## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu przy ul. Ptasiej 12, przeznaczonej do zbycia w drodze umowy zamiany za prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności nakładów znajdujących się na nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Krańcowej 89.** |

Miasto Poznań jest właścicielem nieruchomości przy ul. Ptasiej 12, składającej się m.in. z działki oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Łazarz, arkusz mapy 19, działka nr 49/8 o powierzchni 2332 m2, dla której prowadzona jest KW PO1P/00116011/0.

W dziale III KW PO1P/00116011/0 wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe: *Odpłatna służebność gruntowa prawa przechodu i przejazdu - na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej PO1P/00008781/8 - o treści bliżej określonej w par. 3 podstawy wpisu,* a dział IV jest wolny od obciążeń.

Nieruchomość położona w zachodniej części Poznania, przy ul. Ptasiej 12 (ulica o nawierzchni asfaltowej, oświetlona z chodnikami):

– jest w kształcie trapezu prostokątnego (mocno zbliżony do trójkąta), a jej ukształtowanie terenu płaskie;

– jest ogrodzona, częściowo utwardzona, ma dostęp do sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, telekomunikacyjnej, gazowej i ciepłowniczej;

– znajduje się na niej budynek magazynowo-warsztatowo-biurowy w zabudowie wolnostojącej, parterowy, niepodpiwniczony, na planie prostokąta, zwieńczony dachem dwuspadowym (pow. zabudowy – 234,6 m², pow. użytkowa – 208,2 m²); budynek o przeważającej funkcji magazynowo-warsztatowej z zapleczem biurowym z pomieszczeniami kotłowni i sanitariatu, w przeciętnym stanie technicznym.

– Budynek powstał bez pozwolenia na budowę. Decyzją nr 481/2014 z 14 sierpnia 2014 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania udzielił zarządcy budynku pozwolenia na jego użytkowanie, co było wyrazem zalegalizowania.

Nieruchomość objęta jest:

– umową dzierżawy nr D/51/1031 z dnia 9 października 2013 r. zawartą pomiędzy Miastem Poznań a Zarządem Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. na czas nieoznaczony, obowiązującą od 1 października 2013 r.;

– umową najmu nr G.R.-1/2019 z dnia 19 sierpnia 2019 r. zawartą pomiędzy Zarządem Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. a firmą KBM INVEST Sp. z o.o. Sp. k. na czas oznaczony 5 lat. Zgodnie z § 2 ust. 2 umowy po okresie 5 lat umowa poczytywana będzie za zawartą na czas nieoznaczony z możliwością obustronnego wypowiedzenia z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

Na częściach działek **49/8** i 49/5 ustanowiona została odpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa przechodu i przejazdu o łącznym obszarze 36 m2 na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości zapisanej w KW PO1P/00008781/8 (pobrano wynagrodzenie jednorazowe).

Nieruchomość położona jest na terenie, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę Nr XLIII/757/VIII/2021 z dnia 9 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Stadionu Miejskiego” – część B w Poznaniu. Zgodnie z wizualizacją projektu należy dążyć do spójnego zagospodarowania tej działki oraz działek 49/5, 48/2 i 49/7 w celu uzyskania wspólnego pola inwestycyjnego.

W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania*, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r., nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem **MW/U** (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, dla których określa się: wiodący kierunek przeznaczenia – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową, uzupełniający kierunek przeznaczenia – zieleń (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej).

Dla nieruchomości Prezydent Miasta Poznania wydał m.in. decyzję nr 90/2021 o warunkach zabudowy z dnia 4 marca 2021 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, przewidzianej do realizacji na działkach nr 48/2, 49/5, 49/7, 49/8, ark. 19, obręb Łazarz, położonej w Poznaniu przy ul. Ptasiej 12.

Wartość nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego z dnia 28 kwietnia 2023 r. oraz aneksu z dnia 6 marca 2024 r. na kwotę 3 062 802,16 zł. W przedmiotowym postępowaniu 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 zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ww. ustawy. Cena wynosi 3.062.802,16 zł brutto.

Spółka Enklawa Malta sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej przy ul. Krańcowej 89, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Komandoria, arkusz mapy 16, działki nr 18 i 30 o łącznej powierzchni 3030 m², dla których prowadzona jest KW PO2P/00087813/6. W dziale III KW PO2P/00087813/6 wpisano wzmianki: *Dz.KW./PO2P/32903/23/1 – 2023-12-04, 10:28:02 – wpis zakazu zbywania lub obciążania; Dz.KW./PO2P/32811/23/1 – 2023-12-01, 13:09:03 – wpis zakazu zbywania lub obciążania*.

Dział IV KW PO2P/00087813/6 jest wolny od obciążeń.

Nieruchomość położona jest w pośredniej części Poznania, przy ul. Krańcowej 89 (ulica o nawierzchni asfaltowej, oświetlona z chodnikiem i ścieżką rowerową po jednej stronie jezdni o niskim natężeniu ruchu). Na jej terenie rozpoczęto prace budowlane – został wykonany wykop ziemny, skarpy zostały zabezpieczone ściankami berlińskimi w celu zapobiegnięcia ich osuwaniu oraz częściowo zostały wykonane fundamenty (ławy i stopy żelbetowe). Jej teren jest częściowo ogrodzony siatką budowlaną przymocowaną do drewnianych słupków, od frontu do ogrodzenia przymocowane są blachy trapezowe, nieruchomość ma dostęp do sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, telekomunikacyjnej i gazowej.

W skład nieruchomości wchodzą ławy, stopy i płyty fundamentowe żelbetowe monolityczne, których przeważająca grubość wynosi 500 mm, a powierzchnia wykonanych elementów 698 m². Posadowienie wykonano na podlewce betonowej o grubości 100 mm. Ze stóp wyprowadzone zostały wytyki stalowe do powiązania słupów żelbetowych, a skarpy umocniono drewnianymi ścianami (ścianki berlińskie).

Nieruchomość jest położona na obszarze, na którym obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obszar Malta” w Poznaniu (uchwała zatwierdzająca Nr LXXXV/982/III/2002 z dnia 23 kwietnia 2002 r.), i oznaczona symbolem **13UN** (teren usług) oraz **1ZL** (teren lasów ochronnych).

W Wydziale Urbanistyki i Architektury podjęte zostały czynności w postępowaniu o uchylenie decyzji nr 2223/2020 Prezydenta Miasta Poznania z dnia 3 listopada 2020 r. – pozwolenia na budowę, na przebudowę i rozbudowę budynku szkoły wyższej ze zmianą sposobu użytkowania na dom studencki wraz z budową infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej oraz wewnętrzną instalację gazu na nieruchomości przy ul. Krańcowej 89 w Poznaniu.

Postanowieniem nr 146/2021 z 7 lipca 2021 r., znak: PINB/OOA/70035/2960/2021, wydanym przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania, wstrzymano inwestorowi (Enklawa Malta sp. z o.o. sp.k) budowę budynku domu studenckiego na tym terenie; w postanowieniu poinformowano o możliwości złożenia wniosku o legalizację budowy tego budynku (w uzasadnieniu wskazano m.in.: (…) *Kontrola wykazała, że budynek szkoły wyższej, o którym jest mowa w wymienionej wyżej decyzji o pozwoleniu na budowę został całkowicie rozebrany. W miejscu po rozebranym budynku prowadzone są roboty fundamentowe* (…) *Zatem należy wskazać, że pozwolenie dotyczyło obiektu, który został rozebrany i w związku z tym brak jest tożsamości miedzy robotami faktycznie prowadzonymi, a robotami objętymi pozwoleniem*).

W wyniku dalszego postępowania administracyjnego zarówno przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania, jak i Wojewódzkim Inspektorem Nadzoru Budowlanego Wydział Urbanistyki i Architektury przygotował zawiadomienie UA-VII.6740.887.2020 z 19 grudnia 2023 r., w którym wskazano, że podjęte zostały czynności w postępowaniu o uchylenie decyzji Prezydenta Miasta Poznania nr 2223/2020 z dnia 3 listopada 2020 r. o pozwoleniu na budowę, znak: UA-VII.6740.887.2020.

29 lutego 2024 r. Prezydent Miasta Poznania wydał postanowienie o zawieszeniu z urzędu postępowania prowadzonego w sprawie uchylenia decyzji Prezydenta Miasta Poznania o pozwoleniu na budowę nr 2223/2020 z dnia 3 listopada 2020 r.

Miejska Pracownia Urbanistyczna w piśmie z dnia 17 stycznia 2024 r. wskazała, że w związku z działaniem spółki Enklawa Malta sp. z o.o. sp. k. zabudowa została wyburzona (niezgodnie z zapisami obowiązującego planu), które argumentowała złym stanem technicznym. W związku z tym, że na nieruchomości nie ma już budynków, należy się zastanowić nad jej nową funkcją. Ponowna rewizja ustaleń dla tego terenu, uwzględniająca uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe i urbanistyczne, a także cele publiczne, przesądzi o zasadności odtworzenia zabudowy w tym miejscu oraz jej skali i funkcji. Z uwagi na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów sportowo-rekreacyjnych oraz terenów zielonych (leśnych) wskazana byłaby funkcja publiczna, która zostanie określona i uszczegółowiona na etapie opracowania nowego planu miejscowego.

Na tym etapie, w ocenie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, zasadne jest nabycie przedmiotowych działek do zasobu Miasta Poznania i zweryfikowanie możliwego przeznaczenia terenu pod cel publiczny (np. jako teren zieleni, zieleni urządzonej, parku, terenu rekreacyjnego lub jako teren dla realizacji przedszkola, które wówczas znajdowałoby się w odległości ok. 300 metrów od potencjalnej zabudowy wielorodzinnej).

Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę Nr XCVII/1865/VIII/2024 z dnia 6 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „dla otoczenia Jeziora Maltańskiego” w Poznaniu.

Wartość nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego z dnia 30 stycznia 2024 r. na kwotę 3 413 469,00 zł (w tym 1 921 000,00 zł prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i 1 492 469,00 zł nakłady). W przedmiotowym postępowaniu spółka Enklawa Malta 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 stawką VAT w wysokości 23%. Cena przedmiotowej działki wynosi 4 198 566,87 zł brutto.

W związku z tym oraz art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z uwagi na różnice w wartościach obu nieruchomości, Miasto Poznań dopłaci spółce Enklawa Malta sp. z o.o. różnicę cen zamienianych nieruchomości w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy zamiany nieruchomości w wysokości 1 135 764,71 zł .

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 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości do zasobu Miasta Poznania w drodze umowy zamiany nieruchomości uzasadnione jest realizacją zadania własnego gminy określonego w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, polegającego na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty obejmujących sprawy dotyczące ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej.

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

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska