## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości zamiennej stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu przy ulicy Poznańskiej 12, przeznaczonej do zbycia w ramach odszkodowania za grunt wydzielony na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) pod tereny dróg publicznych, drogę klasy lokalnej.** |

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) na wniosek właściciela spółki Constructa Plus spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej wydzielono działki pod tereny dróg publicznych, drogę klasy lokalnej, oznaczone geodezyjnie jako działki ewidencyjne nr: 21/7, 22/5 i 23/2 z obrębu Jeżyce, ark. mapy 10, które z mocy prawa stały się własnością Miasta Poznania, z dniem, w którym decyzja wydana przez Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ nr ZG-AGP.5040.233.2020 z dnia 27 października 2020 r. zatwierdzająca podział stała się ostateczna.

Zgodnie z treścią art. 98 ust. 3 u.g.n. „Za działki gruntu (...) przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem. Przepis art. 131 stosuje się odpowiednio”. Zgodnie natomiast z treścią art. 131 ust. 1 i art. 131 ust. 2 u.g.n. „W ramach odszkodowania właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu wywłaszczonej nieruchomości może być przyznana, za jego zgodą, odpowiednia nieruchomość zamienna. Nieruchomość zamienną przyznaje się z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa, lub z zasobu nieruchomości odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz tej jednostki”.

Wysokość odszkodowania za działki, które z mocy prawa stały się własnością Miasta Poznania, ustalona została na łączna kwotę 1.734.000,00 zł (w tym podatek VAT w wysokości 23%). Powyższa kwota została zaproponowana na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania w trybie art. 98 ust. 3 u.g.n., wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego panią Adriannę Szarafińską w dniu 15 grudnia 2020 r.

Constructa Plus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa wyraziła zgodę na przyznanie jej w ramach odszkodowania nieruchomości zamiennej stanowiącej własność Miasta Poznania przy ulicy Poznańskiej 12, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 64 o powierzchni 533 m², z obrębu Jeżyce, ark. mapy 10, zapisaną w księdze wieczystej nr PO1P/00005077/9. Przedmiotowa działka gruntu zabudowana jest budynkiem mieszkalno-użytkowym na rzucie w kształcie litery „L” w zabudowie zwartej. Został on wzniesiony w 1910 r. Jest to budynek czterokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, z poddaszem użytkowym, o powierzchni użytkowej 305,40 m², powierzchni netto 428,00 m², powierzchni zabudowy 175,10 m², kubaturze 2766,60 m³, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, zwieńczony dachem mansardowym, w średnim stanie technicznym, wyposażony w podstawowe instalacje techniczno-sanitarne (elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, telekomunikacyjną). W budynku znajdują się dwa lokale mieszkalne i dwa lokale użytkowe, obecnie nie są zamieszkałeani zajęte przez najemców. Na terenie nieruchomości znajdują się utwardzenia betonowe oraz wykonane z betonowych płyt chodnikowych, pojedyncze nasadzenia ozdobne, ogrodzenie z przęseł stalowych na betonowym cokole.

Nieruchomość przy ulicy Poznańskiej 12 położona jest na terenie, na którym obecnie 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., obszar nieruchomości oznaczony jest symbolem MW/U – są to tereny zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej w obszarze funkcjonalnego Śródmieścia. Jako kierunek przeznaczenia wiodący wyznaczono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową, natomiast kierunek przeznaczenia uzupełniający stanowią 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.6724.1826.2021 z dnia 19 sierpnia 2021 r.

Cena przyznanej nieruchomości zamiennej Miasta Poznania przy ulicy Poznańskiej 12 wynosi 962.000,00 zł (zwolnienie z podatku VAT). Kwota określająca wartość rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości wynika z operatu szacunkowego z dnia 30 listopada 2020 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego panią Marzannę Czeszejko. Miasto Poznań jest podatnikiem podatku VAT, a dostawa przedmiotowej działki stanowi dostawę towarów w rozumieniu art. 7 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 685 ze zm.), a nadto podlega zwolnieniu od podatku od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 i art. 29 a ust. 8.

Po umniejszeniu wartości odszkodowania o wartość ceny prawa własności nieruchomości zamiennej pozostała kwota odszkodowania należnego spółce Constructa Plus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa wynosi 772.000,00 zł (w tym podatek VAT w wysokości 23%) i zostanie rozliczona w formie dopłaty przez Miasto Poznań.

Koszty sporządzenia ugody w formie aktu notarialnego poniosą po połowie Constructa Plus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa i Miasto Poznań.

Przedmiotowe ustalenia znalazły swoje potwierdzenie w porozumieniu z dnia 26 marca 2020 r., które zostało przyjęte i podpisane przez strony.

Dodatkowym warunkiem zawarcia ugody w formie aktu notarialnego jest przekazanie przez spółkę Constructa Plus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa na rzecz Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. kwoty 100.000,00 zł na pokrycie kosztów poniesionych przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.w związku z przeniesieniem lokatorów budynku znajdującego się na nieruchomości zamiennej do innego budynku z zasobów będących w dyspozycji Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. Szczegółowe warunki przekazania ww. kwoty zostały określone w § 2 ust. 10, 11 i 12 porozumienia zawartego w dniu 26 marca 2020 r.

Ponadto tryb przekazania nieruchomości zamiennej został określony w § 2 ust. 15 ww. porozumienia.

Mając na uwadze powyższe, wydanie zarządzenia jest w pełni słuszne i uzasadnione.

Z-ca Dyrektora

ds. Inwestycji

(-) Radosław Ciesielski