

Prezydent Miasta Poznania jako prezydent miasta na prawach powiatu, działając na podstawie art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), przekazuje do publicznej wiadomości:

Wykaz nieruchomości stanowiącej współwłasność Skarbu Państwa w udziale wynoszącym 2/640 części, przeznaczonym do sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz współwłaścicieli

Miejscowość (obręb ewidencyjny)	Adres nieruchomości	Nr działki	Powierzchnia działki	Nr księgi wieczystej
Poznań obręb Łazarz, ark. mapy 32	ul. Kolejowa 47, 48	115, 116	0,1652 ha	PO1P/00006541/0

Przeznaczenie nieruchomości

Nieruchomość znajduje się na terenie, na którym obecnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania*, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Poznania Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 z dnia 11 lipca 2023 r., przedmiotowe działki znajdują 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.*

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie nr UA-IV.6724.1634.2023 z dnia 14 września 2023 r.

Opis nieruchomości i sposób zagospodarowania nieruchomości

Zgodnie z treścią księgi wieczystej, prowadzonej pod numerem PO1P/00006541/0 przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność Skarbu Państwa, w udziale wynoszącym 2/640 części oraz osób fizycznych w pozostałym udziale.

Nieruchomość położona jest w obrębie Łazarz, przy ul. Kolejowej 47 i 48, w pobliżu jej zbiegu z ul. Roboczą.

Działki nr 115 i 116 mają regularny, przypominający trapez prostokątny kształt. Obejmują dwie kamienice od strony ul. Kolejowej, oficynę położoną przy północnej granicy na ich tyle oraz podwórze z parterowymi budynkami gospodarczo-garażowymi. Od strony ul. Kolejowej zlokalizowane są dwa wejścia do niezależnych klatek schodowych w budynkach oraz brama wjazdowa na podwórze, z którego można wejść do budynku oficyny. Teren podwórza jest w większej części utwardzony płytami betonowymi/trylinką. Działki dysponują bezpośrednim dostępem do drogi utwardzonej oraz pełnej sieci mediów.

Dwa budynki kamienic we frontowej części działki oraz oficyna na tyłach to obiekty wzniesione w latach 30. ubiegłego wieku, murowane, typowe. Oba budynki mają po pięć kondygnacji naziemnych. Budynek nr 48 i oficyna są podpiwniczone. W budynkach znajdują się lokale mieszkalne, które nie zostały jednak wyodrębnione. Lokalom mieszkalnym towarzyszą przynależne pomieszczenia gospodarcze oraz parterowe obiekty gospodarczo-garażowe w podwórzu. Stan techniczny budynków jest przeciętny (w porównaniu do podobnych budynków) i wymaga licznych remontów.

Ogólny stan budynku jest typowy dla tego typu nieruchomości: na bieżąco wykonywane są prace konserwacyjne poszczególnych części, jednakże stan techniczny i standard lokali oraz części wspólnych uzasadniają remont generalny, mający na celu dostosowanie do współczesnych potrzeb, jednocześnie nie jest to konieczność wynikająca z obawy o zniszczenie substancji budynku czy choćby istotne pogorszenie się jego stanu. Mieszkania są w różnym stanie, ale przeciętnie istotnie odbiegają standardem od oczekiwań współczesnego najemcy i można je zaklasyfikować do najniższych segmentów rynku najmu.

Informacje dodatkowe

Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków Urzędu Miasta Poznania pismem nr MKZ-X.4125.3.293.2023.P z dnia 3 listopada 2023 r. poinformowało, że:

- kamienica przy ul. Kolejowej 47 wpisana jest do rejestru zabytków pod nr **A 396** decyzją z 25.09.1992 r. (decyzja w załączniku),
- kamienica przy ul. Kolejowej 48 wpisana jest do rejestru zabytków pod nr **A 397** decyzją z 25.09.1992 r. (decyzja w załączniku),
- ponadto obie nieruchomości są elementami chronionych zespołów urbanistyczno-architektonicznych kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania wpisanych do rejestru zabytków¹,
- ściślejszej ochronie konserwatorskiej podlegają obie kamienice frontowe oraz budynek oficyny kamienicy przy ul. Kolejowej 48,
- wszelkie prace przy kamienicach, w tym także prace wewnątrz, wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, przed ich realizacją²,
- pozostałe zabudowania gospodarcze na obszarze podwórzy nie są wpisane do rejestru zabytków, jednak z uwagi na ich lokalizację na chronionym obszarze, ewentualne prace wpływające na ich bryły i elewacje, wymagają pozwolenia konserwatorskiego,
- ze stanowiska konserwatorskiego nie zgłaszamy przeciwwskazań do zbycia części udziałów w ww. nieruchomościach,
- informujemy, że w 2023 r. Miejski Konserwator Zabytków w Poznaniu przeprowadził kontrolę kamienicy przy ul. Kolejowej 48 i wydał zalecenia pokontrolne z terminem realizacji do 31.12.2028 r.

Decyzją nr 421/2023 z 5 grudnia 2023 r. **Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków** wyraził zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym udziału Skarbu Państwa wynoszącego 2/640 części w nieruchomości zabudowanej położonej w Poznaniu przy ul. Kolejowej 47, obręb Łazarz, arkusz 32, działka 116, dla której prowadzona jest księga wieczysta pod numerem PO1P/00006541/0, (...) na terenie której znajduje się kamienica wpisana do rejestru zabytków na podstawie decyzji Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 25.09.1992 r., pod numerem rejestru A 396 l.dz.PSOZ-M-A396-857/92, z jednoczesnym zobowiązaniem nabywcy do użytkowania zabytku zgodnie z Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (skan w załączniku).

Decyzją nr 422/2023 z 5 grudnia 2023 r. **Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków** wyraził zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym udziału Skarbu Państwa wynoszącego 2/640 części w nieruchomości zabudowanej położonej w Poznaniu przy ul. Kolejowej 48, obręb Łazarz, arkusz 32, działka 115, dla której prowadzona jest księga wieczysta pod numerem PO1P/00006541/0, (...) na terenie której znajduje się kamienica wpisana do rejestru zabytków na podstawie decyzji Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 25.09.1992 r., pod numerem rejestru A 397 l.dz.PSOZ-M-A397-858/92, z jednoczesnym zobowiązaniem nabywcy do użytkowania zabytku zgodnie z Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (skan w załączniku).

Zarządzeniem Nr 181/24 z dnia 19.03.2024 r., Wojewoda Wielkopolski wyraził zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej, stanowiącego własność Skarbu Państwa udziału wynoszącego 2/640 w zabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Kolejowej 47 i 48.

Cena sprzedaży

15.000 zł (słownie: piętnaście tysięcy złotych)

Udziela się 50% bonifikaty od ceny sprzedaży ww. nieruchomości, na podstawie art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Po uwzględnieniu powyższej bonifikaty cena sprzedaży ww. nieruchomości wynosi **7.500 zł** (słownie: siedem i pół tysiąca złotych), zwolnienie z podatku VAT.

Uwagi

Udział Skarbu Państwa, wynoszący 2/640 części w nieruchomości zostanie przeznaczony do sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz współwłaścicieli:

- osoby fizycznej – udział wynoszący 1/640 części,
- osoby fizycznej – udział wynoszący 1/640 części,

na podstawie **art. 37 ust. 2 pkt 9 w zw. z art. 68 ust. 3** ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Wykaz nieruchomości wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania, ul. Gronowa 20 (XII piętro), oraz umieszcza na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń – pl. Kolegiacki 17.

Wykaz oraz ogłoszenie zamieszcza się na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Poznania (bip.poznan.pl), a sam wykaz także na stronie podmiotowej Wojewody Wielkopolskiego w Biuletynie Informacji Publicznej.

¹ Nr rejestru A 239 decyzja z 6.10.1982 r.

² Podstawa prawna: art. 36 ust 1 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.).³

Wyznacza się termin 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu udziału 2/640 Skarbu Państwa w działkach 115 i 116, 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 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).

Z up. Prezydenta Miasta
Paweł Diakowicz
Z-ca Dyrektora
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

.....

(Pieczęć i podpis osoby upoważnionej)

Osoba wyznaczona do kontaktu:
Sandra Wiśniewska
Wydział Gospodarki Nieruchomościami UMP
Nr telefonu: -061 8271 650