## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **nabycia na rzecz Miasta Poznania własności nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Tczewskiej 11, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 108/10, 108/31, 108/35 z arkusza mapy 12, obr. Krzyżowniki, zapisanej w księdze wieczystej xxxx.**  |

Nieruchomość opisana w § 1(zwana dalej Nieruchomością) zlokalizowana jest w zachodniej części Poznania, w obrębie Krzyżowniki, przy skrzyżowaniu ulic Tczewskiej i Myśliborskiej. W najbliższym jej otoczeniu znajdują się: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz nieuciążliwe usługi, w tym usługi sportu i rekreacji, las komunalny zachodniego klina zieleni, cmentarz parafialny. Działki tworzą kompleks w kształcie prostokąta, ukształtowanie terenu jest płaskie.

Teren całej Nieruchomości jest ogrodzony zewnętrznie z wewnętrznymi wygrodzeniami oddzielającymi część przestrzeni otwartej rekreacji dla dzieci z placem zabaw, zadaszoną wiatą, zielonym terenem wypoczynku z ławkami oraz część ogólnodostępną przy fragmencie budynku z wydzielonym mieszkaniem służbowym, murowanym zadaszonym miejscem gromadzenia odpadów stałych oraz dojazdem technicznym.

Dostęp do Nieruchomości możliwy jest zarówno od ul. Tczewskiej, przy której zorganizowany jest parking, jak również od ul. Myśliborskiej.

Nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami: budynkiem oświatowym miejskiego przedszkola i budynkiem gospodarczo-garażowym. Budynek przedszkola w zabudowie wolnostojącej powstał w 1988 r. Powierzchnia użytkowa przedszkola wynosi 1012,9 m2, powierzchnia zabudowy – 572 m2, kubatura – 3854,0 m3. Bryła budynku jest architektonicznie niejednorodna. W części obiekt parterowy, w części dwukondygnacyjny, podpiwniczony. Do niego doprowadzone są następujące instalacje: sieć elektroenergetyczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa, teletechniczna, ogrzewanie indywidualne z kotła gazowego, wentylacja grawitacyjna, instalacja odgromowa. W budynku znajduje się winda towarowa pomiędzy piwnicą a parterem. Budynek przedszkola jest użytkowany, a jego stan techniczny ocenia się na przeciętny.

Budynek garażowo-gospodarczy został wybudowany również w 1988 r., jego powierzchnia użytkowa wynosi 27,8 m2,, natomiast powierzchnia zabudowy – 32,7 m2. Budynek jest parterowy, niepodpiwniczony, wyposażony w sieć elektroenergetyczną i wentylację grawitacyjną. Jest użytkowany, a jego stan techniczny ocenia się na zadowalający.

Nieruchomość znajduje się na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Gniewskiej” w Poznaniu (uchwała Nr XIX/242/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 18 października 2011 r.), w którym to oznaczona jest symbolem Uo i opisana jako tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty.

Nieruchomość stanowi własność Miasta Poznania na podstawie decyzji komunalizacyjnej, wydanej przez Wojewodę Poznańskiego w dniu 8 sierpnia 1996 r., nr GG-VIIA 7252/03/7271/95, i przekazana została w trwały zarząd Przedszkolu nr 14 „Polne Kwiaty”.

Przed komunalizacją była własnością Skarbu Państwa na podstawie aktu notarialnego z dnia 14 kwietnia 1959 r., sporządzonego na mocy ustawy o podziale nieruchomości na obszarze miast i osiedli. Umowa zawierała określenie celu przejęcia Nieruchomości pod ulice i zieleń publiczną. Obecnie na Nieruchomości znajduje się Przedszkole nr 14 „Polne Kwiaty” wraz z infrastrukturą.

W 2002 r. wpłynął wniosek byłych właścicieli Nieruchomości o zwrot Nieruchomości.

Decyzją z dnia 8 lutego 2017 r. nr GN.7221-2-00134/05 Starosta Poznański odmówił jej zwrotu. Następnie Wojewoda Wielkopolski decyzją z dnia 28 listopada 2017 r. nr SN-III.7515.1.20.2017.15 utrzymał w mocy decyzję Starosty Poznańskiego o odmowie zwrotu. Wyrokiem z dnia 19 września 2018 r., sygn. akt IV SA/Po 141/18, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu uchylił korzystną dla Miasta Poznania decyzję. W związku z tym Miasto Poznań dnia 7 listopada 2018 r. wniosło skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. NSA wyrokiem z dnia 6 kwietnia 2022 r., sygn. akt I OSK 446/19, oddalił skargę kasacyjną Miasta Poznania, więc sprawa wróciła do rozpatrzenia przed organ I instancji.

Biorąc pod uwagę ryzyko utraty tytułu prawnego do Nieruchomości oraz fakt, iż dalsze funkcjonowanie przedszkola jest istotną kwestią dla miasta i jego mieszkańców, Miasto Poznań (zwane dalej również Kupującym) oraz osoby ubiegające się o zwrot Nieruchomości (zwane dalej Sprzedającym), łącznie zwani dalej Stronami, postanowiły zawrzeć ugodę administracyjną przed Starostą Poznańskim.

Pomiędzy Stronami, poza postępowaniem dotyczącym Nieruchomości, prowadzone są również postępowania dotyczące zwrotu nieruchomości sąsiednich, tj.:

– działki **108/27** z arkusza mapy 12, obrębu Krzyżowniki, o pow. 1.572 m2 (na której znajduje się zadaszony obiekt sportowy wybudowany przez Radę Osiedla Krzyżowniki-Smochowice). Starosta Poznański wydał decyzję z dnia 13 marca 2017 r. nr GN.7221-2-00134/05 o zwrocie nieruchomości na rzecz wcześniejszych właścicieli, z uwagi na brak realizacji celu jej przejęcia. Następnie Wojewoda Wielopolski decyzją z dnia 30 listopada 2017 r. nr SN-III.7515.1.26.2017.15 uchylił tę decyzję i orzekł o odmowie zwrotu. Wyrokiem z dnia 19 lipca 2018 r., sygn. akt II SA/Po 115/18, Wojewódzki Sąd Administracyjny 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 lipca 2021 r., sygn. I OSK 4190/18, NSA oddalił skargę kasacyjną Miasta Poznania, a postępowanie zwrotowe w zakresie działki 108/27 zostało przekazane do organu II instancji. Wojewoda Wielkopolski decyzją z dnia 16 września 2021 r. nr SN-III.7515.1.26.2017.15 uchylił zaskarżoną decyzję o zwrocie działki 108/27 i orzekł o przekazaniu sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji w tym zakresie.

– działki **108/32** z arkusza mapy 12, obręb Krzyżowniki, o pow. 145 m2 (na której zlokalizowana jest stacja transformatorowa). Starosta Poznański odmówił zwrotu nieruchomości. Odwołanie od decyzji Starosty złożyli wnioskodawcy. Wojewoda Wielkopolski utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. Następnie Wojewódzki Sąd Administracyjny uchylił korzystne dla Miasta Poznania decyzje. Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z 6 kwietnia 2022 r., sygn. akt I OSK 446/19, oddalił skargę kasacyjną złożoną przez Miasto Poznań. W związku z powyższym sprawa zwrotu wróciła do Starosty Poznańskiego. Sprawa ponownie prowadzona będzie przez organ I instancji.

– działek **108/29, 108/23, 108/24** z arkusza mapy 12, obręb Krzyżowniki, o łącznej pow. 10.769 m2 (na działce 108/29 znajdują się obiekty sportowe wybudowane przez Radę Osiedla Krzyżowniki-Smochowice. Na działce 108/24 zlokalizowana jest droga publiczna, a działka 108/23 leży w pasie drogowym drogi publicznej). Starosta Poznański orzekł o zwrocie działek 108/29 i 108/23 oraz odmówił zwrotu części działki 108/24 stanowiącej drogę publiczną. Następnie Wojewoda Wielkopolski utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję, a Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu uchylił decyzję starosty oraz decyzję wojewody. Sprawa wróciła do Starosty Poznańskiego. Obecnie prowadzona jest przez organ I instancji.

Dążąc do kompleksowego uregulowania stanu prawnego i faktycznego nieruchomości w rejonie ul. Braniewskiej, Myśliborskiej, Tczewskiej, Strony postanowiły zawrzeć umowę przedwstępną sprzedaży Nieruchomości, uzależniając zawarcie umowy przyrzeczonej od ziszczenia się następujących warunków:

1. Zawarcie ugody administracyjnej pomiędzy Stronami, na mocy której prawo własności nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Braniewskiej – Myśliborskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Krzyżowniki, ark. mapy 12, działka nr 108/27 o powierzchni 1572 m2 prawo własności Nieruchomości oraz prawo własności działki nr 108/32 o powierzchni 145 m2 przejdą na własność Sprzedającego, a prawo własności nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Myśliborskiej, Tczewskiej, Lubowskiej i Braniewskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Krzyżowniki, ark. mapy 12, działki 108/29, 108/23 i 108/24 o łącznej powierzchni 10.769 m2 pozostanie własnością Kupującego.

2. Ugoda, o której mowa w pkt 1, zostanie zatwierdzona prawomocnym postanowieniem Starosty Poznańskiego o zatwierdzeniu ugody administracyjnej.

Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży własności Nieruchomości nastąpi w terminie zgodnie ustalonym przez Strony, po ziszczeniu się warunków, o których mowa powyżej, nie później jednak niż w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia Starosty Poznańskiego o zatwierdzeniu ugody administracyjnej.

Cena nieruchomości została zgodnie ustalona przez Strony, a podstawą podjętych negocjacji był operat szacunkowy wykonany przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego.

Reasumując, Przedszkole nr 14 „Polne Kwiaty” jest jedyną tego typu placówką oświatową w rejonie Krzyżowniki-Smochowice. Uczęszcza do niego 150 dzieci. Nie ma możliwości przeniesienia przedszkola do innej lokalizacji. W związku z powyższym zasadne jest pozyskanie Nieruchomości do zasobu 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 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2 grudnia 2019 r. 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 2023 r. poz. 40): *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*.

W zakresie określonym w § 3 zarządzenia należy wskazać, iż w uzasadnieniu do zarządzenia Prezydenta Miasta Poznania Nr 668/2021/P z dnia 17 sierpnia 2021 r. jako warunek zawarcia umowy przyrzeczonej wskazano określone zachowania stron bądź zaniechania działań w przypadku wydania decyzji zwrotowych bądź wydania decyzji odmawiających zwrotu w postępowaniach administracyjnych dotyczących innych działek niż te, które mają być przedmiotem nabycia, o których mowa w ww. zarządzeniu.

W związku z faktem, iż po wydaniu przez Prezydenta Miasta Poznania zarządzenia Nr 668/2021/P, a przed zawarciem umowy przedwstępnej sprzedaży Wojewoda Wielkopolski wydał decyzję z dnia 16 września 2021 r., sygn. SN-III.7515.1.26.2017.15, w której uchylił zaskarżoną decyzję w pkt II i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji w tym zakresie, zmianie uległ stan prawny nieruchomości. Zatem zachodzi konieczność dokonania zmiany zarządzenia Nr 668/2021/P w powyższym zakresie.

Jednakże zważając, iż Miastu Poznań udało się wynegocjować wyłączenie z nabycia działki 108/32 z obrębu Krzesiny, ark. 12 i pozostawienie kwestii uregulowania jej stanu prawnego pomiędzy stroną sprzedającą a Eneą, zachodzi nadto konieczność dokonania kolejnych stosownych zmian w zarządzeniu Nr 668/2021/P. W związku ze zmianą wartości nieruchomości zmieniła się również cena nabycia.

Zatem aby zapewnić przejrzystość i czytelność treści, zasadne jest uchylenie w całości ww. zarządzenia oraz podjęcie nowego zarządzenia zawierającego obecnie adekwatne zapisy odnośnie do stanu prawnego i faktycznego nabywanej nieruchomości.

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

Z-CA DYREKTORA

DS. EWIDENCJI I UŻYTKOWANIA

WIECZYSTEGO

(-) Wojciech Słociński