

Projekt

z dnia 15 września 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 2021 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości pomiędzy Gminą Czerwonak a Skarbem Państwa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038) oraz art. 14 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. 11, 234, 1551 i 1561) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na zawarcie ze Skarbem Państwa umowy zamiany: nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako nr 45/18, o powierzchni 0,7514 ha, obręb geodezyjny Bolechowo – Osiedle, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą [REDAKTURA], stanowiącej własność Skarbu Państwa, będącej w użytkowaniu wieczystym Gminy Czerwonak, o wartości prawa własności nieruchomości w wysokości 699 400,00 zł i wartości prawa użytkowania wieczystego w wysokości 377 676,00 zł, na nieruchomość zabudowaną, oznaczoną geodezyjnie jako nr 27, o powierzchni 0,3055 ha, obręb Czerwonak, arkusz mapy 4, dla której Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr [REDAKTURA], o wartości 196 405,00 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta pięć złotych 00/100).

§ 2. Zamiana nieruchomości następuje bez obowiązku dokonania dopłaty.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie
projektu uchwały Rady Gminy Czerwonak
w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości pomiędzy Gminą Czerwonak a Skarbem Państwa

Nieruchomość oznaczona geodezyjnie jako nr 45/18 Gmina Czerwonak działkę nr 45/18 nabyła aktem notarialnym Repertorium A nr 4300/2012 z 23 kwietnia 2012 roku (oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu) i tym samym na rzecz Gminy Czerwonak przeniesione zostało prawo użytkowania wieczystego gruntu.

Dla ww. terenu brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerwonak zatwierdzonym uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z 14 czerwca 2000 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerwonak, obszar przeznaczony jest pod tereny działalności gospodarczej "G".

Wnioskiem nr WUG.6825.14.2014 z dnia 23 czerwca 2014 r. Gmina Czerwonak wystąpiła do Wojewody Wielkopolskiego o przekazanie na rzecz Gminy Czerwonak na własność powyższej nieruchomości w oparciu o art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990 r. poz. 191 z późn. zm.). Wojewoda Wielkopolski decyzją nr SN-VI.7531.1.73.2014.12 z dnia 30 lipca 2020 odmówił przekazania na rzecz Gminy Czerwonak nieruchomości wyżej opisanej obciążonej prawem użytkowania wieczystego.

Działka nr 45/18 o powierzchni 0,7514 ha na podstawie Umowy użyczenia nr 34/2014 z dnia 20 maja 2014 r. oddana została w bezpłatne używanie na rzecz Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Poznaniu z przeznaczeniem na urządzenie tymczasowego zaplecza szkoleniowego dla jednostki Ratowniczo-Gaśniczej nr 8KM.PSP w Poznaniu, która została przedłużona do dnia 15 maja 2021 r.

Gmina Czerwonak ponosi koszty związane z opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 6 694,97 zł (słownie: sześć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt cztery złote 97/100).

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości wynosi 699 400,00 zł (słownie: sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta złotych 00/100), prawa użytkowania wieczystego w wysokości 377 676,00 zł (słownie: trzysta siedemdziesiąt siedem tysięcy sześćset siedemdziesiąt sześć złotych 00/100).

Działka oznaczona geodezyjnie jako nr 27, arkusz mapy 4, obręb Czerwonak o powierzchni 0,3055 ha stanowi własność Skarbu Państwa. Nieruchomość położona jest na obszarze, na którym brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerwonak, teren predysponowany jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem M1.

Działka ma kształt regularny, zbliżony do wydłużonego prostokąta. Grunt posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nad działką przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 64,00 m² oraz dwoma budynkami gospodarczymi o powierzchni zabudowy 27,44 m² i 7,65 m². Wszystkie zabudowania są w bardzo złym stanie technicznym, nadają się do rozbioru.

Nabycie działki pozwoli wykorzystać nieruchomość na zadania własne Gminy.

Gmina Czerwonak czyniła starania zmierzające do nabycia prawa własności nieruchomości w celu zapewnienia ładu przestrzennego i bezpieczeństwa występując z wnioskiem do Wojewody Wielkopolskiego o przekazanie na własność przedmiotowej działki na podstawie przepisów Ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych oraz Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Wojewoda Wielkopolski decyzją nr SN VI.7531.1.7.2020.6 z dnia 9 czerwca 2020 r. odmówił Gminie Czerwonak przekazania na własność ww. nieruchomości.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym na zlecenie Starostwa Powiatowego w Poznaniu wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej wynosi 196 405,00 zł.

Transakcja nabycia w trybie bezprzetargowym przedmiotowej działki korzysta ze zwolnienia z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2021 r. poz. 685 z późn. zm.) z uwagi na to, że budynki znajdujące się na działce były w przeszłości wykorzystywane m. in. na potrzeby mieszkaniowe.

Różnica wartości zamienianych nieruchomości ustalona w oparciu o wyceny rzeczoznawców majątkowych wynosi: 181 271,00 zł (słownie: sto osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście siedemdziesiąt jeden złotych 00/100).

Ponadto na działce nr 45/18 zlokalizowana jest sieć wodociągowa oraz planowane jest przeprowadzenie nowej sieci, dla której konieczne będzie ustanowienie służebności przesyłu. Z uwagi na fakt, iż prawo użytkowania wieczystego wygaśnie, Gmina Czerwonak będzie wnioskowała o ustanowienie nieodpłatnej służebności przesyłu na prawie własności należącym do Skarbu Państwa, co niewątpliwie wpłynie na obniżenie wyżej wskazanej wartości działki nr 45/18, obręb Bolechowo - Osiedle. Wobec powyższego uzasadnione jest dokonanie zamiany bez obowiązku dopłaty.

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – nieruchomości mogą być przedmiotem zamiany między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości. Zawarcie umów w sprawach, o których mowa w ust. 1-4, wymaga uprzedniej zgody wojewody w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo zgody odpowiednio rady lub sejmiku w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

Biorąc pod uwagę powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.