## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **nabycia przez Miasto Poznań prawa własności działek położnych przy ul. Rolnej w Poznaniu, oznaczonych geodezyjnie jako działki nr 39/1 z arkusza mapy 20, obręb Wilda oraz nr 1/7 z arkusza mapy 23, obręb Wilda, zapisanych w księdze wieczystej o numerze PO2P/00120383/6.** |

Miasto Poznań jest zainteresowane nabyciem części nieruchomości stanowiącej własność Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Rolna” w Poznaniu, położonej przy ul. Rolnej, oznaczonej geodezyjnie jako: obręb Wilda, arkusz mapy 20, działka nr 39/1 o pow. 90 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PO2P/00120383/6 oraz obręb Wilda, arkusz mapy 23, działka nr 1/7 o pow. 88 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PO2P/00120383/6.

Działki oznaczone geodezyjnie jako dz. 39/1 (ark. 20, obręb Wilda) oraz 1/7 (ark. 23, obręb Wilda), klasoużytek dr (drogi), położone są w rejonie ul. Rolnej. Nieruchomość zlokalizowana jest w południowej, śródmiejskiej części miasta, w obszarze o przewadze terenów zabudowanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową. W zasięgu wycenianej nieruchomości występuje pełny dostęp do infrastruktury technicznej – w ciągu ulicy Rolnej przebiegają sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, ciepłownicza oraz sieci teletechniczne.

Obie działki usytuowane są po zachodniej stronie ulicy Rolnej. Mają regularne, wydłużone kształty, wyglądem zbliżone do trapezów. Teren nieruchomości jest całkowicie zagospodarowany (w granicach działek znajduje się fragment chodnika ul. Rolnej wykonanego z betonowych płyt chodnikowych).

Działki położone są na terenie, gdzie nie obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania, przyjętego uchwałą Rady Miasta Poznania Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r. działki oznaczone są symbolem MW, tj. tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

Wartość rynkowa prawa własności działek zbywanych przez spółdzielnię na rzecz Miasta Poznaniaokreślona została w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego pana Arkadiusza Andrzejewskiego z dnia 28 września 2021 r. na kwotę łączną wynoszącą 89 000,00 zł (słownie: osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych 00/100). Przedmiot wyceny obejmuje wyłącznie grunt bez części składowych.

Sprzedająca spółdzielnia jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 685), a dostawa działek podlega opodatkowaniu podatkiem w wysokości 23%. W związku z powyższym Spółka zobowiązana jest powiększyć wartość przedmiotowych działek o kwotę należnego podatku VAT.

Cena prawa własności działek zbywanych przez spółdzielnię na rzecz Miasta Poznania wynosi 109 470,00 zł brutto (słownie: sto dziewięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych 00/100 brutto), w tym 20 470,00 zł podatku VAT.

Nakłady na gruncie zostały wykonane ze środków Miasta Poznania.

Miasto Poznań dokona zapłaty ceny sprzedaży na rzecz spółdzielni w terminie 10 dni od daty zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Miasto Poznań, co do obowiązku zapłaty ceny, podda się egzekucji na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Rolna” w Poznaniu wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego*.*

Nabycie działek do zasobu Miasta Poznania w drodze umowy sprzedaży uzasadnione jest realizacją zadania własnego gminy, zgodnie bowiem z treścią art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.): „Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego”. Nabycie działek do zasobu Miasta Poznania uzasadnione jest także realizacją celu publicznego, zgodnie bowiem z treścią art. 6 ust. 1 i 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm) „celami publicznymi w rozumieniu ustawy są̨ (…) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne (...); wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze (…).”

Stosownie do treści § 3 uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2 grudnia 2019 r. poz. 10091 ze zm.) 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 i zadań własnych Miasta Poznania”. W związku z tym, iż działki są objęte realizacją celu publicznego jak również zadaniem własnym gminy, ich nabycie do zasobu Miasta Poznania jest prawnie uzasadnione.

Ponadto przeprowadzenie umowy sprzedaży działek stanowi realizację zapisów § 3 zawartego w dniu 20 kwietnia 2020 r. „Porozumienia sprawie współpracy w zakresie uregulowania stanu prawnego nieruchomości w rejonie ul. Rolnej i ul. Barskiej”.

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

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska