## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości, stanowiącej współwłasność Miasta Poznania w udziale wynoszącym 12296/12966 części, położonej w Poznaniu przy ul. Fabianowo 29, przeznaczonej do zbycia w trybie bezprzetargowym na rzecz Fundacji Ogólnopolski Operator Oświaty.** |

Nieruchomość opisana w § 1 zarządzenia oraz w załączniku do niniejszego zarządzenia stanowi własność Miasta Poznania.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w Poznaniu przy ul. Fabianowo 29 i jest zabudowana budynkiem użytkowo-mieszkalnym (w którym znajduje się m.in. szkoła podstawowa i lokal mieszkalny) oraz budynkiem gospodarczym (w którym znajduje się m.in. mała sala gimnastyczna). Ponadto teren jest ogrodzony, zagospodarowany utwardzeniami, nasadzeniami ozdobnymi, bieżnią wraz ze skocznią do skoku w dal, boiskiem sportowym o sztucznej nawierzchni oraz placami zabaw.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Fabianowo” w Poznaniu, zatwierdzonym uchwałą Nr LXI/838/V/2009 Rady Miasta Poznania z 13 października 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 222, poz. 3831 z dnia 15 grudnia 2009 r.), przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem: ***UO/US – tereny zabudowy usługowej – oświaty, sportu i rekreacji.***

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie nr UA-III-U10.6724.2034.2018 z dnia 6 sierpnia 2018 r.

Pismem z dnia 22 czerwca 2015 r. Fundacja Familijny Poznań zwróciła się z wnioskiem o oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste z 99% bonifikatą od opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, w celu rozbudowy istniejącej publicznej szkoły podstawowej oraz przedszkola, uzasadniając wniosek w następujący sposób: *Fundacja Familijny Poznań stała się organem prowadzącym szkoły we wrześniu 2009 roku. Od tego czasu liczba uczniów w placówce się podwoiła, co wymusza na nas konieczność rozbudowy istniejącego budynku. (...) Według prognoz demograficznych ilość dzieci w wieku szkolnym w obwodzie szkoły rokrocznie będzie wzrastać. W celu zapewnienia wysokiej jakości kształcenia, jednozmianowości placówki oraz nowoczesnych standardów nauczania konieczna jest rozbudowa istniejącej infrastruktury. Fundacja Familijny Poznań planuje rozbudowę istniejącego budynku Szkoły Podstawowej nr 52 o dodatkowe 6 sal lekcyjnych. Nowo projektowany budynek pomieści dodatkowe sale przedszkolne i szkolne oraz w kolejnym etapie zaplecze sportowe. Z uwagi na społeczny charakter inwestycji pragniemy ogłosić konkurs na projekt budynku, a do komisji konkursowej zaprosić przedstawicieli Miasta, Rady Miasta, Rady Osiedla oraz miejskiego plastyka. Naszym celem jest wybudowanie szkoły przyjaznej dzieciom i akceptowanej przez środowisko lokalne.*

Dodatkowo pismem z dnia 10 lutego 2016 r. Fundacja Familijny Poznań przekazała wstępną koncepcję rozbudowy Szkoły Podstawowej nr 52 w Poznaniu, informując m.in., że: *planuje rozbudowę istniejącego budynku Szkoły (...) o dodatkowe 2 tys. metrów kwadratowych. Nowo projektowany budynek pomieści dodatkowe sale przedszkolne i szkolne oraz salę gimnastyczną z zapleczem sportowym (...). Koszty inwestycji szacujemy na poziomie 6 milionów złotych.*

W budynku szkoły znajduje się lokal mieszkalny nr 2, który jest wynajmowany na rzecz osób fizycznych. Zgodnie z art. 34 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 poz. 65 ze zm.) najemcom lokalu nr 2 przy ul. Fabianowo 29 przysługuje pierwszeństwo w jego nabyciu.

W związku z powyższym na podstawie zarządzenia Nr 145/2018/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie ogłoszenia wykazu nr CDLXXIX lokalu mieszkalnego przeznaczonego do sprzedaży z równoczesną sprzedażą udziału w wysokości 0,0517 części we współwłasności nieruchomości gruntowej, zmienionego zarządzeniem Nr 100/2020/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 5 lutego 2020 r., ww. lokal mieszkalny został przeznaczony do sprzedaży na rzecz najemcy.

Najemca, stosownie do art. 34 ust. 4 ww. ustawy, został powiadomiony o możliwości skorzystania przez niego z pierwszeństwa w nabyciu wyżej wskazanego lokalu wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości gruntowej.

Odpowiadając na ofertę Miasta, najemca złożył stosowne oświadczenie, w którym wyraził zgodę na nabycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w zawiadomieniu.

Z uwagi na uwarunkowania prawne najemcy mogą skorzystać z pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego wyłącznie z równoczesną sprzedażą udziału we współwłasności nieruchomości gruntowej (a nie w użytkowaniu wieczystym), dlatego nie jest możliwe oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz Fundacji.

Aktem notarialnym Rep. A nr 7265/2019 z dnia 9 października 2019 r. została ustanowiona odrębna własność lokalu nr 2 w budynku przy ul. Fabianowo 29 wraz z udziałem w wysokości 670/12966 części we współwłasności nieruchomości gruntowej. Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiag Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00332600/6.

W związku z powyższym do sprzedaży na rzecz Fundacji może być przeznaczony jedynie udział w nieruchomości w wysokości 12296/12966 części, zapisany w KW PO1P/00131261/8.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: *nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli: (...) jest zbywana na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2* – tj. ***m.in. na rzecz organizacji pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego***(art. 68 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy).

Z przepisów ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2019 r. poz. 688 ze zm.) wynika m.in., że: ***Działalnością pożytku publicznego*** *jest działalność społecznie użyteczna, prowadzona przez organizacje pozarządowe w sferze zadań publicznych określonych w ustawie* (art. 3 ust. 1). Sfera zadań publicznych, wskazana w ww. przepisie ustawy, obejmuje m.in. zadania w zakresie: ***edukacji, oświaty i wychowania*** (art. 4 ust. 1 pkt 14 ww. ustawy).

Uchwałą Fundatora Fundacji Familijny Poznań z dnia 28 sierpnia 2019 r. została zmieniona nazwa Fundacji z dotychczasowej: *Familijny Poznań* na nową: ***Ogólnopolski Operator Oświaty*** oraz przyjęto nowy statut Fundacji w brzmieniu z dnia 28 sierpnia 2019 r. Zmianie nie uległ numer KRS Fundacji.

Fundacja Ogólnopolski Operator Oświaty jest organizacją pożytku publicznego, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych zakładów opieki zdrowotnej pod numerem KRS 0000044866 i posiada osobowość prawną.

Z KRS Fundacji Ogólnopolski Operator Oświaty wynika m.in., że została powołana w celu:

I. działania na rzecz zapewnienia powszechnej dostępności opieki przedszkolnej i żłobkowej;

II. wspierania jednostek samorządu terytorialnego oraz organów państwowych w budowaniu i prowadzeniu sieci publicznych placówek oświatowych i opiekuńczych;

III. wspierania rozwoju dzieci i młodzieży;

IV. prowadzenia działalności edukacyjnej na każdym etapie rozwoju człowieka;

a przedmiotem jej działalności statutowej jest m.in. prowadzenie różnego rodzaju placówek oświatowych i opiekuńczych dla dzieci i młodzieży. Ponadto zgodnie ze statutem Fundacji może ona prowadzić m.in. następującą działalność nieodpłatną: wychowanie przedszkolne, szkolnictwo podstawowe.

**W związku z powyższym spełnione zostały przesłanki art. 37 ust. 2 pkt 3 w związku z art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.**

Możliwe było zatem wystąpienie do Rady Miasta Poznania o wyrażenie zgody na udzielenie Fundacji Familijny Poznań (obecnie Fundacja Ogólnopolski Operator Oświaty) 99% bonifikaty od ceny sprzedaży udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Poznaniu przy ul. Fabianowo 29.

Rada Miasta Poznania podjęła w dniu 11 grudnia 2018 r. uchwałę NR III/18/VIII/2018 **w sprawie bonifikaty dla Fundacji Familijny Poznań od ceny sprzedaży udziału w zabudowanej nieruchomości miejskiej, położonej w Poznaniu przy ul. Fabianowo 29, w której wyraziła zgodę na** na udzielenie Fundacji 99% bonifikaty od ceny sprzedaży udziału w wysokości 0,9483 (tj. 12296/12966) w nieruchomości zabudowanej, położonej w Poznaniu przy ul. Fabianowo 29 – obręb Junikowo, arkusz 3, działka 37/2 (Bi, Bz, RV) o pow. 9931 m² i działka 38 (Bi) o pow. 3922 m², zapisanej w KW PO1P/00131261/8. Cena sprzedaży udziału w ww. nieruchomości wynosi 3 000 000,- zł.

Warunkiem udzielenia ww. bonifikaty jest:

1) użytkowanie nieruchomości na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego – prowadzenie publicznych placówek oświatowych: szkoły podstawowej i przedszkola wraz z zapleczem sportowym;

2) dotrzymanie następujących terminów rozbudowy ww. placówek oświatowych:

– rozpoczęcie budowy – w 1 rok,

– zakończenie budowy – w 2 lata,

licząc oba terminy od daty podpisania umowy sprzedaży udziału;

3) jednorazowe uiszczenie ceny sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami prezydent miasta sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Wykaz ten podlega wywieszeniu na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu oraz zamieszczeniu na stronie internetowej właściwego urzędu. Ponadto informację o zamieszczeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

W związku z powyższym wydanie niniejszego zarządzenia jest słuszne i uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska