

Poznań, dnia 28.09.2020

## Karta informacyjna sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oraz prawa własności

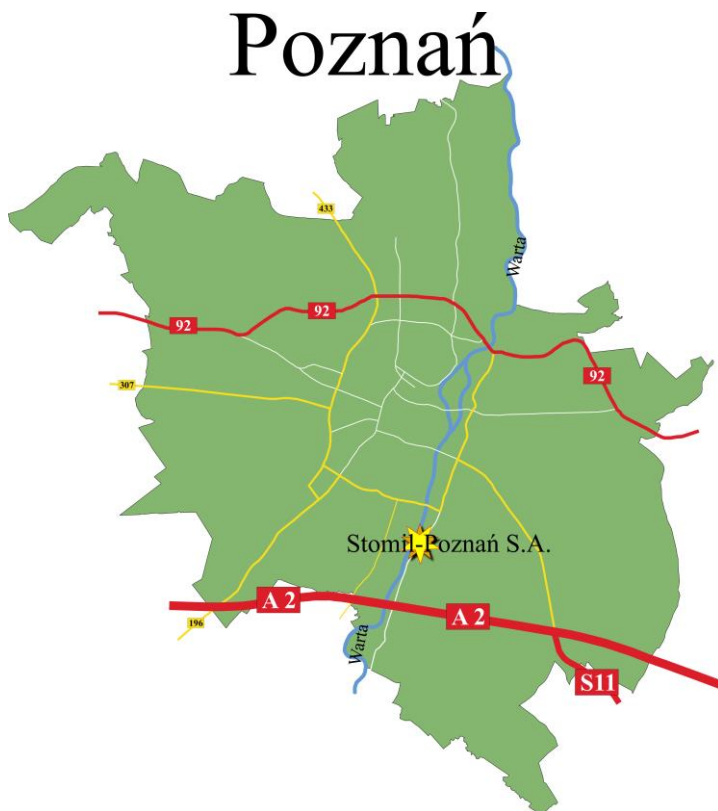
Karta zawiera podstawowe informacje dotyczące działek ujętych w *Ogłoszeniu w sprawie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oraz prawa własności* opublikowanym przez Stomil-Poznań S.A. z siedzibą w Poznaniu KRS: (KRS 0000116560) oraz Ośrodek Badawczo – Rozwojowy Przemysłu Oponiarskiego „STOMIL” Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (KRS 0000308183).

Stomil-Poznań S.A. oraz Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Przemysłu Oponiarskiego "STOMIL" sp. z o.o. przedstawiają ofertę sprzedaży nieruchomości należących do Stomil-Poznań S.A. oraz Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Przemysłu Oponiarskiego "STOMIL" sp. z o.o. położonych w Poznaniu przy ulicy Starołęckiej 18, 20, na które składają się działki nr: 3, 4, 7, 8/5, 9/6, 10, 11/2, 12/9, 12/10, 12/11, 12/12, 12/13 z obrębu 11-Starołęka o łącznej powierzchni 125 839 m<sup>2</sup>, których Stomil-Poznań S.A. i Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Przemysłu Oponiarskiego "STOMIL" sp. z o.o. są wieczystymi użytkownikami albo właścicielami.

### 1. Opis nieruchomości

#### 1.1. Lokalizacja

Nieruchomość położona jest w Poznaniu, w województwie wielkopolskim, na obszarze osiedla Starołęka-Minikowo-Marlewo. Teren położony jest pomiędzy ulicą Starołęcką a rzeką Warta, w odległości około 6 kilometrów na południe od centrum Poznania. W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się przystanki autobusowe i tramwajowe łączące obszar z centralną częścią miasta. Dodatkowo w oddaleniu około 1km znajduje się stacja PKP Poznań Starołęka. W odległości około 2km (w linii prostej) przebiega autostrada A2, na którą najbliższy wjazd (Poznań-Luboń) znajduje się około 6km od nieruchomości.



Ryc. 1. Lokalizacja nieruchomości na tle Poznania.

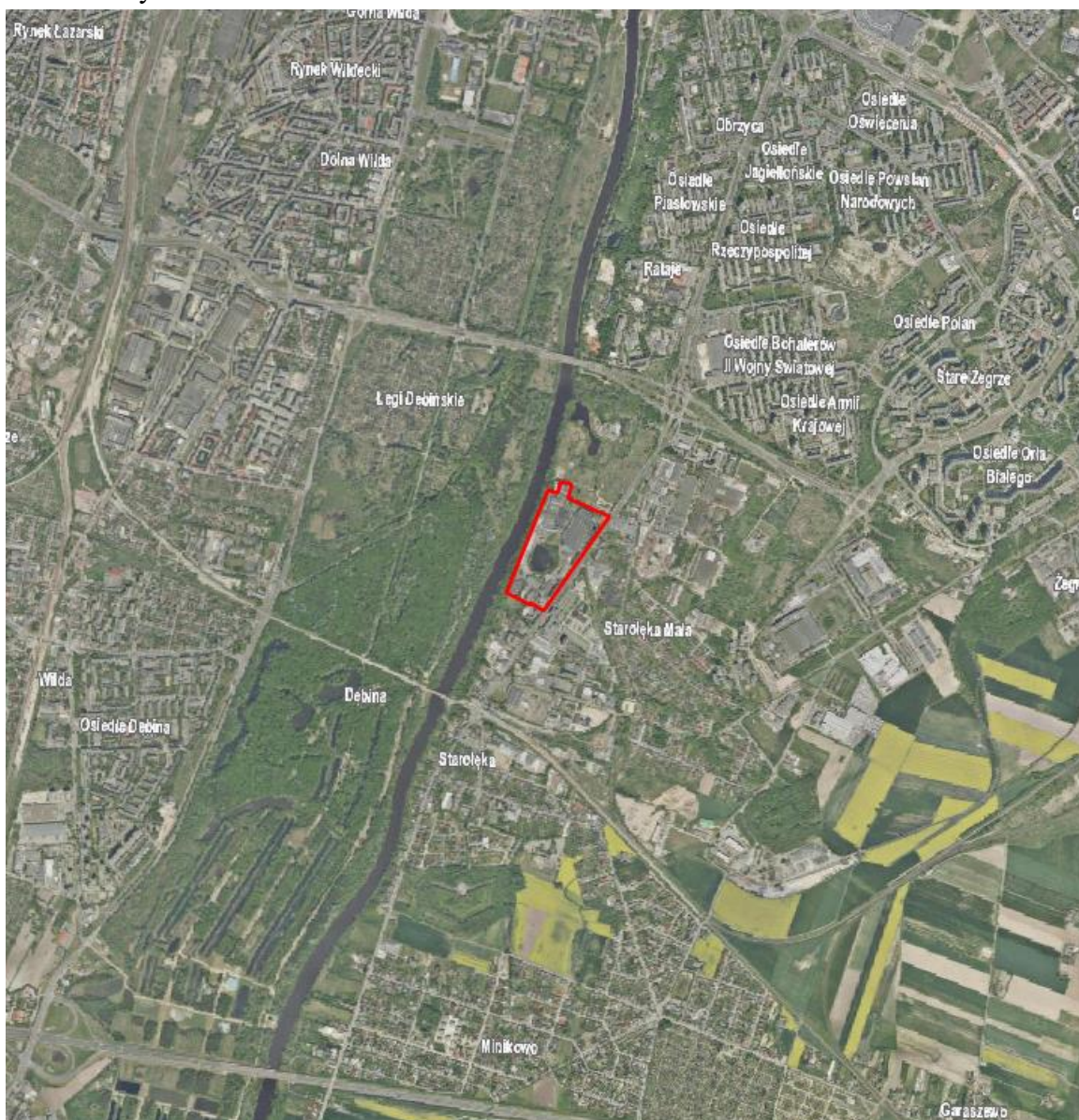
Źródło: Opracowanie własne

## 1.2. Sąsiedztwo

W otoczeniu znajdują się: działki niezabudowane, zabudowa komercyjna oraz tereny nadrzeczne rzeki Warta.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią:

- Na północ: tereny niezabudowane, w tym kierunku planowana jest realizacja osiedla Portowo (<http://portowo.pl/>)
- Na wschód: zabudowa przemysłowa, usługowa oraz budynki handlowe;
- Na południe: zabudowa przemysłowa, usługowa oraz nowopowstające osiedle mieszkaniowe;
- Na zachód: tereny nadrzeczne rzeki Warta.



Ryc. 2. Lokalizacja nieruchomości na tle najbliższej okolicy  
Źródło: <https://www.geoportal.gov.pl/>



### 1.3. Dostępność komunikacyjna

Nieruchomość jest bardzo dobrze skomunikowana z pozostałymi częściami miasta, zarówno z punktu widzenia ruchu samochodowego, jak i transportu publicznego. Nieruchomość leży w bliskim sąsiedztwie II ramy komunikacyjnej Poznania - wewnętrznej obwodnicy miasta. Przy ulicy Starołęckiej znajduje się torowisko tramwajowe, które łączy ten obszar z centrum miasta. W bezpośrednim sąsiedztwie Nieruchomości zlokalizowany jest przystanek tramwajowy, a w odległości 1km pętla tramwajowa, autobusowa oraz stacja PKP Poznań Starołęka. Wjazd na nieruchomość realizowany jest w wschodniej części od ulicy Starołęckiej, gdzie zlokalizowano zarówno wjazdy dla samochodów osobowych, ciężarowych oraz wejście do budynków biurowych.

### 1.4. Teren oraz działki

Teren ma regularny kształt wieloboku. Nieruchomość cechuje się zróżnicowanym ukształtowaniem terenu. Teren opada w kierunku zachodnim ku terasie zalewowej Warty, która położona jest na wysokości około 53 m n.p.m. Część wschodnia terenu znajduje się na wysokości około 68 m n.p.m., natomiast część zachodnia położona jest na wysokości około 60 m n.p.m. Wg danych udostępnianych przez PGW Wody Polskie teren nie leży w obszarze zagrożenia powodziowego, a w 100 letniej historii Nieruchomości nie odnotowano wystąpienia powodzi.

Od blisko 100 lat teren używany jest dla celów przemysłowych tj. zakład oponiarski STOMIL-POZNAŃ S.A. Teren znajduje się w zasięgu miejskich sieci uzbrojenia terenu.

Nieruchomości stanowią działki o numerach ewidencyjnych 3, 4, 7, 8/5, 9/6, 10, 11/2, 12/9, 12/10, 12/11, 12/12, 12/13, z obrębu 11-Starołęka o łącznej powierzchni 125 839 m<sup>2</sup>. Granice nieruchomości przedstawiono na mapie poniżej, natomiast szczegółowe dane dotyczące działek znajdują się w załączniku nr 1.



Ryc. 3. Podział ewidencyjny nieruchomości

Źródło: <https://www.geoportal.gov.pl/>; opracowanie własne

## 1.5. Zabudowa

Nieruchomość zabudowana jest zespołem budynków o funkcji: biurowej, magazynowej, produkcyjnej, usługowej oraz budowlami służącymi prawidłowemu użytkowaniu obiektów. Nieruchomość stanowi siedzibę zakładu oponiarskiego STOMIL-POZNAŃ S.A. W okresie działania zakładu, nieruchomość systematycznie była rozbudowywana i przebudowywana. Teren wyposażony jest w drogi wewnętrzne, chodniki oraz miejsca postojowe. Ponadto w południowej części działki 11/2 znajduje się zbiornik wodny. Szczegółowe dane dotyczące zabudowy znajdują się w załączniku nr 2.

## 1.6. Koszt użytkowania działki

Aktualne roczne koszty ponoszone przez Stomil w postaci opłat i danin publicznych:

- dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - 0,95 zł za każdy m2 powierzchni,
- dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 23,90 zł za m2 powierzchni użytkowej,
- opłata za użytkowanie wieczyste gruntu – 7,03 zł za każdy m2 gruntu.
- dla budowli – 2% od wartości brutto budowli.

## 2. Stan prawny

### 2.1. Księgi wieczyste

Dla nieruchomości prowadzone są przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Poznaniu księgi wieczyste nr PO2P/00036258/5 (dz. ew. nr 3, 4, 10, 11/2), PO2P/00179580/5 (dz. ew. nr 7), PO2P/00166924/5 (dz. ew. nr 8/5), PO2P/00171067/7 (dz. ew. nr 9/6), PO2P/00219545/1 (dz. ew. nr 12/9, 12/10, 12/11), PO2P/00081815/8 (dz. ew. nr 12/12, 12/13).

### 2.2. Hipoteka

Księgi wieczyste PO2P/00036258/5, PO2P/00179580/5, PO2P/00166924/5, PO2P/00171067/7, PO2P/00081815/8 obciążone są hipotekami umownymi łącznymi.

## 3. Sytuacja planistyczna.

### 3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (oznaczenie: MW/U).

<http://www.mpu.pl/plany.php?s=6&p=294>

### 3.2. Przeznaczenie w planie miejscowym

Na dzień 28.09.2020 nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W dniu 21.09.2020 rozpoczęto II Konsultacje społeczne oraz opublikowano projekt planu.

<http://www.mpu.pl/plany.php?s=6&p=455>

Załącznik nr 1.

Szczegółowy opis działek ewidencyjnych tworzących Nieruchomość

Nr ewid. działki	Identyfikator działki	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Funkcja gruntu	Pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Nr księgi wieczystej	Tytuł prawny do nieruchomości	Hipoteka	Pod nadzorem konserwatora zabytków	Dokument planistyczny	MPZP
7	<a href="#">306401_1.0011.A_R_01.7</a>	1 734	Ba - tereny przemysłowe	Brak zabudowy	PO2P/00179580/5	Własność Stomil	Tak	Nie	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	W opracowaniu
8/5	<a href="#">306401_1.0011.A_R_01.8/5</a>	153	Ba - tereny przemysłowe	Brak zabudowy	PO2P/00166924/5	Użytkowanie wieczyste Stomil	Tak			
9/6	<a href="#">306401_1.0011.A_R_01.9/6</a>	3 189	Ba - tereny przemysłowe	1 706	PO2P/00171067/7	Użytkowanie wieczyste Stomil	Tak			
12/12	<a href="#">306401_1.0011.A_R_01.12/12</a>	321	Ba - tereny przemysłowe	Brak zabudowy	PO2P/00081815/8	Użytkowanie wieczyste Stomil	Tak			
12/13	<a href="#">306401_1.0011.A_R_01.12/13</a>	22 623	Ba - tereny przemysłowe	7 837						
3	<a href="#">306401_1.0011.A_R_01.3</a>	156	Dr - drogi	Brak zabudowy	PO2P/00036258/5	Użytkowanie wieczyste Stomil	Tak			
4	<a href="#">306401_1.0011.A_R_01.4</a>	3 778	Ba - tereny przemysłowe	541						
10	<a href="#">306401_1.0011.A_R_01.10</a>	19 224	Ba - tereny przemysłowe	14 250						
11/2	<a href="#">306401_1.0011.A_R_01.11/2</a>	69 725	Ba - tereny przemysłowe (51 225 m <sup>2</sup> ) Ws - grunty pod wodami pow. stojącymi (18 500 m <sup>2</sup> )	21 373						
12/9	<a href="#">306401_1.0011.A_R_01.12/9</a>	3	Ba - tereny przemysłowe	Brak zabudowy	PO2P/00219545/1	Użytkowanie wieczyste OBR „STOMIL”	Nie			
12/10	<a href="#">306401_1.0011.A_R_01.12/10</a>	4 615	Ba - tereny przemysłowe	2336						
12/11	<a href="#">306401_1.0011.A_R_01.12/11</a>	318	BP - Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Brak zabudowy						

Suma 125 839

<http://www.mpu.pl/plany.php?s=6&p=294>
<http://www.mpu.pl/plany.php?s=6&p=455>

## Załącznik 2

## Spis budynków znajdujących się na Nieruchomości

Lp.	Nazwa firmy	Nazwa budynku	Numer budynku	Funkcja budynku/lokalu	Nr ewid. działki na której znajduje się budynek	Nr Księgi Wieczystej	Pod nadzorem konserwatora zabytków	Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Kubatura [m <sup>3</sup> ]	Liczba kondygnacji	Rok budowy
1	Stomil	BUDYNEK PARTEROWY (BARAK PR)	101 148	budynek przemysłowo-magazynowy	12/13	PO2P/00081815/8	Nie	361,76	300,41	866,00	I	1955
2	Stomil	BUDYNEK STACJI TRANSFORMATOROWEJ PT-4	101 120	budynek przemysłowo-magazynowy	12/13	PO2P/00081815/8	Nie	444,87	580,00	3 338,66	II	1973
3	Stomil	BUDYNEK BIUROWY	105 77	budynek biurowy	12/13	PO2P/00081815/8	Nie	859,86	3 217,66	13 104,00	V	1958
4	Stomil	PORTIERNIA PRZY BIUROWCU	101 109	budynek przemysłowo-magazynowy	12/13	PO2P/00081815/8	Nie	26,91	21,10	58,00	I	1972
5	Stomil	MAGAZYN TECHNICZNY	104 78	budynek przemysłowo-magazynowy	12/13	PO2P/00081815/8	Nie	1 223,23	3 799,88	17 623,00	III	1965
6	Stomil	STACJA DOŚWIADCZALNA	101 79	budynek przemysłowo-magazynowy	12/13	PO2P/00081815/8	Nie	2 182,81	2 798,77	12 115,00	IV	1962
7	Stomil	BUDYNEK SOCJALNO-USŁUGOWY	101 128	budynek przemysłowo-magazynowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	869,95	3 515,24	14 512,00	V	1974
8	Stomil	BUDYNEK POMPOWNI STACJI FILTRÓW	101 74	budynek przemysłowo-magazynowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	39,06	29,83	106,00	I	1966
9	Stomil	MAGAZYN WYROBÓW GOTOWYCH	104 69	budynek przemysłowo-magazynowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	1 150,26	3 945,83	17 997,00	IV + I	1952
10	Stomil	HALA NR 1 (w tym dobudowa i stara walcownia)	101 68	budynek przemysłowo-magazynowy	10	PO2P/00036258/5	Nie	12 240,26	15 671,95	62 629,00	III	1943, 1975
11	Stomil	BUDYNEK ROZŁADOWCZY SADZY	101 114	budynek przemysłowo-magazynowy	4	PO2P/00036258/5	Nie	191,21	191,87	1 550,00	II	1973
12	Stomil	WIATA STAŁOWA PRZY SILOSIE DO SADZY	101 115	budynek przemysłowo-magazynowy	4	PO2P/00036258/5	Nie	292,29	275,42	1 473,00	I	1973
13	Stomil	SILOS DO MAGAZYNOWANIA SADZY	104 665	budynek przemysłowo-magazynowy	4	PO2P/00036258/5	Nie		1 436,00	1 588,00	I	1973
14	Stomil	BUDYNEK PRZEPOMPOWNI NAFTALENU	104 86	budynek przemysłowo-magazynowy	4	PO2P/00036258/5	Nie	57,00	27,80	195,00	I	1961
15	Stomil	NOWA WALCOWNIA	101 116	budynek przemysłowo-magazynowy	10	PO2P/00036258/5	Nie	2 010,00	5 810,48	40 715,00	V + I	1973
16	Stomil	BUDYNEK KLEJOWNI	101 65	budynek przemysłowo-magazynowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	596,85	526,46	3 333,00	II	1962
17	Stomil	BUDYNEK STACJI TRANSFORMATOROWEJ PT-1	101 66	budynek przemysłowo-magazynowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	486,04	462,00	3 514,00	V	1944, 1971
18	Stomil	HALA PRODUKCYJNA GK	101 62	budynek przemysłowo-magazynowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	2 146,29	2 232,75	14 036,00	?	1956



19	Stomil	SCHRON PRZY KLEJARNI	109 85	pozostałe budynki niemieszkalne	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	48,00	6,40	229,00	I	1942
20	Stomil	BUDYNEK DOLNEJ PORTIERNI	101 113	budynek przemysłowo-magazynowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	201,85	212,69	1 100,00	II	1973
21	Stomil	BUD. PODZIEMNY - STACJA ENERGETYCZNA PRZY HALI GIGANT	101 780	budynek przemysłowo-magazynowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	190,42	161,67	668,00	I	1977
22	Stomil	MAGAZYN KAUCZUKU	104 119	budynek przemysłowo-magazynowy	9/6	PO2P/00171067/7	Nie	1 705,83	2 390,96	18 000,00	IV + I	1973
23	Stomil	BUDYNEK HALI OPON GIGANT	101 135	budynek przemysłowo-magazynowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	3 115,89	3 463,95	37 487,00	III	1977
24	Stomil	BUDYNEK STOŁÓWKI I LABORATORIUM	109 58	pozostałe budynki niemieszkalne	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	529,63	1 045,40	4 916,00	III	1945, 1955
25	Stomil	BUNKIER BETONOWY PRZY STRAŻY POŻARNEJ	109 96	pozostałe budynki niemieszkalne	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	19,00	4,61	69,00	I	1961
26	Stomil	GARAŻ ZAKŁADOWEJ STRAŻY POŻARNEJ	103 132	budynek handlowo-usługowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	220,18	187,41	1 250,00	I	1975, 1990, 1993
27	Stomil	HALA WULKANIZACJI OPON SPECJALNYCH	101 60	budynek przemysłowo-magazynowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	1 410,69	1 503,50	9 104,00		1946
28	Stomil	HALA ARTYKUŁÓW GUMA-METAL I KONFEKCJI OPON SPECJALNYCH	101 61	budynek przemysłowo-magazynowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	2 358,68	2 469,21	13 279,00		1946
29	Stomil	HALA PRODUKCJI KONFEKCJI MASYWÓW I WULKANIZACJI	101 59	budynek przemysłowo-magazynowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	1 409,55	1 501,83	9 288,00		1946
30	Stomil	MAGAZYN OBRĘCZY I CZĘŚCI METALOWYCH	101 198	budynek przemysłowo-magazynowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	149,68	143,95	540,00	I	1995
31	Stomil	GARAŻ SAMOCHODOWY PRZY PIASKARNI	103 200	budynek handlowo-usługowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	40,92	39,90	233,00	I	1994
32	Stomil	BUDYNEK PIASKARNI	101 56	budynek przemysłowo-magazynowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	318,43	300,23	2 012,00	II	1965
33	Stomil	BUDYNEK WARSZTATOWO-MAGAZYNOWY REMAGU	109 53	pozostałe budynki niemieszkalne	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	147,38	128,20	437,00	I	1960
34	Stomil	BUDYNEK KUŹNI	103 52	budynek handlowo-usługowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	48,56	40,80	173,00	I	1959
35	Stomil	HALA PASÓW KLINOWYCH	101 55	budynek przemysłowo-magazynowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	1 468,15	1 413,32		I	1943
36	Stomil	POMIESZCZENIA PO STRAŻY POŻARNEJ - MAG. FORM, BIURA PG	103 54	budynek handlowo-usługowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	753,66	671,16		I	1943
37	Stomil	WARSZTAT NAPRAWY WÓZKÓW AKUMULATOROWYCH	103 49	budynek handlowo-usługowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	549,90	588,91		I	1943
38	Stomil	WARSZTAT GŁÓWNEGO MECHANIKA	103 50	budynek handlowo-usługowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	976,64	906,30		I	1943
39	Stomil	BUDYNEK KOTŁOWNI	101 72	budynek przemysłowo-magazynowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	782,50	1 551,50	10 836,00	V	1963, 1977
40	Stomil	BUDYNEK STACJI SPRĘŻAREK	101 131	budynek przemysłowo-magazynowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	810,08	826,58	7 369,00	III	1974

41	Stomil	BUDYNEK STACJI TRANSFORMATOROWEJ PT-6	101 130	budynek przemysłowo-magazynowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	30,57	46,36	266,33	II	1974
42	Stomil	MAGAZYN PRZY WIACIE NAD STAWEM	109 220	pozostałe budynki niemieszkalne	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	15,84	11,96			
43	Stomil	GARAŻE SAMOCHODOWE	103 48	budynek handlowo-usługowy	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	463,05	441,96		I	1943
44	Stomil	BUDYNEK PROSTOWNIKÓW	109 44	pozostałe budynki niemieszkalne	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	15,59	13,60		I	1965
45	Stomil	BUDYNEK WAGI SAMOCHODOWEJ Z FUND. WAGI	102 107	budynek transportu i łączności	11/2	PO2P/00036258/5	Nie	9,31	6,10	26,00	I	1970
46	Stomil	BUDYNEK STACJI OBSŁUGI I ODKAŻANIA SAMOCHODÓW	103 47	budynek handlowo-usługowy	12/13	PO2P/00081815/8	Nie	76,83	58,00	141,00	I	1963
47	Stomil	BUDYNEK POMPOWNI ŚCIEKÓW	101 792	budynek przemysłowo-magazynowy	12/13	PO2P/00081815/8	Nie	38,86	37,82	125,00	I	1982
48	Stomil	HALA PRODUKCJI METALOWEJ	101 45	budynek przemysłowo-magazynowy	12/13	PO2P/00081815/8	Nie	2 477,85	2 851,80	17 421,00	II	1944, 1952
49	Stomil	BUDYNEK PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW I WODY PRZEMYSŁOWEJ	101 46	budynek przemysłowo-magazynowy	12/13	PO2P/00081815/8	Nie	144,21	121,55		I	
50	Stomil	ZBIORNIK STALOWY DO NAFTALENU	104 369	budynek przemysłowo-magazynowy	4	PO2P/00036258/5	Nie				I	1961
51	Stomil	ZBIORNIK STALOWY DO NAFTALENU	104 370	budynek przemysłowo-magazynowy	4	PO2P/00036258/5	Nie				I	1961
52	Stomil	ZBIORNIK STALOWY DO NAFTALENU	104 371	budynek przemysłowo-magazynowy	4	PO2P/00036258/5	Nie				I	1961
53	Stomil	ZBIORNIK STALOWY DO NAFTALENU	104 372	budynek przemysłowo-magazynowy	4	PO2P/00036258/5	Nie				I	1961
54	OBR	BUDYNEK BIUROWY		budynek handlowo-usługowy	12/10	PO2P/00219545/1	Nie	327,00			I	1974
55	OBR	BUDYNEK ADMINISTRACYJNO-PRODUKCYJNY		budynek przemysłowo-magazynowy	12/10	PO2P/00219545/1	Nie	1152,00			V	1966
56	OBR	BUDYNEK MAGAZYNOWY		budynek przemysłowo-magazynowy	12/10	PO2P/00219545/1	Nie	375,00			I	1985
57	OBR	BUDYNEK PRZEMYSŁOWY		budynek przemysłowo-magazynowy	12/10	PO2P/00219545/1	Nie	95,00			I	1970
58	OBR	BUDYNEK PRZEMYSŁOWY		budynek przemysłowo-magazynowy	12/10	PO2P/00219545/1	Nie	387,00			II	2002

Informacje o budynkach można znaleźć też na stronie internetowej Sytemu Informacji Przestrzennej Miasta Poznania <http://sip.geopoz.pl/sip/nmap/mapa/1/default>