## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych w Poznaniu przy ul. Żydowskiej 2/3, oznaczonych w ewidencji gruntów: obręb Poznań, arkusz mapy 15, działki nr 42, 43 oraz 44, przeznaczonych do zbycia w zamian za nieruchomość położoną w Poznaniu w rejonie ulicy Bydgoskiej, oznaczoną w ewidencji gruntów: obręb Śródka, arkusz mapy 12, działka nr 68/3.** |

Nieruchomości położone w Poznaniu przy ulicy Żydowskiej 2/3, oznaczone w ewidencji gruntów: obręb Poznań, arkusz mapy 15, działka nr 42 o pow. 180 m2, księga wieczysta PO1P/00322460/9, działka nr 43 o pow. 180 m2, księga wieczysta PO1P/00322461/6, działka nr 44 o pow. 111 m2, księga wieczysta PO1P/00320142/0, stanowią własność Skarbu Państwa.

Znajduje się na nich kamienica wpisana do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego na podstawie decyzji Konserwatora Zabytków Miasta Poznania z dnia 11 kwietnia 1958 r., nr KL-III-81-205/58.

Budynek ma jedną kondygnację podziemną oraz trzy naziemne. Łączna powierzchnia użytkowa budynku to około 641 m2. Kamienica jest od wielu lat niezamieszkała, a jak wynika z ekspertyzy budowlanej z 2022 r. stan techniczny budynku jest niedostateczny i wymaga przeprowadzenia pilnych prac remontowych.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto w Poznaniu” (uchwała zatwierdzająca Nr XCIV/1810/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 5 grudnia 2023 r.) nieruchomości położone są na obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczonym symbolem 8.1MW/U.

Wartość nieruchomości została określona w wysokości 1 438 257,00 zł. Skarb Państwa 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 – ~~i~~ podlega zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ww. ustawy.

Nieruchomość położona w Poznaniu w rejonie ulicy Bydgoskiej, oznaczona w ewidencji gruntów: obręb Śródka, arkusz mapy 12, działka nr 68/3 o pow. 538 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta PO2P/00277869/2, stanowi własność Spółki Aldom Sp. z o.o.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „dla obszaru Śródka” (uchwała zatwierdzająca Nr XLVI/782/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 4 kwietnia 2017 r.) nieruchomość położona jest na obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczonym symbolem 2MW/U oraz na obszarze dróg publicznych oznaczonym symbolami 3KD-Dxs, 4KD-Dxs.

Działka ta stanowi teren niezabudowany, porośnięty roślinnością trawiastą, pojedynczymi drzewami i krzewami. Nie ma bezpośredniego, jak i pośredniego dostępu do drogi publicznej.

Wartość nieruchomości została określona w wysokości 1 222 282,00 zł. Spółka Aldom Sp. z o.o. 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 – ~~i~~ podlega opodatkowaniu podatkiem w wysokości 23%. Cena nieruchomości wynosi 1 503 406,86 zł brutto (w tym 23% VAT).

Różnica cen zamienianych nieruchomości wynosi 65 149,86 zł. Mając na uwadze art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Skarb Państwa dopłaci Spółce Aldom Sp. z o.o. kwotę wynikającą z różnicy cen zamienianych nieruchomości w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy zamiany.

Zgodnie z art. 13 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zamiana nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa wpisanych do rejestru zabytków wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Decyzją z dnia 13 lutego 2024 r. nr 66/2024, WWKZ.5173.11172.5.2023, Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków wyraził zgodę na zamianę nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Poznaniu przy ulicy Żydowskiej 2/3, na niezabudowaną nieruchomość położoną w rejonie ulicy Bydgoskiej, oznaczoną w ewidencji gruntów: obręb Śródka, arkusz mapy 12, działka nr 68/3, z jednoczesnym zobowiązaniem nabywcy do użytkowania zabytku zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w umowie zamiany zabytku nieruchomego, przy określaniu sposobu korzystania z zabytku, należy nałożyć na nabywcę obowiązek przeprowadzenia niezbędnych prac konserwatorskich związanych z zabezpieczaniem historycznych elementów wyposażenia budynku i udokumentowaniem tych działań w ciągu 6 miesięcy od nabycia nieruchomości Obowiązek dotyczy także przeprowadzenia zabezpieczenia dachu, naprawy i uzupełnienia opierzeni blacharskich, rynien i rur spustowych, ustabilizowania i naprawy konstrukcji budynku frontowego oraz naprawy konstrukcji więźby dachowej w ciągu roku od nabycia nieruchomości.

Wojewoda Wielkopolski zarządzeniem Nr 302/24 z dnia 8 maja 2024 r. wyraził zgodę na dokonanie zamiany nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz nieruchomości stanowiącej własność Spółki Aldom Nieruchomości Sp. z o.o.

Biorąc pod uwagę stan techniczny kamienicy przy ulicy Żydowskiej 2/3, który wymaga podjęcia pilnych prac remontowych o znacznej wartości, projekt prywatnego inwestora rewitalizacji kamienicy uzgodniony z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz możliwość nabycia przez Skarb Państwa gruntu, który będzie mógł zostać sprzedany w przetargu, wydanie zarządzenia jest słuszne i uzasadnione.

ZASTĘPCA DYREKTORA

DS. POZYSKIWANIA NIERUCHOMOŚCI

(-) Dominika Radłowska-Zelent