

## Opis Przedmiotu Najmu

Nieruchomość położona jest pod adresem 62-020 Swarzędz, ul. Poznańska 35 i składa się z dwóch działek gruntowych o łącznej powierzchni 3,4374 ha - działka 2169/4 o powierzchni 0,0592 ha oraz działka 2170/10 o powierzchni 3,3782 ha.

Stanowi ona zwarty kompleks parkowo pałacowy, wpisany dnia 30.03.1987 r. do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod numerem 2115/A. Ww. wpis obejmuje budynek pałacu i park. Od roku 1945 obiekt jest we władaniu Skarbu Państwa, który w 1952 r. przeszedł w ręce Państwowego Instytutu Weterynaryjnego w Puławach i był wykorzystywany jako siedziba między innymi Zakładu Chorób Owadów Użytkowych i Zakładu Profilaktyki Niepłodności. Równoległe do prowadzonej działalności naukowej na terenie parku powstawał skansen pszczelarstwa na bazie ekspozycji uli i barci kolekcjonowanych przez pracownika Instytutu, prof. R. Kosteckiego. Istniejące aktualnie na terenie parku w Swarzędzu Muzeum i Skansen Pszczelarstwa powstały w 1999 roku jako oddział Muzeum Narodowego Rolnictwa i Przemysłu Rolno - Spożywczego w Szreniawie. Skansen stanowi unikatowy w skali europejskiej zbiór uli ilustrujący w ekspozycji plenerowej historię bartnictwa i pszczelarstwa na ziemiach polskich. W 1999 roku w folwarcznym budynku gospodarczym (tzw. stolarnia) utworzono ekspozycję muzealną dotyczącą owadów użytkowych. Obszar wynajmowany pod działalność Skansenu nie jest przedmiotem niniejszej umowy najmu.

Działka nr 2169/4 jest niezabudowana, stanowi wydzieloną geodezyjnie część zwartej nieruchomości jako projektowana, niezrealizowana wewnętrzna droga dojazdowa do nieruchomości budynkowych znajdujących się na działce nr 2170/10.

W skład działki 2170/10 wchodzi inne tereny zabudowane o łącznej pow. 3,1978 ha oraz grunty pod rowami o pow. 0,1804 o łącznej powierzchni 3,3782 ha.

Na działce zabudowanej nr 2170/10 posadowionych jest 13 nieruchomości budynkowych, w skład których wchodzi następujące budynki i budowle. 12 z nich podlega najmowi, tj.:

- **Budynek główny – pałac – 615,96 m<sup>2</sup>**, numer z ewidencji budynków PODGiK Poznań dla działki 2170/10 - 3.7; budynek objęty ochroną konserwatorską; budynek 3 kondygnacyjny, podpiwniczony zbudowany z cegły o dachu mansardowym, pokryty dachówką.
- **Spichlerz (stodoła) - 406,20 m<sup>2</sup>** numer z ewidencji budynków PODGiK Poznań dla działki 2170/10 - 3.8; budynek 1 kondygnacyjny zbudowany z cegły, kryty papą.
- **Budynek laboratoryjny – 275,22 m<sup>2</sup>**, numer z ewidencji budynków PODGiK Poznań dla działki 2170/10 - 3.13; budynek 3 kondygnacyjny, podpiwniczony, zbudowany z cegły, kryty papą.
- **Zwierzętnia – 136,28 m<sup>2</sup>**, numer z ewidencji budynków PODGiK Poznań dla działki 2170/10 - 3.11, budynek 1 kondygnacyjny zbudowany z cegły kryty papą.
- **Oficyna – 297,72 m<sup>2</sup>**, numer z ewidencji budynków PODGiK Poznań dla działki 2170/10 - 3.4 budynek mieszkalny 2 kondygnacyjny, zbudowany z cegły, pokryty dachem 2 spadowym z dachówki.
- **Budynek gospodarczy - numer z ewidencji budynków PODGiK Poznań dla działki 2170/10 - 3.5;** 1 kondygnacyjny zbudowany z cegły pokryty papą. Budynek jest obecnie nieużywany.
- **Wiata – 38,39 m<sup>2</sup>**, numer z ewidencji budynków PODGiK Poznań dla działki 2170/10 - 3.14 budowla, pomieszczenie naziemne wsparte na słupach będących podstawowym elementem

konstrukcyjnym oraz dodatkowo ze wszystkich stron obudowane ścianami z desek. Wiata pokryta dachem 2 spadowym z dachówki.

- **Hydrofornia** - numer z ewidencji budynków PODGiK Poznań dla działki 2170/10 - 3.12 budynek 1 kondygnacyjny o konstrukcji mieszanej, posiadający fundamenty betonowe i żelbetowe, pokryty dachówką; służący do zasilania nieruchomości budynkowych w wodę o odpowiedniej ilości i wymaganym ciśnieniu.
- **Śmietnik** - numer z ewidencji budynków PODGiK Poznań dla działki 2170/10 - 3.10 budynek 1 kondygnacyjny o konstrukcji mieszanej, posiadający fundamenty betonowe i żelbetowe, pokryty papą; służący do pozostawiania i gromadzenia odpadów, które powstały w trakcie użytkowania nieruchomości.
- **Pracownia pszczelarska i 2 garaże – 99,49 m<sup>2</sup>**, numer z ewidencji budynków PODGiK Poznań dla działki 2170/10- 3.6; 3.3; 3.2 budynki 1 kondygnacyjne pokryte papą.
- **Stolarnia – 468,59 m<sup>2</sup>, nieruchomość wyłączona z postępowania przetargowego wraz z częścią gruntu (6 320 m<sup>2</sup>)**. Numer z ewidencji budynków PODGiK Poznań dla działki 2170/10 - 3.9; budynek 1 kondygnacyjny, zbudowany z cegły, kryty papą. Dzierżawca prowadzi w nim aktualnie działalność o charakterze muzealnym i edukacyjnym - Skansen i Muzeum Pszczelarstwa im. prof. R. Kosteckiego w Swarzędzu, które powstało jako oddział Muzeum Narodowego Rolnictwa w Szreniawie w 1999 roku na terenie istniejącego od 1963 roku skansenu pszczelarskiego. Do nieruchomości zapewniony jest dojazd drogą dojazdową znajdującą się na działce 2169/4.

Łączna powierzchnia najmu wynosi **2,8054 ha**.

W przypadku terenu dla ww. nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Nr XXVI/283/2026 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 stycznia 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie drogi krajowej nr 92 i ulicy Antoniego Tabaki w Swarzędzu (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2026 r. poz. 1284). Ww. plan miejscowy wszedł w życie 25 lutego 2026 r. i od tego dnia, plan ten wyznacza przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania działki nr 2170/10. Przedmiotowa nieruchomość jest zapisana w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych o numerze PO2P/00178317/4, jako własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Państwowego Instytutu Weterynaryjnego Państwowego Instytutu Badawczego z siedzibą przy al. Partyzantów 57, 24-100 Puławy do dnia 29 lipca 2096 roku. Budynki posadowione na nieruchomości stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności Instytutu. W dziale III wpisano ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności przesyłu. IV dział księgi wieczystej jest wolny od wpisów.

Nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków na mocy decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 30.03.1987r. 211/A. Konserwator wydał również zalecenia dotyczące dokonania prac remontowych. Po zawarciu umowy strony ustalą zasady wykonania zaleceń konserwatora oraz sposób ich rozliczenia.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....