

Zarządzenie Nr 16/2018
STAROSTY POZNAŃSKIEGO
z dnia 6 lutego 2018 roku

w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa przeznaczanej do zbycia w drodze zamiany, położonej w Koninku, gm. Kórnik

Na podstawie art. 11 ust. 1, art. 13 ust. 1, art. 15 ust. 1, art. 23 ust. 1 pkt 7, art. 35 ust. 1 i 2 oraz art. 37 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r. poz. 121), Zarządzenia Nr 651/17 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 22.12.2017 r. w sprawie: wyrażenia zgody na dokonanie zamiany nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa a MLP Poznań Sp. z o. o. z siedzibą w Pruszkowie oraz § 70 pkt 2 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Poznaniu uchwalonego Uchwałą Zarządu Powiatu w Poznaniu Nr 2217/2017 z dnia 28.12.2017r., zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Postanawiam dokonać zamiany nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w gm. Kórnik, oznaczonej w ewidencji gruntów jako obręb Koninko, arkusz mapy 1, działki: nr 46/2 o pow. 0.5893 ha, nr 47/9 o pow. 0.0029 ha, nr 47/14 o pow. 0.1705 ha i nr 45/12 o pow. 0.1575 ha, o łącznej powierzchni 0.9202 ha, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem KW nr P01D/00053363/0, w zamian za: 2. Nieruchomość stanowiącą własność MLP Poznań Sp. z o. o. z siedzibą w Pruszkowie, położoną w gm. Kórnik, oznaczoną w ewidencji gruntów jako obręb Koninko, arkusz mapy 1, działka nr 47/11 o pow. 0.7050 ha, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem KW nr P01D/0041539/8.

§ 2. Podaję do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczanej do zbycia w drodze zamiany, stanowiący załącznik do niniejszego Zarządzenia, a obejmujący nieruchomość wymienioną w § 1. 1.

§ 3. Wykaz, o którym jest mowa w § 2 podlega wywieszeniu na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Poznaniu ul. Jackowskiego 18, w budynku Starostwa Powiatowego w Poznaniu przy ul. Słowackiego 8, a także zamieszczeniu na stronach internetowych Starostwa Powiatowego w Poznaniu: www.bip.powiat.poznan.pl, www.powiat.poznan.pl oraz przekazaniu Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu jego zamieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu: www.poznan.uw.gov.pl. Ponadto informacja o zamieszczeniu tego wykazu podana zostanie do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat poznański.

§ 4. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarowania Mieniem Starostwa Powiatowego w Poznaniu.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UZASADNIENIE
do Zarządzenia Nr 16/2018
Starosty Poznańskiego
z dnia 6 lutego 2018 roku

Pismem z dnia 4.11.2015r. (potwierdzonym późniejszymi pismami w sprawie), MLP Poznań, Sp. z o. o. wystąpiła do Starosty Poznańskiego z wnioskiem o „zamianę praw własności działek po dokonanych przełożeniu rzeki Michałówka”, deklarując jednocześnie, że koszty związane z przeprowadzeniem zamiany spółka pokryje w całości. Jako przedmiot planowanej zmiany wskazano; stanowiącą własność Skarbu Państwa nieruchomość zabudowaną fragmentem budynku magazynowo-biurowego, tj. działki nr 46/2, 45/12, 47/14, i niezabudowaną działkę nr 47/9 obręb Koninko o łącznej pow. 0.9202 ha, oraz nieruchomość stanowiącą własność MLP Poznań Sp. z o.o. z siedziba w Pruszkowie, tj. działkę nr 47/11 obręb Koninko o pow. 0.7050 ha, zajęłą obecnie pod nowe koryto rzeki Michałówki.

Stanowiąca własność Skarbu Państwa nieruchomość, na która składają się zabudowane obiektem magazynowo - biurowym działki nr 46/2, 45/12, 47/14 i niezabudowana działka nr 47/9 w ewidencji gruntów oznaczone są jako nieużytki i tereny przemysłowe. Działki stanowią dawny przebieg rzeki Michałówka i posiadają charakterystyczny dla koryta cieku wodnego kształt. Zlokalizowane są na terenie kompleksu centrum logistycznego MLP Poznań Sp. z o. o. Działki nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Na nieruchomości zlokalizowana jest część budynku D stanowiącego obiekt magazynowo - biurowy, składający się z parterowej części wyższej magazynu logistycznego, części niższej hali przeładunkowej oraz dwukondygnacyjnej części administracyjno - socjalnej.

Dla działek nr 46/2, 45/12, 47/14, nr 47/9 obręb Koninko brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe działki zostały natomiast objęte Decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik Nr WB-PP.6730.44.2015 z dnia 29.05.2015r., ustalając warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków magazynowych, produkcyjnych i biurowych wraz z infrastrukturą związaną z inwestycją. Następnie zostały zabudowane (poza działką nr 47/9) przez MLP Poznań Sp. z o. o. budynkami magazynowymi na podstawie decyzji Starosty Poznańskiego nr 189/2015 o pozwolenie na budowę trzech budynków magazynowych B, C, D wraz z infrastrukturą wewnętrzną obejmującą drogi wewnętrzne, zbiornik wody pożarowej z przepompownią oraz kontenerowa stacja trafo oraz wewnętrznymi instalacjami (przedmiotowa decyzja nie uwzględniała działek 46/2, 45/12, 47/14, nr 47/9). Decyzją z dnia 3.07.2015r. nr 3248/15 Starosta Poznański zmienił ostateczną decyzję nr 189/15 w zakresie projektu i zatwierdził zamienny projekt budowlany dot. zmian w obrębie hali magazynowej C oraz zmiany w zagospodarowaniu terenu. Wizja terenowa z dnia

31.03.2016r. z oględzin nieruchomości, działek nr 46/2, 45/12, 47/14 obręb Koninko potwierdza istnienie na ich powierzchni zabudowy w postaci: „Centrum Logistycznego MLP Poznań w Koninku”.

Stanowiąca własność spółki MLP Poznań z siedzibą w Pruszkowie działka nr 47/11 stanowi aktualny przebieg rzeki Michałówki. Na nieruchomości poczynione zostały nakłady w postaci budowy nowego cieku wodnego. Kształt nieruchomości jest wydłużony typowy dla przebiegu cieku wodnego. Działka zlokalizowana jest równolegle wzdłuż drogi powiatowej relacji Koninko-Kamionki. Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej. Rzeka Michałówka stanowi śródlądową wodę powierzchniową płynącą istotną do regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa, która była wymieniona w załączniku nr 2 pod pozycją 229, do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17.12.2002r. śródlądowych wód powierzchniowych lub ich części stanowiących własność publiczną (Dz.U z 2003r., nr 16, poz. 149) - uchylonego z dniem 1.01.2018r.

Wnioskowana zamiana nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa (zabudowanej przez MLP Poznań Sp. z o. o.), na nieruchomość stanowiącą własność MLP Poznań Sp. z o. o. (zajętej pod nowe koryto rzeki Michałówki) jest kompleksowym i racjonalnym rozwiązaniem, a co szczególnie istotne, leży zarówno w interesie Skarbu Państwa, jak i wnioskodawcy. W przedmiotowej sprawie należy uwzględnić społeczne, gospodarcze i prawne znaczenie wnioskowanej zamiany, która pozwoli Skarbowi Państwa stać się właścicielem gruntu pod wodami powierzchniowymi płynącym, a Spółce MLP Poznań pozwoli na racjonalne, swobodne i zgodne z obowiązującym prawem wykorzystanie kompleksu magazynowo-biurowego.

Starosta Poznański uzyskał zgodę Wojewody Wielkopolskiego na planowaną zamianę w postaci Zarządzenia Nr 651/17 z dnia 22.12.2017 r. w sprawie: wyrażenia zgody na dokonanie zamiany nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa a MLP Poznań Sp. z o. o. z siedzibą w Pruszkowie.

Zamiana nieruchomości nastąpi na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r. poz. 121) który wskazuje, że nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

W oparciu o operat szacunkowy z dnia 28.02.2017r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Macieja Góreckiego (uprawnienia nr 6244), ustalono cenę zbywanej przez Skarb Państwa nieruchomości, zabudowanej fragmentem budynku magazynowo-biurowego - działek nr 45/12, 46/2, 47/14 i niezabudowanej działki nr 47/9 obręb Koninko, na kwotę: **3.231.210,00 zł brutto** (słownie złotych: trzy miliony dwieście trzydzieści jeden tysięcy dwieście dziesięć 00/100), w tym podatek VAT 23% w kwocie 604.210,00 zł.

W oparciu o operat szacunkowy z dnia 28.02.2017r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Macieja Góreckiego (uprawnienia nr 6244), ustalono cenę nabywanej przez Skarb Państwa nieruchomości stanowiącej własność MLP Poznań Sp. z o. o. - działki nr 47/11 obręb Koninko, na której poczyniono nakłady w postaci budowy nowego przebiegu cieków wodnych rz. Michałówki, na kwotę: **1.245.000,00 zł (słownie złotych: jeden milion dwieście czterdzieści pięć tysięcy 00/100)**, w tym wartość odtworzeniowa nakładów na gruncie w kwocie: 479.000,00 zł. Zwolnienie z podatku VAT z uwagi na regulację art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017r. poz. 1221).

Płatności z tytułu umowy zamiany zostaną dokonane w formie umownego potrącenia wzajemnych wierzytelności, które będą stronom przysługiwały z tytułu zbycia przedmiotowych nieruchomości, w skutek czego obie wierzytelności wygasną do wierzytelności niższej. Z uwagi na nierówne wartości zamienianych nieruchomości, MLP Poznań Sp. z o. o. z siedzibą w Pruszkowie zobowiązana jest do dopłaty na rzecz Skarbu Państwa kwoty: **1.986.210,00 zł (słownie złotych: jeden milion dziewięćset osiemdziesiąt sześć tysięcy dwieście dziesięć 00/100)**, stanowiącej różnicę pomiędzy:

- ceną nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa wynoszącą **3.231.210,00 zł brutto** (w tym VAT 23% w kwocie 604.210,00 zł.),

a

- ceną nieruchomości stanowiącej własność MLP Poznań Sp. z o. o. z siedzibą w Pruszkowie wynoszącą **1.245.000,00 zł (słownie złotych: jeden milion dwieście czterdzieści pięć tysięcy 00/100)**, która korzysta ze zwolnienia z podatku VAT zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT.

W myśl dyspozycji art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r. poz. 121) właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

W związku z powyższym wydanie niniejszego zarządzenia jest zasadne.

(Pieczęć jednostki)

Starosta Poznański

działając na podstawie art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Miejscowość (obręb ewidencyjny)	Arkusze mapy	Nr działki	Łączna powierzchnia działek	Nr księgi wieczystej	Cena nieruchomości
Gmina Kórnik, obręb Koninko	1	46/2 45/12 47/14 47/9	0.9202 ha	P01D/00053363/0	3.231.210,00 zł

(Dz.U. z 2018r. poz. 121) przekazuje do publicznej wiadomości:

Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonej do zbycia w drodze zamiany

Przeznaczenie nieruchomości:

Dla działek nr **46/2, 45/12, 47/14, 47/9** obręb **Koninko** brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe działki zostały objęte Decyzją nr WB-PP.6730.44.2015 Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29.05.2015r. o warunkach zabudowy działek nr 45/4, 45/5, 45/6, 45/7, 45/8, 45/9, 45/10, 45/11, **45/12**, 46/1, **46/2, 47/9**, 47/10, 47/11, 47/12, 47/13, **47/14**, położonych w Koninku, dla inwestycji obejmującej budowę zespołu budynków magazynowych, produkcyjnych i biurowych wraz z infrastrukturą związana z inwestycją. Sposób zagospodarowania nieruchomości:

Opis użytków: dz. nr 46/2, 45/12, 47/14 - **Nie użytki (N)/Tereny przemysłowe(Ba)**, dz. nr 47/9 - **Nie użytki (N) Opis nieruchomości:**

Nieruchomość, na którą składają się zabudowane obiektem magazynowo - biurowym działki nr 46/2, 45/12, 47/14 oraz niezabudowana działka nr 47/9 stanowią dawny przebieg rzeki Michałówki i posiadają charakterystyczny dla koryta cieków wodnych kształt. Zlokalizowane są na terenie kompleksu centrum logistycznego. Działki nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Na nieruchomości zlokalizowana jest część budynku D stanowiącego obiekt magazynowo - biurowy, składający się z parterowej części wyższej magazynu logistycznego, części niższej hali przeładunkowej oraz dwukondygnacyjnej części administracyjno - socjalnej. Nieruchomość położona jest w bliskim sąsiedztwie drogi ekspresowej S11 (węzeł Koninko) oraz autostrady A2 (węzeł Krzesiny). Rejon lokalizacji uzbrojony w infrastrukturę techniczną: woda, gaz, en. elektryczna i kanalizację sanitarną oraz deszczową. Cena nieruchomości zbywanej:

3.231.210,00 zł brutto (słownie złotych: trzy miliony dwieście trzydzieści jeden tysięcy dwieście dziesięć 00/100) w tym podatek VAT 23% w kwocie 604.210,00 zł (słownie złotych: sześćset cztery tysiące dwieście dziesięć 00/100).

Informacje dodatkowe o nieruchomości nabywanej w drodze zamiany :

W ramach planowanej zamiany przedmiotem nabycia na Skarb Państwa będzie nieruchomość położona w gm. Kórnik, obręb Koninko, arkusz mapy 1, **działka nr 47/11** o pow. 0.7050 ha, zapisana w księdze wieczystej KW nr P01D/0041539/8, zajęta obecnie pod nowe koryto rzeki Michałówki, za kwotę **1.245.000.00 zł** (słownie złotych: jeden milion dwieście czterdzieści pięć tysięcy 00/100), która korzysta ze zwolnienia z podatku VAT zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r. poz. 121) wykaz wywiesza się na okres 21 dni.

Osoba wyznaczona do kontaktu: Marcin Jasiński, tel. 061 8410-725