## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Milczańskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Rataje, arkusz mapy 02, działki nr 92/7, 93/2, 21/21, 22/10 oraz arkusz mapy 07, działki nr 9/10 oraz 10/4, przeznaczonej przez Miasto Poznań do zbycia w drodze umowy zamiany w udziale wynoszącym 61/100 części w zamian za nieruchomość stanowiącą własność Parafii Rzymskokatolickiej pw. św. Jana Jerozolimskiego za Murami, położoną w Poznaniu przy ulicy Jana Pawła II, oznaczoną w ewidencji gruntów: obręb Komandoria, arkusz mapy 09, działka nr 22.** |

Miastu Poznań przysługuje wynoszący 61/100 udział w nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Milczańskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Rataje, arkusz mapy 02, działka nr 92/7 o pow. 430 m2, działka nr 93/2 o pow. 365 m2, działka nr 21/21 o pow. 3165 m2, działka nr 22/10 o pow. 654 m2 oraz arkusz mapy 07, działka nr 9/10 o pow. 46 m2, działka nr 10/4 o pow. 76 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta PO2P/00252158/4.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Rataje – Łacina część A w Poznaniu” (uchwała zatwierdzająca Nr CI/1149/IV/2006 z dnia 29 sierpnia 2006 r.) nieruchomość położona jest na obszarze zabudowy usługowej sakralnej oznaczonej symbolem UK.

Nieruchomość jest bez zabudowy kubaturowej, niezagospodarowana, porośnięta roślinnością trawiastą, miejscowo występują drzewa i krzewy z samosiewu. Na fragmentach działek nr 93/2 oraz 10/4 znajduje się nawierzchnia utwardzona.

Wartość rynkowa udziału w wysokości 61/100 w nieruchomości wynosi 2 702 206,06 zł. Miasto Poznań w powyższej czynności 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 udziału w wysokości 61/100 wynosi 3 323 713,45 zł brutto.

Parafia Rzymskokatolicka pw. św. Jana Jerozolimskiego za Murami w Poznaniu jest właścicielem nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Jana Pawła II, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Komandoria, arkusz mapy 09, działka nr 22 o pow. 10 998 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta PO2P/00091158/7.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, na którym obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego „obszaru Malta w Poznaniu” (uchwała zatwierdzająca Nr LXXXV/982/III/2002 z dnia 23 kwietnia 2002 r.) oraz „Rataje Łacina część B w Poznaniu” (uchwała zatwierdzająca Nr LVIII/757/V/2009 z dnia 7 lipca 2009 r.). Zgodnie z ww. planami zagospodarowania przestrzennego część nieruchomości o pow. 10 874 m2 położona jest na obszarze zieleni ogólnie dostępnej oznaczonej symbolem 10ZP2, natomiast część nieruchomości o pow. 124 m2 przeznaczona jest pod funkcję dróg publicznych klasy głównej oznaczoną symbolem 02KD-G. Działka objęta jest także opracowywanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla otoczenia Jeziora Maltańskiego w Poznaniu (uchwała Nr XCVII/1865/VIII/2024 z dnia 6 lutego 2024 r.).

Nieruchomość jest bez zabudowy kubaturowej, zagospodarowana. Na nieruchomości znajdują się nakłady w postaci nawierzchni utwardzonej, oświetlenia zewnętrznego, ławek parkowych, śmietników oraz zieleni.

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi 3 415 300,00 zł (w tym 3 251 600,00 zł grunt, a 163 700,00 zł nakłady). Parafia Rzymskokatolicka pw. św. Jana Jerozolimskiego za Murami w Poznaniu 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 9 i 10 ww. ustawy w części dotyczącej gruntu przeznaczonego pod zieleń, a w części przeznaczonej pod drogę publiczną podlega opodatkowaniu stawką VAT w wysokości 23%. Cena przedmiotowej działki wynosi 3 428 433,00 zł brutto.

Mając na uwadze powyższe oraz zapisy art. 15 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z uwagi na różnice w wartościach obu nieruchomości Miasto Poznań dopłaci parafii kwotę wynikającą z różnicy cen zamienianych nieruchomości w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy zamiany nieruchomości w wysokości 104 719,55 zł (słownie: sto cztery tysiące siedemset dziewiętnaście złotych 55/100).

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 3 uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. 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, zadań własnych Miasta Poznania, a także dla innych celów, gdy nabycie następuje w drodze zamiany nieruchomości”.

Nabycie przez Miasto Poznań nieruchomości Parafii Rzymskokatolickiej pw. św. Jana Jerozolimskiego za Murami w Poznaniu do zasobu Miasta Poznania w drodze umowy zamiany nieruchomości uzasadnione jest:

1) realizacją zadania własnego gminy określonego w art. 7 ust. 1 pkt 2, 10 oraz 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym polegającego na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty obejmujących sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego (pkt 2), kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych (pkt 10) oraz zieleni gminnej i zadrzewień (pkt 12)

2) realizacją celu publicznego w rozumieniu art. 6 ust. 1 i 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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 (ust. 1) oraz wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzanie, w tym budowa lub przebudowa (ust. 9c).

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

ZASTĘPCA DYREKTORA

DS. POZYSKIWANIA NIERUCHOMOŚCI

(-) Dominika Radłowska-Zelent