

ZARZĄDZENIE NR
WÓJTA GMINY CZERWONAK

z dnia 2021 r.

**w sprawie przeznaczenia do zbycia i ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonej do oddania
w użytkowanie wieczyste w trybie przetargu ustnego nieograniczonego**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834), art. 13 ust. 1, art. 35 ust. 1 i 2, art. 37 ust. 1, art. 67 ust. 1 i 2, art. 71 i art. 72 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), uchwały Nr 249/XXXV/2009 Rady Gminy Czerwonak z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Czerwonak (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 836) i uchwały Nr 466/XLIII/2021 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości niezabudowanej stanowiącej własność Gminy Czerwonak, zarządza się, co następuje:

§ 1. Przeznacza się do oddania w użytkowanie wieczyste na 40 lat w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomość stanowiącą własność Gminy Czerwonak położoną w Czerwonaku, o łącznej powierzchni 0,2055 ha, oznaczoną geodezyjnie jako działki:

- 1) nr 18/18 powierzchnia 0,0547 ha oraz nr 18/17, powierzchnia 0,0077 ha, obręb Czerwonak, arkusz mapy 13, dla których Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00210161/5;
- 2) nr 20/29, powierzchnia 0,1431 ha, obręb Czerwonak, arkusz mapy 13, dla których Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00108918/9.

§ 2. 1. Działki wymienione w § 1 zostały określone w wykazie stanowiącym załącznik do Zarządzenia.

2. Wykaz, o którym mowa w ust. 1 wywiesza się na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Czerwonak i zamieszcza się na stronach internetowych Urzędu, a informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym powiat poznański.

§ 3. Wykonanie Zarządzenia powierza się Sekretarzowi Gminy Czerwonak.

§ 4. Zarządzenie obowiązuje z dniem podpisania.


Wójt
Marcin Wajtkalbiak

Załącznik do zarządzenia Nr 359/2021

Wójta Gminy Czerwonak

z dnia 20.12.2021 r.

Wykaz nieruchomości położonej w Czerwonaku przeznaczonej do oddania w użytkowanie wieczyste na 40 lat w trybie ustnego przetargu nieograniczonego

1.	Oznaczenie nieruchomości	dz. nr 18/18 pow. 0,0547 ha dz. nr 18/17 pow. 0,0077 ha obręb Czerwonak, arkusz mapy 13 KW nr PO1P/00210161/5; dz. nr 20/29 pow. 0,1431 ha obręb Czerwonak, arkusz mapy 13 KW nr PO1P/00108918/9 łączna powierzchnia 0,2055 ha
2.	Przeznaczenie nieruchomości	Zgodnie z uchwałą Nr 319/XXXI/2021 Rady Gminy Czerwonak z dnia 11 lutego 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak w Czerwonaku (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 2815) teren przeznaczony jest pod zabudowę usługową "2U".
3.	Opis nieruchomości	Nieruchomość położona jest w południowo - wschodniej części Czerwonaka, na osiedlu Czerwonak, niedaleko granicy Koziegłów. W sąsiedztwie dominuje nowa zabudowa jednorodzinna, ale znajdują się tu także tereny niezagospodarowane oraz zielone, nowe przedszkole, obiekty sportowe, a także - od wschodu - cmentarz. Działki tworzą stosunkowo zwarty, choć umiarkowanie regularny kształt, który jednak nie utrudnia istotnie zagospodarowania. Grunt jest stosunkowo płaski, nieogrodzony, w większej części porośnięty drzewostanem sosnowym. Od południa dostęp do drogi utwardzonej - (św. Wojciecha), ale także do ulic: Marysieńki i Chrobrego.
4.	Cena nieruchomości gruntowej brutto	850 000,00 zł (słownie: osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100)
5.	Wysokość opłaty i terminy ich wnoszenia	Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowi 25% ceny brutto nieruchomości gruntowej osiągniętej w wyniku przetargu, w tym należny podatek VAT, według stawki 23 %, płatna jednorazowo do dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (w przypadku zmiany przepisów dotyczących podatku od towarów i usług VAT wysokość pierwszej opłaty może ulec zmianie). Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowią 3% ceny nieruchomości gruntowej osiągniętej w wyniku przetargu i opodatkowane są podatkiem VAT według obowiązującej stawki. Wnosi się je przez cały okres użytkowania wieczystego. Opłaty roczne płatne są z góry za dany rok, bez odrębnego wezwania, do dnia 31 marca każdego roku. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

6.	Zasady aktualizacji opłat	Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu może być aktualizowana nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacja opłaty następuje w drodze wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty.
7.	Termin złożenia wniosku przez osoby którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ugn	Pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje osobom mającym roszczenie z art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Osoby te w terminie 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia niniejszego wykazu, powinny złożyć wniosek, w którym oświadczą iż korzystają z przysługującego im prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości. Powyższe dotyczy również poprzednich właścicieli zbywanej nieruchomości, pozbawionych prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo ich spadkobierców.
8.	Forma zbycia	Oddanie w użytkowanie wieczyste na okres 40 lat w trybie przetargu ustnego nieograniczonego
9.	Sposób zagospodarowania	Budowa przychodni podstawowej opieki zdrowotnej z poradniami specjalistycznymi i gabinetami rehabilitacyjnymi oraz laboratorium świadczące usługi prywatnie i na NFZ.
10.	Termin zagospodarowania	Przedmiotowa działka zostanie oddana w użytkowanie wieczyste na okres 40 lat licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste z terminem rozpoczęcia budowy w terminie 8 miesięcy licząc od dnia podpisania umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste i terminem zakończenia budowy w terminie 16 miesięcy licząc od dnia podpisania umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Stosownie do art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami za rozpoczęcie zabudowy uważa się wybudowanie fundamentów, a za zakończenie zabudowy wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym.
11.	Uwagi	Zgodnie z art. 240 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 oraz z 2021 r. poz. 1509) umowa o oddanie gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. Użytkownik wieczysty: - ponosi koszty notarialne i sądowe, których wysokość określi notariusz; - na podstawie art. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1170) zobowiązany będzie do zapłaty podatku od nieruchomości. Szczegółowe informacje dotyczące zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Wydziale Gospodarki Przestrzennej UG Czerwonak, II piętro pok. 202. Opinia o warunkach przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego do wglądu w Wydziale Regulacji i Obrotu Nieruchomościami UG Czerwonak, II piętro pok. 203 (pismo nr W300/0000158448/00001/2021/00000 z dnia 25 sierpnia 2021 r.).

11.	Uwagi	<p>1. Gmina zastrzega sobie umowne prawo odkupu w okresie 5 (pięciu) lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem poniższych postanowień.</p> <p>2. Prawo odkupu może zostać wykonane zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jaki i w odniesieniu do poszczególnych jej części niezależnie kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy Strona Nabywająca nie dotrzyma terminu zagospodarowania nieruchomości, określonego w pkt 10 tabeli lub nastąpi zmiana wykorzystywania nieruchomości na cele inne niż wskazane w pkt 9 tabeli.</p> <p>3. W razie wykonania prawa odkupu prawa użytkowania wieczystego dot. całej nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:</p> <p>1) pierwszej opłaty z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste stanowiącej 25 % ceny brutto osiągniętej w wyniku przetargu;</p> <p>2) udokumentowanych kosztów poniesionych przez Stronę Nabywającą w związku z zawarciem umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste tj. opłaty notarialnej, wpisu w związku z ujawnieniem prawa użytkowania wieczystego w Księdze wieczystej,</p> <p>3) wartości nakładów na nieruchomość poniesionych do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez Gminę Czerwonak, z zastrzeżeniem ust. 5.</p> <p>4. W razie wykonania odkupu części nieruchomości lub udziału w nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:</p> <p>1) części pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego stanowiącej 25 % ceny brutto osiągniętej w wyniku przetargu, ustalonej proporcjonalnie do udziału wartości odkupywanej części w wartości całej nieruchomości, określonej w wycenie stanowiącej podstawę ustalenia ceny z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1 powyżej,</p> <p>2) kosztów, o których mowa w ust. 3 pkt. 2, w proporcji określonej w pkt. 1 powyżej,</p> <p>3) wartości nakładów poniesionych na odkupowaną część nieruchomości do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez Gminę Czerwonak, z zastrzeżeniem ust. 5.</p> <p>5. Nakłady, o których mowa w ust. 3 pkt. 3 i ust. 4 pkt. 3 zostaną uwzględnione w cenie odkupu tylko o tyle, o ile zwiększą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku do ceny określonej odpowiednio w ust. 3 lub ust. 4.</p> <p>Jeżeli w dacie wykonywania prawa odkupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomość obciążona będzie hipoteką, zapłata przez Gminę Czerwonak ceny określonej zgodnie z postanowieniem ust. 3 lub ust. 4 zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.</p>
-----	-------	---

Termin złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) upływa z dniem 1. lutego 2022 ✓

WÓJ

 Marcin Wojtkowiak

Uzasadnienie
ZARZĄDZENIA Nr 359 / 2021
WÓJTA GMINY CZERWONAK
z dnia 20.12. 2021 r.

Nieruchomość objęta wykazem stanowi własność Gminy Czerwonak. Teren, na którym położona jest nieruchomość jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak w Czerwonaku. Zgodnie z uchwałą Nr 319/XXXI/2021 Rady Gminy Czerwonak z dnia 11 lutego 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak w Czerwonaku (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 2815) teren przeznaczony jest pod zabudowę usługową "2U".

Rada Gminy Czerwonak w dniu 17 grudnia 2021 r. podjęła Uchwałę Nr 466/XLIII/2021 wyrażającą zgodę na oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości niezabudowanej stanowiącej własność Gminy Czerwonak.

Na mocy art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Wójt Gminy Czerwonak zobligowany jest do sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Wykaz, o którym mowa w ust. 1 wywiesza się na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Czerwonak i zamieszcza się na stronach internetowych Urzędu, a informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym powiat poznański.

Pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości wymienionej w § 1 oraz załączniku do Zarządzenia, mają osoby, którym przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami jeżeli złożą wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie tj. 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu stanowiącego załącznik do Zarządzenia. Powyższy termin dotyczy także poprzednich właścicieli zbywanej nieruchomości, pozbawionych prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo ich spadkobierców.

Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie przetargu ustnego nieograniczonego ma na celu zminimalizowanie ryzyka zagospodarowania nieruchomości na inny cel niż budowa przychodni.

W tym stanie rzeczy, podjęcie Zarządzenia jest w pełni uzasadnione.


Wójt
Marcin Wykoniak