## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych w Poznaniu przy ulicach Zakopiańskiej 34 oraz Niskiej i Grudzieniec, przeznaczonych do zbycia w zamian za nieruchomość stanowiącą własność Miasta Poznania położoną w Poznaniu w rejonie ulicy Bielicowej.** |

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Zakopiańskiej 34, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Golęcin, arkusz mapy 04, działka nr 37 o pow. 4975 m2, księga wieczysta PO1P/00099036/5.

Nieruchomość znajdująca się przy ulicy Zakopiańskiej 34 jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Podolany Zachód D w Poznaniu” (zatwierdzonym uchwałą Nr LXX/963/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 13 kwietnia 2010 r.) w zasadniczej części pod tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 18MN, a w części pod tereny komunikacyjne (tereny dróg publicznych – dojazdowe pieszo-jezdnie oznaczone symbolem 28KD-Dxs; tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe oznaczone symbolem 13KD-D), a także pod tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oznaczone symbolem 5E.

Nieruchomość stanowi teren niezabudowany. Działka ma kształt regularny, zbliżony do trapezu prostokątnego. Ukształtowanie terenu jest lekko nachylone w kierunku południowym. Nieruchomość jest porośnięta licznymi niepielęgnowanymi drzewami i krzewami pochodzącymi z nasadzeń i samosiewu.

Wartość nieruchomości została określona w operacie szacunkowym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego w wysokości 4 042 536,00 zł (słownie: cztery miliony czterdzieści dwa tysiące pięćset trzydzieści sześć złotych 00/00).

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 opodatkowaniu podatkiem w wysokości 23%. W związku z powyższym Skarb Państwa jest zobowiązany powiększyć wartość nieruchomości o kwotę należnego podatku VAT. Cena nieruchomości wynosi 4 972 319,28 zł.

Skarb Państwa jest właścicielem zabudowanych nieruchomości położonych w Poznaniu przy ulicach Niskiej i Grudzieniec, oznaczonych w ewidencji gruntów: obręb Golęcin, arkusz mapy 45, działka nr 110/2 o pow. 224 m2, działka nr 115 o pow. 343 m2, działka nr 117 o pow. 595 m2, działka nr 118 o pow. 2224 m2, księga wieczysta PO1P/00300948/4, oraz obręb Golęcin, arkusz mapy 45, działka nr 116 o pow. 50 m2, księga wieczysta PO1P/00297581/8.

Nieruchomości przy ulicach Niskiej i Grudzieniec znajdują się na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast jest opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dworzec Grudzieniec w Poznaniu”. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”:

1) działka nr 110/2 jest oznaczona symbolem kdZ (tereny transportu, drogi zbiorcze);

2) działka nr 115 jest oznaczona symbolami kdZ (tereny transportu, drogi zbiorcze) oraz kdd (tereny transportu, dworce publicznego transportu zbiorowego);

3) działki nr 116, 117 oraz 118 są oznaczone symbolem kdd (tereny transportu, dworce publicznego transportu zbiorowego).

Nieruchomość zapisana w księdze wieczystej PO1P/00300948/4 jest zabudowana budynkiem usługowo-magazynowym, usługowym oraz budynkiem garażowym. Działki gruntu przylegają do siebie, tworząc funkcjonalną użytkowo całość, o kształcie wydłużonego wieloboku, zbliżonego do trapezu prostokątnego. Ukształtowanie terenu jest lekko nachylone w kierunku północnym. Działki są częściowo ogrodzone i utwardzone, z pojedynczymi nasadzeniami ozdobnymi oraz elementami infrastruktury technicznej. Budynki są w części użytkowane bezumownie, w części objęte umowami najmu na czas oznaczony.

Wartość nieruchomości została określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego w wysokości 1 159 552,00 zł (słownie: jeden milion sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt dwa złote 00/00).

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 w zakresie niezabudowanych działek nr 110/2, 115 i 116 podlega opodatkowaniu podatkiem w wysokości 23%, a w zakresie zabudowanych działek nr 117 i 118 będzie zwolniona z tego opodatkowania na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT. W związku z powyższym Skarb Państwa jest zobowiązany powiększyć wartość nieruchomości o kwotę należnego podatku VAT. Cena nieruchomości wynosi 1 207 442,58 zł.

Miasto Poznań jest właścicielem nieruchomości położonej w Poznaniu w rejonie ulicy Bielicowej, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Naramowice, arkusz mapy 11, działka nr 29/47 o pow. 8387 m2, księga wieczysta PO1P/00170756/0.

Działka nr 29/47 stanowi teren niezabudowany. Porośnięta jest roślinnością trawiastą oraz licznymi krzewami pochodzącymi z samosiewu. Ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta oraz płaskie ukształtowanie terenu.

Nieruchomość znajduje się na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „dla obszaru Naramowic w rejonie ulic: Rubież i Sielawy oraz linii kolejowej relacji Zieliniec – Kiekrz w Poznaniu” (zatwierdzony uchwałą Nr XX/256/VII/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 17 listopada 2015 r.), i jest przeznaczona pod funkcję zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 6U.

Wartość nieruchomości została określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego w wysokości 5 614 426,00 zł (słownie: pięć milionów sześćset czternaście tysięcy czterysta dwadzieścia sześć złotych 00/00).

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 i podlega opodatkowaniu podatkiem w wysokości 23%. W związku z powyższym Miasto Poznań jest zobowiązane powiększyć wartość nieruchomości o kwotę należnego podatku VAT. Cena nieruchomości wynosi 6 905 743,98 zł.

O pozyskanie działki nr 29/47 do zasobu Skarbu Państwa, którym gospodaruje Prezydent Miasta Poznania jako prezydent miasta na prawach powiatu wykonujący zadania starosty z zakresu administracji rządowej, wystąpiła Komenda Wojewódzka Policji w Poznaniu.

Przedmiotowa działka ma zostać przeznaczona na potrzeby bezpieczeństwa i obronności państwa dla realizacji zadań ustawowych Policji i docelowo oddana w trwały zarząd tej jednostki zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nabycie przez Miasto Poznań nieruchomości położonej przy ulicy Zakopiańskiej 34 pozwoli Miastu Poznań zagospodarować ją zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Natomiast nabycie przez Miasto Poznań nieruchomości przy ulicach Niskiej i Grudzieniec następuje ze względu na realizację:

1) zadania własnego gminy określonego w art. 7 ust. 1 pkt 2 i 4 ustawy o samorządzie gminnym, opisanego jako zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, w szczególności obejmujących sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego, jak również lokalnego transportu zbiorowego;

2) celu publicznego określonego w art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, którym jest wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.

Cena nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania wynosi 6 905 743,98 zł brutto, a cena nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa wynosi łącznie 6 179 761,86 zł brutto. Różnica cen zamienianych nieruchomości wynosi 725 982,12 zł.

Zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami zamiana nieruchomości między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami może nastąpić bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.

Wojewoda Wielkopolski zarządzeniem z dnia 18 października 2024 r. oraz Rada Miasta Poznania uchwałą z dnia 5 listopada 2024 r. wyrazili zgodę na dokonanie przedmiotowej zamiany.

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

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska