## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Wodnej 20 i placu Kolegiackim 7, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Poznań, arkusz mapy 16, działka nr 20, której udział wynoszący 1/2 części przeznaczony jest przez Miasto Poznań do zbycia w zamian za nieruchomość położoną w Poznaniu przy ulicy Dmowskiego 122, oznaczoną w ewidencji gruntów: obręb Górczyn, arkusz mapy 06, działka nr 108.** |

Miasto Poznań jest współwłaścicielem w udziale wynoszącym 1/2 części zabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Wodnej 20 i placu Kolegiackim 7, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Poznań, arkusz mapy 16, działka nr 20, powierzchnia 230 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PO1P/00101942/7.

Nieruchomość położona jest na terenie, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszar Staromiejski, który przewiduje dla niej funkcję oznaczoną symbolem Mc3. Na wskazanym terenie ustala się obowiązek utrzymania i/lub wprowadzenia tylko: mieszkalnictwa oraz, jako towarzyszących, funkcji kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, administracji publicznej i organizacji wyższej użyteczności, handlu, gastronomii, biur i rzemiosła usługowego, z zastrzeżeniem, że powierzchnia użytkowa pomieszczeń przeznaczonych i użytkowanych na cele mieszkaniowe, we wszystkich budynkach usytuowanych na działce nie może być mniejsza niż 70% powierzchni całkowitej budynku z wyłączeniem kondygnacji podziemnych.

W stosunku do nieruchomości opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stare Miasto w Poznaniu, który przeznacza działkę nr 20 pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (symbol 33.1 MW/U).

Na działce gruntu znajduje się kamienica z oficyną w zabudowie zwartej. Budynek składa się z części frontowej czterokondygnacyjnej, podpiwniczonej, z poddaszem przeznaczonym na strych, usytuowanej przy ulicy Wodnej 20 i połączonej z nią trzykondygnacyjnej oficyny, niepodpiwniczonej, której front znajduje się od strony placu Kolegiackiego 7. Powierzchnia użytkowa budynku głównego wraz z oficyną wynosi 535,50 m2. W budynku głównym oraz w oficynie znajduje się 13 lokali (10 lokali mieszkalnych i 3 lokale użytkowe). Budynek został wzniesiony w latach 20. XX wieku i wyposażony w podstawowe instalacje techniczno-sanitarne.

Budynki kamienicy oraz oficyny są w części wyłączone z użytkowania ze względu na zły stan techniczny. Budynki mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia osób przebywających w budynkach lub w ich otoczeniu. Zły stan techniczny uniemożliwia pobyt na stałe mieszkańców.

Jeden lokal mieszkalny (3a) nieruchomości pozostaje zajęty bez tytułu prawnego. ZKZL sp. z o.o. jest w trakcie realizacji wyroku eksmisyjnego z uprawnieniem do lokalu socjalnego.

Wartość udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości wynosi 1 302 000,00 zł (słownie: jeden milion trzysta dwa tysiące złotych).

Miasto Poznań jest podatnikiem podatku VAT, a dostawa nieruchomości stanowi dostawę towarów w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług oraz podlega zwolnieniu z podatku od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10a.

Cena przedmiotowej nieruchomości wynosi 1 302 000,00 zł.

Miasto Poznań jest zainteresowane nabyciem zabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Dmowskiego 122, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Górczyn, arkusz mapy 06, działka nr 108 o pow. 443 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta xxxx.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działka nr 108 położona jest na obszarze oznaczonym symbolem MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W stosunku do przedmiotowego terenu opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rejon Górczyna część B w Poznaniu. W projekcie miejscowego planu działka nr 108 położona jest na obszarze oznaczonym symbolem 23MW/U. Miejska Pracownia Urbanistyczna poinformowała, że na obecnym wczesnym etapie w projekcie planu nie zostały jeszcze ustalone szczegółowe parametry i zapisy dla terenów, w tym dotyczące obsługi komunikacyjnej.

Na nieruchomości znajduje się kamienica o powierzchni użytkowej 194 m2. Budynek wzniesiono na planie regularnym, prostokątnym z dobudowaną także prostokątną (parterową) bryłą we frontowej części po stronie południowej, trzykondygnacyjny z częściowo użytkowym poddaszem oraz częściowo podpiwniczony. W obrębie działki występują także budynki garażowe i gospodarcze, w części bez trwałego posadowienia w gruncie, drewniane, stanowiące dodatkowe zaplecze dla mieszkańców.

Wartość nieruchomości wynosi 1 134 300,00 zł (słownie jeden milion sto trzydzieści cztery tysiące trzysta złotych).

Właściciel nieruchomości nie jest podatnikiem podatku VAT. Cena nieruchomości wynosi 1 134 300,00 zł.

Mając na uwadze powyższe oraz zapisy art. 15 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z uwagi na różnice w wartościach obu nieruchomości Miasto Poznań otrzyma dopłatę w wysokości 167 700,00 zł (słownie: sto sześćdziesiąt siedem tysięcy siedemset złotych) nie później niż do dnia zawarcia umowy zamiany.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 3 uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. 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, zadań własnych Miasta Poznania, a także dla innych celów, gdy nabycie następuje w drodze zamiany nieruchomości".

Nabycie przez Miasto Poznań działki nr 108 pozwoli na stworzenie pola inwestycyjnego, które będzie stanowiło ofertę sprzedażową Miasta Poznania w przetargu ustnym nieograniczonym. Z kolei zbycie działki nr 20 pozwoli na rewitalizację kamienicy środkami prywatnego inwestora w ścisłym centrum Poznania.

Mając na względzie powyższe, wydanie zarządzenia jest słuszne i uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska