wynikającą z różnicy cen zamienianych nieruchomości w terminie do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy zamiany nieruchomości na wskazany w akcie notarialnym rachunek bankowy.

Nabycie nieruchomości przy ul. Stawnej do zasobu Miasta Poznania w drodze umowy zamiany uzasadnione jest realizacją zadania własnego gminy, bowiem zgodnie z treścią art. 7 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713): „Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: (…) ochrony zabytków i opieki nad zabytkami”. Nabycie nieruchomości do zasobu Miasta Poznania w drodze umowy zamiany uzasadnione jest także realizacją celu publicznego, bowiem zgodnie z treścią art. 6 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) „celami publicznymi w rozumieniu ustawy są (…) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami”. Przez teren działki 53 (ark 06, obręb Poznań) przechodzą historyczne średniowieczne mury miejskie, których przebieg zakreślony jest w załączniku graficznym do uchwały Nr XCIII/1056/III/2002 Rady Miasta Poznania z dnia 9 lipca 2002 r. Działka podlega prawnej ochronie konserwatorskiej jako element zespołu urbanistyczno-architektonicznego Starego Miasta Poznania wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A 225/M decyzją WKZ w Poznaniu z dnia 4 czerwca 1979 r., a także z racji tego, że usytuowana jest na obszarze odpowiadającym przebiegowi ww. murów, które z kolei wpisane są do rejestru zabytków pod numerem A 250 decyzją MKZ w Poznaniu z dnia 13 lipca 1984 r. Zgodnie z dokumentacją przez teren działki przebiegają relikty dwóch murów, baszty i basteji oraz fosy.

Stosownie do treści § 3 uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2 grudnia 2019 r. poz. 10091 ze zm. „(…) 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”.

Nabywana nieruchomość objęta jest zadaniem własnym gminy oraz realizacją celu publicznego, w związku z czym jej nabycie do zasobu Miasta Poznania jest prawnie uzasadnione.

Nieruchomości położone w Poznaniu na placu Wiosny Ludów przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej i są zbędne w zasobie Miasta Poznania. Ataner Sp. z o.o. posiada również prawo własności nieruchomości położonych na placu Wiosny Ludów, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki numer 2, 3, 4, 5/2, 8 z ark. mapy 40, obręb Poznań. Nabycie w drodze umowy zmiany działek Miasta Poznania przez Spółkę zapewni prawidłowe i kompleksowe zagospodarowanie terenu placu Wiosny Ludów.

Zawarcie przyrzeczonej umowy zamiany nastąpi pod warunkiem nieskorzystania z przysługującego pierwszeństwa w nabyciu działki 6 (ark 40, obręb Poznań) osobie, która jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą stosownie do treści art. 34 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.).

Zawarcie przyrzeczonej umowy zamiany nastąpi pod warunkiem zapłaty przez Ataner Sp. z o.o. różnicy cen zamienianych nieruchomości do dnia aktu notarialnego umowy przyrzeczonej.

Zawarcie przyrzeczonej umowy zamiany nieruchomości nastąpi w terminie wspólnie uzgodnionym przez strony, nie później jednak niż 14 dni od upływu terminu na złożenie wniosku przez uprawnionych. Termin na złożenie wniosku przez uprawnionych nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu.

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

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska