## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Poznaniu w rejonie ulic Głogowskiej, Bukowskiej, Święcickiego, Śniadeckich w Poznaniu, oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 14/1 oraz 14/2, arkusz 09, obręb Łazarz, zapisanej w KW nr PO1P/00100173/8.** |

Miasto Poznań oraz Międzynarodowe Targi Poznańskie sp. z o.o. (zwane dalej MTP) jako współwłaściciele nieruchomości zapisanej w KW nr PO1P/00100173/8 w udziałach odpowiednio wynoszących 22786961/22902300 części (należącym do MTP) oraz 115339/22902300 części (należącym do Miasta Poznania) zainteresowane są zawarciem umowy znoszącej przedmiotową współwłasność.

Zgodnie z § 7 aktu notarialnego z dnia 1 marca 2017 r. zawartego przed notariuszem Zbigniewem Tomaszkiewiczem prowadzącym kancelarię notarialną w Poznaniu przy al. Wielkopolskiej 28 MTP i Miasto Poznań ustaliły, iż „podejmą wszelkie możliwe działania zmierzające do faktycznego i prawnego wyodrębnienia z nieruchomości objętej KW nr PO1P/00100173/8 części tej nieruchomości ograniczonej do budynku (pawilonu) oznaczonego numerem 102 wraz z gruntem (…) oraz, że wspólnie podejmą działania zmierzające do zniesienia współwłasności nieruchomości, której celem będzie uzyskanie przez Miasto Poznań tytułu własności do całości wyodrębnionej nieruchomości zabudowanej pawilonem numer 102 (…)”.

Ponadto, w § 4 Porozumienia w sprawie sposobu korzystania z nieruchomości stanowiącej współwłasność MTP i Miasta Poznania, tj. nieruchomości zapisanej w KW nr PO1P/00100173/8, zawartego w dniu 1 marca 2017 r., strony zgodnie podały, iż będą wspólnie i w porozumieniu dążyć do zniesienia współwłasności, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

Nieruchomość zapisana w KW nr PO1P/00100173/8 położona jest w Poznaniu, w jego centralnej części przy ulicach Głogowskiej, Bukowskiej, Święcickiego, Śniadeckich, oznaczona jest geodezyjnie jako: dz. 14/1 oraz 14/2 (ark. 09, obręb Łazarz), użytek Bi, o powierzchni łącznej 229 023 m2.

W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości zlokalizowane są m.in. obiekty takie jak: Uniwersytet im. Adama Mickiewicza, CK Zamek, dworzec centralny tworzący wraz z dworcem autobusowym Zintegrowane Centrum Komunikacyjne, galeria handlowa Avenida, hotele Sheraton i Mercure, biurowce Globis oraz Bałtyk, obiekty Poczty Polskiej, Ogród Zoologiczny w Poznaniu (tzw. Stare Zoo), park Wilsona, szpital wojskowy. W sąsiedztwie znajduje się także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w zwartej zabudowie śródmiejskiej oraz szereg obiektów handlowo-usługowych.

Nieruchomość znajduje się przy głównych trasach komunikacyjnych miasta: ul. Głogowska, ul. Bukowska, ul. Grunwaldzka. Od strony zachodniej nieruchomość ograniczają ulice: Śniadeckich i Święcickiego. W jej okolicy przebiegają linie komunikacji autobusowej i tramwajowej.

Nieruchomość zabudowana jest kompleksem budynków MTP, w tym budynków o funkcjach: wystawienniczej, biurowej, usługowej, handlowej, konferencyjnej. Znajdują się tutaj również niezbędne obiekty infrastruktury – parkingi (w tym nowo powstały trzykondygnacyjny parking podziemny obejmujący 650 miejsc postojowych), drogi wewnętrzne, oświetlenie terenu, zespoły wjazdowe itp. Teren jest ogrodzony i chroniony. Wejście i wjazdy na teren nieruchomości możliwe są z trzech stron – od ulicy Głogowskiej, Bukowskiej/Grunwaldzkiej i Śniadeckich.

Obiekty zlokalizowane na terenie nieruchomości są elementami zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic Poznania wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A239. Ochroną konserwatorską objęty jest również zachowany układ kompozycyjny zieleni na terenie MTP – aranżacje niskiej zieleni w otoczeniu budynków, aleje kasztanowców i lip, a także pozostałości po cmentarzach katolickich, pojedyncze okazy starodrzewu i fragment alei lipowej od ulicy Śniadeckich. Niektóre obiekty zostały wpisane indywidualnie do rejestru zabytków Poznania (Wieża Górnośląska, Pałac Targowy – pawilon Przemysłu Metalowego, Hala Reprezentacyjna z wieżą przy ul. Głogowskiej/Bukowskiej, budynek administracji MTP) albo gminnej ewidencji zabytków (hala nr 4, Hala Przemysłu Ciężkiego, Hala Przemysłowa, pawilon Ministerstwa Komunikacji).

Teren uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury: energetyczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechniczną, centralnego ogrzewania.

W dziale I Sp KW nr PO1P/00100173/8 wpisano uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III KW nr PO1P/00340785/5 oraz KW nr PO1P/00313077/1, tj. prawo przeprowadzenia kabla energetycznego ustanowione na rzecz nieruchomości PO1P/00340785/5 oraz PO1P/00313077/1. Prawo terminowe zostało ustanowione do dnia 31 grudnia 2021 r.

W dziale II KW nr PO1P/00100173/8 ujawniono w stosunku do udziału 115339/22902300 należącego do Miasta Poznania prawo trwałego zarządu na rzecz Straży Miejskiej Miasta Poznania, ustanowione decyzją o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd GN-XIX.6844.1.19.2018 z 11 czerwca 2019 r.

W dziale III KW nr PO1P/00100173/8 wpisano ograniczone prawo rzeczowe – służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 8/4 pasem terenu o powierzchni 226 m2 przebiegającym od prześwitu przy ul. Głogowskiej 26, wzdłuż granicy działki 8/4 z nieruchomością sąsiednią położoną przy ul. Głogowskiej 26A, stanowiącą działki nr 7/1 i 7/2 na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 11 zapisanej w KW nr PO1P/00007617/1.

W dziale IV KW nr PO1P/00100173/8 ujawniona jest hipoteka umowna na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie w kwocie 75 000 000 zł ustanowiona na udziale 22786961/22902300 cz. nieruchomości stanowiącym własność MTP.

Działka oznaczona geodezyjnie jako 14/1 (ark. 09, obręb Łazarz), która w wyniku zniesienia współwłasności stanie się wyłączną własnością Miasta Poznania, powstała w wyniku decyzji zatwierdzającej podział o numerze ZG-AGP.5040.297.2022 z dnia 6 października 2022 r., wydanej przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ (decyzja stała się ostateczna i prawomocna z dniem 13 października 2022 r.).

Działka ma powierzchnię 1606 m2. Granica działki w znacznej części przebiega po obrysie budynku znajdującego się na działce (tzw. pawilonu 102) z wyjątkiem zachodniej części (przebieg zgodny jest z dotychczasową granicą działki) oraz fragmentem części wschodniej (działka obejmuje miejsca parkingowe przynależne do budynku). Ukształtowanie terenu jest płaskie, a od strony zachodniej obszar jest ogrodzony.

Na działce znajduje się budynek biurowy składający się z sześciu kondygnacji nadziemnych i jednej podziemnej, który zajmuje prawie całą powierzchnię działki. Zgodnie z pomiarami inwentaryzacyjnymi dokonywanymi w 2022 r. powierzchnia użytkowa budynku wynosi 3400,62 m2. W książce obiektu budowlanego zapisano, że powierzchnia zabudowy budynku to łącznie 1300,4 m2, powierzchnia użytkowa wynosi 3231 m2, a kubatura budynku ma 18 519 m3.

Główna funkcja obiektu to funkcja biurowa, jednakże w jego przestrzeni znajdują się także pomieszczenia o funkcji handlowo-usługowej i mieszkalnej. Rok budowy obiektu to 1950. Budynek ma: fundamenty żelbetowe, ściany murowane z cegły, słupy – żelbetowe, stropy – żelbetowe, krzyżowo zbrojone, dach – stropodach pełny, niewentylowany, schody – żelbetowe, monolityczne, windę osobową. Budynek wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, telefoniczną, odgromową, centralnego ogrzewania, wentylacyjną.

Zgodnie z protokołem z okresowej kontroli stanu technicznego (maj 2022 r.) obiekt jest w należytym stanie technicznym zapewniającym dalsze, bezpieczne użytkowanie. Stan techniczny budynku określa się jako średni – elementy składowe obiektu są w stanie zadowalającym.

Budynek, według wyciągu z kartoteki budynków oraz dokumentacji geodezyjnej, znajduje się na dwóch działkach geodezyjnych i obejmuje swoim zasięgiem także działkę sąsiednią oznaczoną geodezyjnie jako 1/48 (ark 10, obręb Łazarz) zapisaną w KW nr PO1P/00137281/6, będącą własnością Miasta Poznania.

Budynek nie jest indywidualnie wpisany do rejestru zabytków ani gminnej ewidencji zabytków.

W obrębie działki 14/1 (ark. 09, obręb Łazarz) znajdują się także fragmenty terenu przyległego w większości utwardzonego kostką betonową (w tym 13 miejsc parkingowych od strony wschodniej budynku). Wjazd na teren działki możliwy jest bezpośrednio z ul. Głogowskiej – poprzez przylegającą do budynku bramę wjazdową lub też poprzez prześwit w części zachodniej budynku.

Działka uzbrojona jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: energetyczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechniczną, centralnego ogrzewania, gazową.

Zawarte są umowy najmu dotyczące części obecnej działki 14/1 (ark. 09, obręb Łazarz) pomiędzy MTP a Miastem Poznań – Strażą Miejską nr L1/N/2018/1 z dnia 18 czerwca 2018 r. oraz L1/N/2019/7 z dnia 1 lipca 2019 r.

Działka oznaczona geodezyjnie jako 14/1 (ark. 09, obręb Łazarz) położona jest na terenie, na którym obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XIX/316/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzynarodowe Targi Poznańskie”. Zgodnie z zapisami mpzp działka oznaczona jest symbolem U – teren zabudowy usługowej.

Wartość rynkowa udziału w nieruchomości KW nr PO1P/00100173/8 w wysokości 115339/22902300 cz. stanowiącego własność Miasta Poznania określona została w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego pana Andrzeja Szczepańskiego z dnia 25 maja 2022 r. na kwotę wynoszącą 4 680 000 zł. Wartość odpowiada wartości części budynku nr 102, co do której wyłączne prawo korzystania należy do Miasta Poznań.

Wartość rynkowa części nieruchomości KW nr PO1P/00100173/8 obejmująca działkę 14/1 (ark. 09, obręb Łazarz) określona została w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego pana Andrzeja Szczepańskiego z dnia 26 października 2022 r. i wynosi 9 283 000 zł.

Różnica z tytułu wyrównania ceny nieruchomości wynosi 4 603 000 zł.

MTP sp. z o.o. przy zniesieniu współwłasności jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, a dostawa nieruchomości dokonywana w ramach zniesienia współwłasności podlega zwolnieniu od podatku towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt. 10a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 931 ze zm).

Miasto Poznań zapłaci całą kwotę w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy zniesienia współwłasności nieruchomości Miasto Poznań, a w związku z obowiązkiem zapłaty ceny podda się egzekucji na rzecz MTP wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

Celem zapewnienia swobodnego korzystania z prawa własności działki 14/1 (ark. 09, obręb Łazarz) niezbędne stanie się obciążenie nieodpłatnie i na czas nieoznaczony służebnością gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu nieruchomości stanowiącej własność MTP o oznaczeniach ewidencyjnych: obręb Łazarz, arkusz 09, działka 14/2 o pow. 227 417 m2, dla której prowadzona jest KW nr PO1P/00100173/8 na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości położonej w Poznaniu o oznaczeniach ewidencyjnych: obręb Łazarz, arkusz 09, działka 14/1 o pow. 1606 m2, dla której zostanie założona nowa księga wieczysta po jej odłączeniu z KW nr PO1P/00100173/8.

Służebność gruntowa wykonywana będzie przez część działki 14/2 o powierzchni 461 m2, w przebiegu zgodnym z mapą stanowiącą załącznik graficzny nr 2 do zarządzenia.

Wykonanie oraz utrzymanie urządzeń związanych ze służebnością obciążą każdoczesnego właściciela nieruchomości obciążonej. Każdoczesny właściciel nieruchomości obciążonej nie będzie dochodził żadnych roszczeń z tytułu poniesionych kosztów, o których mowa powyżej. Zobowiąże się także do utrzymania części nieruchomości obciążonej prawem służebności w należytym stanie z zachowaniem przepisów regulujących kwestie utrzymania czystości i porządku w gminach.

W związku z faktem, iż budynek pawilonu 102 znajdujący się w zasadniczej części na działce 14/1 (ark. 09, obręb Łazarz) przekracza granicę działki sąsiedniej oznaczonej jako dz. 1/48 (ark. 10, obręb Łazarz) zapisanej w KW nr PO1P/00137281/6 stanowiącej własność Miasta Poznania, działka 1/48 (ark. 10, obręb Łazarz) zostanie odłączona z KW nr PO1P/00137281/6 i zostanie dołączona do nowej księgi wieczystej utworzonej dla działki 14/1 (ark. 09, Łazarz).

Objęcie przez Miasto Poznań na własność działki oznaczonej jako 14/1 (ark. 09, obręb Łazarz) zabudowanej pawilonem 102 stanowiącej część nieruchomości nr KW nr PO1P/00100173/8 w drodze umowy zniesienia współwłasności nieruchomości uzasadnione jest realizacją na tym terenie zadania własnego gminy. Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty; w szczególności zadania własne dotyczą utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych.

Nieruchomość jest siedzibą Straży Miejskiej Miasta Poznania.

Stosownie do § 3 uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. (t.j. 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 (…)”.

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

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska