# Załącznik do zarządzenia Nr 502/2023/P

**PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

**z dnia 27.06.2023** **r.**

## WYKAZ

## nieruchomości przeznaczonej do wniesienia jako wkład niepieniężny (aport)

## do spółki Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Położenie nieruchomości
 | Poznań, rejon ul. Darzyborskiej |
| 1. Oznaczenia geodezyjne
 | **obręb Kobylepole arkusz 14:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **działka** | **7/38** | **(Bp)** | **pow.**  | **1127 m2** |  |
| **działka** | **7/74** | **(Ba)** | **pow.**  | **2667 m2** |  |

**KW PO2P/00101445/0, powierzchnia łączna: 3794 m²** Według KW **PO2P/00101445/0** właściciel: Miasto Poznań.W dziale III (prawa, roszczenia i ograniczenia) KW **PO2P/00101445/0** wpisane jest:* ograniczone prawo rzeczowe: *odpłatna służebność polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działki nr 6/10 i 7/4*;
* ograniczone prawo rzeczowe: *odpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez obszar o pow. 60 m2, stanowiący część działki 5/14; obszar o pow. 488 m2, stanowiący część działki 5/16; obszar 152 m2, stanowiący część działki 4/7 na rzecz każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego działek 5/13, 5/15 objętych KW nr PO2P/00215371/2.*

Wskazane służebności przebiegają poza działkami 7/38 i 7/74, w związku z czym Enea Operator Sp. z o.o. pismem OD5/ZMS/SN/WEO23E060939 z dnia 27 marca 2023 r. przekazała oświadczenie z dnia 24 marca 2023 r. wyrażające zgodę na bezciężarowe odłączenie działek 7/38 i 7/74 z KW PO2P/00101445/0.Dział IV KW PO2P/00101445/0nie wykazuje żadnych obciążeń.  |
| 1. Opis nieruchomości
 | * położona w peryferyjnej, wschodniej części Poznania, w rejonie ul. Darzyborskiej;
* kształt nieregularny, ukształtowanie terenu płaskie, nieruchomość częściowo ogrodzona, wzdłuż północno-wschodniej granicy działek 7/38 i 7/74 przebiega ogrodzenie – stalowe elementy, betonowa podmurówka;
* na terenie działki 7/38 posadowiony jest garaż o konstrukcji stalowej; działka jest zaniedbana i zaśmiecona, częściowo porośnięta drzewami i krzewami, część gruntu jest utwardzona betonowymi prefabrykatami (płytki, krawężniki), na terenie działki znajdują się skorodowane stalowe przęsła i słup stalowy – pozostałość po latarni;
* na terenie działki 7/74 znajduje się murowany budynek magazynowy wraz z elementami z nim związanymi (podesty i schody); działka jest zaniedbana i zaśmiecona, częściowo porośnięta drzewami i krzewami; część gruntu jest utwardzona: betonowymi prefabrykatami (płyty, kostka brukowa), masą bitumiczną i betonową wylewką; na terenie działki występują: składowisko betonowych prefabrykatów (płyt), dwa leżące słupy betonowe, inne urządzenie techniczne w postaci stalowego elementu, składowisko materiałów (odpadów) budowlanych – cegły i okna;
* przez teren działki 7/38 przebiegają elementy infrastruktury technicznej, m.in. elektroenergetycznej;
* przez teren działki 7/74 przebiegają elementy infrastruktury technicznej, m.in.: ciepłowniczej, elektroenergetycznej, wodociągowej (przewód wraz z urządzeniem technicznym);
* na części terenu działek 7/38 i 7/74 stwierdzono historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi;
* część działki 7/38 objęta jest:
* umową dzierżawy nr D/08/137 zawartą z osobą fizyczną na czas nieoznaczony od dnia 1 grudnia 1994 r. na cel garaż blaszany (powierzchnia 17 m2) i teren przyległy (powierzchnia 19 m2);
* umową najmu nr D/08/338 zawartą ze spółką Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. na cel: tereny zielone powyżej 500 m2 (powierzchnia 1091 m2) na czas oznaczony od dnia 2 czerwca 2023 r. do dnia 31 sierpnia 2023 r.;
* działka 7/74 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, przy czym umowa zostanie rozwiązana za porozumieniem stron w stosunku do tej części przedmiotu umowy dzierżawy, co do której nastąpi zbycie, z dniem zbycia tej części przedmiotu umowy dzierżawy;
* Zarządowi Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w dniu 1 października 2021 r. udzielona została zgoda na rozpoczęcie prac budowlanych na terenie obejmującym m.in. obecne działki 7/38 i 7/74;
* w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny oraz tereny niezabudowane i niezagospodarowane, m.in. dawny plac manewrowy;
* w dalszym sąsiedztwie znajdują się: kompleks zabudowy mieszkaniowej (socjalnej), zabudowa magazynowa i usługowa, w tym szkoły niepubliczne, tereny niezagospodarowane, w tym nieczynna stacja paliw i dawna zajezdnia autobusowa, oraz tereny leśne i użytkowane rolniczo, a także tereny kolejowe;

**Opis budynku magazynowego:*** rok budowy: 1960;
* liczba kondygnacji: 1 nadziemna;
* powierzchnia zabudowy: 185 m2;
* ławy i ściany fundamentowe murowane, ściany murowane z ceramiki oraz częściowo stalowe, dach płaski o konstrukcji stalowej z poszyciem z papy na płytach korytkowych;
* nieużytkowany, częściowo rozebrany, przeznaczony do rozbiórki;

**Opis garażu (garaż jest własnością dzierżawcy, tj. osoby fizycznej)*** nietrwale związany z gruntem, zrealizowany jako lokalizacja tymczasowa;
* technologia realizacji: stalowa;
* ściany: poszycie z blachy na szkielecie stalowym;
* dach płaski, konstrukcja stalowa kryta blachą;
 |
| 1. Przeznaczenie nieruchomościi sposób zagospodarowania
 | W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów „rejonu ul. Darzyborskiej”, zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/807/III/2001 Rady Miasta Poznania z dnia 18 września 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 122 poz. 2370 z dnia 3 października 2001 r.), nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem: **DaA16/Ma5 – tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze blokowym.**Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie UA-IV.6724.421.2023 z dnia 5 maja 2023 r. Tekst i rysunek planu miejscowegoobejmujący ten teren jest dostępny na stronie internetowej: www.mpu.pl.Integralną częścią planu miejscowego terenów „rejonu ul. Darzyborskiej” jest rysunek planu, zatem konieczne jest łączne czytanie części tekstowej i graficznej planu, które zapewni kompletną informację o możliwościach zagospodarowania nieruchomości i ewentualnych ograniczeniach.Ponadto nieruchomość znajduje się na obszarze, dla którego opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Darzybór” w Poznaniu (uchwała Nr IX/119/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 2 kwietnia 2019 r.).Powyższe potwierdziła Miejska Pracowania Urbanistyczna w piśmie MPU-Z2.50412.2.2023 z dnia 20 marca 2023 r., jednocześnie informując, że (…) *działki 7/38 i 7/74 (ark. 14, obr. 08), w granicach opracowywanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Darzybór” w Poznaniu, położone są na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem 5MW* (…). *Prace nad ww. projektem mpzp zostały wstrzymane do czasu uchwalenia nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Ze względu na to, że projekt planu nie przeszedł procedury formalno-prawnej, jego ustalenia nie są ostatecznie przesądzone i mogą ulegać zmianom.*Dla terenu obejmującego m.in. obszar obecnych działek 7/38 i 7/74 wydana została decyzja nr 2220/2018 UA-VIII-A13.6740.2361.2018 z dnia 4 października 2018 r. o pozwoleniu na budowę osiedla wielorodzinnych budynków mieszkalnych komunalnych przy ul. Darzyborskiej w Poznaniu. |
| 5. Forma i tryb zbycia | **Wniesienie nieruchomości jako wkład niepieniężny (aport)** **do spółki Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.** |
| 6. Cena nieruchomości | 2 352 800,74 zł (słownie: dwa miliony trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset złotych i siedemdziesiąt cztery grosze), w tym:* cena działki 7/38: 878 020,74 zł (w tym wartość działki: 713 838,- zł + 23% podatku VAT: 164 182,74 zł);
* cena działki 7/74: 1 474 780,- zł (zwolnienie z podatku VAT)
 |
| 7. Informacje dodatkowe | **Wyznacza się termin 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości,** na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344).**Osoby, o których mowa powyżej, korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie** (zgodnie z art. 34 ust. 5 ww. ustawy).**Nabywca nieruchomości ponosi koszty notarialne i sądowe**, których wysokość określi notariusz.**Na nabywcy spoczywa obowiązek podatkowy** **w podatku od nieruchomości** wynikający z ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70).**Szczegółowe informacje o zapisach planu miejscowego** w formie wypisu i wyrysu można uzyskać w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej lub w formie informacji o przeznaczeniu terenu sporządzonej przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania.**Szczegółowe informacje o istniejącym uzbrojeniu i możliwości (lub jej braku) przyłączenia się do istniejących mediów** określają poszczególni gestorzy sieci przesyłowych.**Obsługę komunikacyjną terenu****oraz warunki dostępu do drogi publicznej** określa Zarząd Dróg Miejskich.**Kwestię własności urządzeń podziemnych** oraz **kwestię ustanowienia służebności przesyłu na rzecz gestorów sieci** regulują przepisy Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.).**Kwestię usunięcia drzew i krzewów** z terenu nieruchomości regulują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.).**Zarząd Dróg Miejskich** w piśmie nr ZDM-IT.081.71.2023.2.WF z dnia 12 kwietnia 2023 r. dotyczącym nieruchomości położonej w rejonie ul. Darzyborskiej – obr. Kobylepole ark. 14 działki 7/38 i 7/74 poinformował m.in., że (…) *obsługa komunikacyjna tej nieruchomości została ustalona* (…) *poprzez drogę wewnętrzną* (…) *do drogi publicznej* (…) *ul. Darzyborskiej. Obsługa komunikacyjna winna odbywać się istniejącym zjazdem.* Zarząd Dróg Miejskich powiadomił również, że (…) *przedmiotowe działki:** *są zbędne na cele komunikacyjne i nie znajdują się w administracji ZDM,*
* *nie były objęte decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.*

*Ponadto nie są podejmowane działania w celu uzyskania decyzji zrid oraz na ww. działkach nie znajdują się elementy infrastruktury technicznej będącej w administracji ZDM.***Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska** wydał:* decyzję WSS.513.1.2022.ASB.3 z dnia 13 maja 2022 r. orzekającą o wpisaniu do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi prowadzonego przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska terenu m.in. obecnych działek 7/38 i 7/74;
* decyzję WSS.515.1.2023.ASB.6 z dnia 28 marca 2023 r. ustalającą plan remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi stwierdzonego m.in. na części terenu obecnych działek 7/38 i 7/74.

**Przedsiębiorstwo Geologiczne i Geotechniczne INTERRA** sporządziło w lipcu 2017 r. *Opinię geotechniczną z dokumentacją badań podłoża gruntowego dla projektowanej budowy osiedla wielorodzinnego - budynki mieszkalne komunalne przy ul. Darzyborskiej w Poznaniu* dla terenu obejmującego m.in. obecną działkę 7/74. |