## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **nabycia przez Miasto Poznań własności nieruchomości położonych w Poznaniu przy ulicy Braniewskiej - Myśliborskiej - Tczewskiej, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr 108/10, 108/31, 108/35 z arkusza mapy 12 obr. Krzyżowniki, zapisanych w księdze wieczystej …………….. oraz działki nr 108/32 z arkusza mapy 12 obr. Krzyżowniki, zapisanej w księdze wieczystej ……………..**  |

Nieruchomość opisana w § 1 pkt 2zlokalizowana jest w zachodniej części miasta Poznania, w obrębie Krzyżowniki, przy skrzyżowaniu ulic Tczewskiej i Myśliborskiej. W najbliższym jej otoczeniu znajduje się: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o zróżnicowanym stopniu utrzymania, zabudowa usługowo-handlowa, szkoła podstawowa, kompleks boisk sportowych oraz cmentarz. Działki tworzą kompleks w kształcie prostokąta, ukształtowanie terenu jest płaskie. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem przedszkola i budynkiem gospodarczo-garażowym. Budynek przedszkola w zabudowie wolno stojącej, powstał w 1988 roku. Powierzchnia użytkowa przedszkola wynosi 1012,9 m2, powierzchnia zabudowy wynosi 759,9 m2, kubatura wynosi 3854,0 m3. Budynek wyposażony jest we wszystkie instalacje techniczno-sanitarne, centralne ogrzewanie. Budynek gospodarczo-garażowy w zabudowie wolno stojącej ma powierzchni~~ę~~ zabudowy 32,7 m2. Teren całej nieruchomości jest ogrodzony, zagospodarowany z utwardzeniami, nasadzeniami ozdobnymi, murowanym ogrodzeniem śmietnika, wiatą stalową, lampami oświetleniowymi oraz placem zabaw. Nieruchomość posiada dostęp do następujących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej. Dojazd do nieruchomości realizowany jest oświetlonymi drogami o nawierzchni utwardzonej, o niskim natężeniu ruchu. Nieruchomość wskazana w § 1 pkt 1 zarządzenia również zlokalizowana jest w zachodniej części miasta Poznania, przy skrzyżowaniu ulic Tczewskiej i Myśliborskiej. Zabudowana jest stacją transformatorową zasilającąobiekt przedszkola (zlokalizowanego na nieruchomości wskazanej w § 1 pkt 2) oraz fragmentem chodnika.

Powyższe nieruchomości znajdują się na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Gajewskiej” w Poznaniu (uchwała Nr XIX/242/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 18 października 2011 r.), w którym to: nieruchomość wskazana w § 1 pkt 1 (zwana również Nieruchomością 1) oznaczona jest symbolem 2E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki (81,64%) oraz symbolem 2KD-D – tereny dróg publicznych (18,36%), natomiast nieruchomość określona w § 1 pkt 2 (zwana również Nieruchomością 2) oznaczona jest symbolem Uo – tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty. Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 w dalszej części mogą być również zwane łącznie Nieruchomościami.

Nieruchomość 2 stanowi własność Miasta Poznania na podstawie decyzji Wojewody Poznańskiego z dnia 08.08.1996 r., nr GG-VIIA 7252/03/7271/95 i przekazana została w trwały zarząd Przedszkolu nr 14 „Polne Kwiaty”.

Nieruchomość 1 stanowi własność Miasta Poznania na podstawie decyzji Wojewody Poznańskiego z dnia 20.02.1997 r., nr GG-CII-A/7252/03/1785/96/5149.

Nieruchomości zostały przejęte na rzecz Skarbu Państwa aktem notarialnym z dnia 14.04.1959 r., na podstawie ustawy o podziale nieruchomości na obszarze miast i osiedli. Umowa zawierała określenie celu przejęcia nieruchomości pod ulice i zieleń publiczną. Obecnie na Nieruchomości 1 znajduje się Przedszkole nr 14 „Polne Kwiaty” wraz z infrastrukturą, a na Nieruchomości 2 znajduje się stacja transformatorowa zasilająca obiekt przedszkola.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczony jest pod usługi oświaty. W 2002 r. wpłynął wniosek byłych właścicieli nieruchomości o ich zwrot.

Decyzją z dnia 08.02.2017 r. nr GN.7221-2-00134/05 Starosta Poznański odmówił zwrotu przedmiotowych nieruchomości. Następnie Wojewoda Wielkopolski decyzją z dnia 28.11.2017 r. nr SN-III.7515.1.20.2017.15 utrzymał w mocy decyzję Starosty Poznańskiego o odmowie zwrotu. Wyrokiem z dnia 19.09.2018 r. sygn. akt IV SA/Po 141/18 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu uchylił korzystne dla Miasta Poznania decyzje. W związku z tym Miasto Poznań dnia 07.11.2018 r. wniosło skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Zakładając, że Naczelny Sąd Administracyjny oddali skargę kasacyjną Miasta Poznania, postępowanie o zwrot wróci do organu I instancji, który zgodnie z wytycznymi sądu wyda kolejne orzeczenie w tej sprawie.

Oprócz wyżej wspomnianego postępowania prowadzone są również inne postępowania:

- w odniesieniu do działek **108/27 i 106/2** z arkusza mapy 12, obrębu Krzyżowniki Starosta Poznański wydał decyzję nr GN.7221-2-00134/05 13.03.2017 r. o zwrocie nieruchomości na rzecz wcześniejszych właścicieli, z uwagi na brak realizacji celu ich przejęcia. Następnie Wojewoda Wielopolski decyzją z dnia 30.11.2017 r. nr SN-III.7515.1.26.2017.15 utrzymał w macy decyzję Starosty Poznańskiego w zakresie zwrotu działki nr 106/2, natomiast w zakresie działki nr 108/27, uchylił decyzję i orzekł o odmowie zwrotu. Wyrokiem z dnia 19 lipca 2018 r. sygn. akt II SA/Po 115/18, Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę Miasta Poznania w zakresie zwrotu działki nr 106/2 oraz uchylił decyzję Wojewody w zakresie odmowy zwrotu działki nr 108/27. Ze skargi kasacyjnej złożonej przez Miasto Poznań prowadzona była sprawa przed NSA. Wyrokiem z dnia 20.07.2021 r., sygn. II SA/Po 115/187 NSA oddalił skargę kasacyjną Miasta Poznania, w związku z tym postępowanie zwrotowe w zakresie dz. 108/27 wróci do organu II instancji, który zgodnie z wytycznymi sądu wyda kolejne orzeczenie w sprawie. Natomiast w zakresie działki nr 106/2, postępowanie zwrotowe zakończyło się. Istnieje realne ryzyko zwrotu przedmiotowych nieruchomości na rzecz poprzednich właścicieli.

- w odniesieniu do działek nr **108/29, 108/23 i 108/24** z arkusza mapy 12, obr. Krzyżowniki, Starosta Poznański decyzją z dnia 17.04.2015 r. , nr GN.7221-2-00134/05 orzekł o zwrocie ww. działek na rzecz wcześniejszych właścicieli. Następnie Wojewoda Wielkopolski decyzją z dnia 30.09.2015 r. nr SN-III.7515.1.38.2015.2 uchylił przedmiotową decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organu I instancji. Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu złożyli wnioskodawcy. Wyrokiem z dnia 06.04.2016 r. sygn. akt IV SA/Po 1023/15, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu, oddalił skargę, tym samym sprawa zwrotu wróciła do Starosty Poznańskiego.

Z uwagi na niekorzystne orzeczenia WSA zachodzi realne ryzyko utraty przez Miasto Poznań własności działek **108/10, 108/31, 108/35, 108/32** z arkusza mapy 12, obręb Krzyżowniki. Strony, w celu uregulowania stanu prawnego i faktycznego niniejszych nieruchomości, postanowiły zawrzeć przedwstępną umowę sprzedaży własności przedmiotowych działek pod warunkiem, że:

1. **Starosta Poznański wyda na rzecz Strony decyzje o zwrocie Nieruchomości stanowiących obecnie własność Miasta Poznania a Strony nie złożą odwołania od decyzji Starosty Poznańskiego.**

2. **Wojewoda Wielkopolski wyda decyzje na rzecz Strony o zwrocie nieruchomości stanowiącej obecnie własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu ul. Braniewskiej – Myśliborskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Krzyżowniki, ark. mapy 12, działka nr 108/27, a Strony nie złożą skargi na decyzję Wojewody Wielkopolskiego.**

3. **Starosta Poznański wyda decyzje o odmowie zwrotu działek 108/24, 108/23 cz. oraz działki nr 108/29 (realizacja celu publicznego) oraz o zwrocie części działki nr 108/23 cz., na której usytuowane są miejsca postojowe, a Strony postępowania zobowiążą się nie składać środka zaskarżenia od ww. decyzji.**

4. ww. decyzje uzyskają prawomocność i ostateczność.

Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży własności nieruchomości nastąpi w terminie zgodnie ustalonym przez strony, po ziszczeniu się warunków, o których mowa w pkt 1-4, nie później jednak niż w terminie 1 roku od dnia podpisania umowy przedwstępnej.

Cena nieruchomości została zgodnie ustalona przez strony, a podstawą podjętych negocjacji były operaty szacunkowego wykonane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego.

Przedszkole nr 14 „Polne Kwiaty” jest jedyną taką placówką w rejonie Krzyżowniki-Smochowice. Do niniejszego przedszkola uczęszcza 150 dzieci. Nie ma możliwości przeniesienia przedszkola do innej lokalizacji. W związku z powyższym zasadne jest pozyskanie Nieruchomości do zasobu nieruchomości Miasta Poznania.

Stosownie do § 3 uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania (z późn. zm.): *Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, Prezydent Miasta Poznania nabywa nieruchomości, gdy są one niezbędne do realizacji celów publicznych i zadań własnych Miasta Poznania* (...).

Nabycie Nieruchomości do zasobu Miasta Poznania uzasadnione jest realizacją zadań własnych gminy, w rozumieniu art. 7 ust. 1 pkt 8 i 10 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506): *Do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: (...) edukacji publicznej, (…) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych*.

Mając na względzie powyższe, podjęcie zarządzenia jest w pełni słuszne i uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska