# Załącznik do zarządzenia Nr 373/2025/P

**PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

 **z dnia 09.05.2025 r.**

## WYKAZ

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Położenie nieruchomości
 | Poznań, ul. Darzyborska |
| 1. Oznaczenia geodezyjne
 | **obręb Kobylepole arkusz 14****działka 7/15 (Bi) pow. 3231 m2****działka 7/77 (Bi) pow. 2513 m2** **KW PO2P/00101445/0, powierzchnia łączna 5744 m2** Według KW PO2P/00101445/0właściciel: Miasto Poznań.W dziale III (prawa, roszczenia i ograniczenia) KW PO2P/00101445/0wpisane 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 7/15 i 7/77, w związku z czym Enea Operator Sp. z o.o. przekazała oświadczenie z 14 stycznia 2025 r. wyrażające zgodę na bezciężarowe odłączenie działek 7/15 i 7/77 z KW PO2P/00101445/0.Dział IV KW PO2P/00101445/0nie wykazuje obciążeń.  |
| 1. Opis nieruchomości
 | * położona przy ul. Darzyborskiej w peryferyjnej, wschodniej części Poznania;
* kształt regularny, zbliżony do prostokąta, ukształtowanie terenu w przeważającej części płaskie, nieruchomość częściowo ogrodzona: wzdłuż południowo-wschodniej granicy działek 7/15 i 7/77 od strony sąsiedniej działki 7/1 przebiega ogrodzenie z metalowych elementów (słupki, siatka) – ogrodzenie nie pokrywa się z przebiegiem granicy działek;
* na działce 7/15 zlokalizowany jest kompleks garaży (dwa zespoły szeregowe wielostanowiskowe o pow. zabudowy 276 m2 i 117 m2), są to obiekty murowane z dachami o konstrukcji drewnianej, krytej papą, część garaży jest otwarta, obiekty mocno zużyte, częściowo zrujnowane;
* wschodnia część działki 7/77 stanowi nieznacznie wyniesiony teren, który przykrywa obiekt podziemny – inny budynek niemieszkalny o jednej kondygnacji podziemnej (pow. zabudowy 178 m2);
* na terenie obu działek znajdują się również inne drobne nakłady: garaż o konstrukcji blaszanej, garaż o konstrukcji murowano-drewnianej, drewniana altana, kanał samochodowy murowany, pozostałości po ogrodzeniach, utwardzenia betonową wylewką, składowisko materiałów budowlanych, ziemi, gruzu i usuniętej zieleni, odpady, pojedyncze drzewa, 2 latarnie o konstrukcji betonowej;
* przez teren działek przebiegają elementy infrastruktury technicznej, m.in. elektroenergetycznej, wodociągowej, telekomunikacyjnej;
* na części terenu działek 7/15 i 7/77 stwierdzono historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi;
* działka 7/15 w części o pow. 2408 m2 oraz działka 7/77 w całości objęte są umową dzierżawy nr D/51/1031 zawartą pomiędzy Miastem Poznań a Zarządem Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. na czas nieoznaczony, obowiązującą od 1 października 2013 r., przy czym umowa zostanie rozwiązana za porozumieniem stron w stosunku do tej części przedmiotu umowy dzierżawy, co do której nastąpi zbycie, na dzień zbycia tej części przedmiotu umowy dzierżawy;
* w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, niska zabudowa socjalna wielorodzinna, teren niezagospodarowany oraz tereny użytkowane rolniczo;
* w dalszym sąsiedztwie znajdują się: zabudowa magazynowa i usługowa, w tym szkoły niepubliczne, nieczynna stacja paliw i dawna zajezdnia autobusowa, tereny niezagospodarowane oraz tereny leśne i użytkowane rolniczo, tereny kolejowe.
 |
| 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. Wielk. Nr 122 poz. 2370), nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem: * **DaA51/Ma6 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze blokowym,**
* **DaA20/Zb2 – tereny publicznej zieleni urządzonej o funkcji parku.**

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie UA-IV.6724.1020.2024 z 23 maja 2024 oraz z 24 lutego 2025 r. Tekst i rysunek planu miejscowegoobejmujący ten teren jest dostępny na stronie internetowej: [www.mpu.pl](http://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 Miejska Pracowania Urbanistyczna w piśmie MPU-Z2.5021.4.2024 z 9 maja 2024 r. poinformowała, że *działki 7/15 i 7/77 (ark. 14, obr. 08), położone są w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Darzybór” w Poznaniu:** *na* ***terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej****, oznaczonym symbolem* ***13MW****,*
* *na* ***terenie zieleni urządzonej****, oznaczonym symbolem* ***6ZP****.*

*Ze względu na to, że projekt mpzp „Darzybór” w Poznaniu nie przeszedł w pełni procedury formalno-prawnej, jego ustalenia nie są ostatecznie przesądzone i mogą ulegać zmianom.*MPU potwierdziła aktualność zapisów projektu planu „Darzybór” w Poznaniu pismem z 22 stycznia 2025 r.Dla terenu obejmującego obszar obecnych działek 7/15 i 7/77 wydana została **decyzja nr 496/2021 z 23 marca 2021 r. o pozwoleniu na budowę** budynku mieszkalnego wielorodzinnego 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 | **1 742 160,– zł** (słownie: jeden milion siedemset czterdzieści dwa tysiące sto sześćdziesiąt złotych) –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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).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 ze zm.).**Szczegółowe informacje o zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** 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 2024 r. poz. 1061 ze zm.).Z uwagi na znajdujące się na nieruchomości elementy infrastruktury technicznej, właści­cielom sieci przesyłowych mogą przysługiwać roszczenia o ustanowienie służebności przesyłu w stosunku do nieruchomości lub jej części.**Kwestię usunięcia drzew i krzewów** z terenu nieruchomości regulują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.).**Zarząd Dróg Miejskich** w piśmie nr ZDM-IT.081.83.2024.PK2.4 z 5 czerwca 2024 r. poinformował, że *nieruchomość oznaczona geodezyjnie jako obręb Kobylepole ark. 14 działki 7/15 i 7/77:* * *posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych,* (…)
* *zgodnie z ustaleniami planu miejscowego nieruchomość nie jest przeznaczona pod drogi publiczne,*
* *na nieruchomości nie znajdują się żadne elementy infrastruktury drogowej wchodzące w skład sieci oświetlenia drogowego stanowiące majątek tutejszego Zarządu.*

**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 7/15 i 7/77;
* 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 7/15 i 7/77.

**Firma MS Geologia – Usługi Geologiczne** opracowała w marcu 2025 r. *Geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych* dla inwestycji: Budowa osiedla wielorodzinnych budynków mieszkalnych komunalnych przy ul. Darzyborskiej w Poznaniu – budynek M4. |