

WÓJT GMINY CZERWONAK OGŁASZA

IUSTNY PRZETARG NIEOGRANICZONY

na oddanie w użytkowanie wieczyste na 40 lat nieruchomości przeznaczonej pod budowę przychodni podstawowej opieki zdrowotnej z poradniami specjalistycznymi i gabinetami rehabilitacyjnymi oraz laboratorium świadczące usługi prywatnie i na NFZ, stanowiącej własność Gminy Czerwonak położonej w Czerwonaku, oznaczonej geodezyjnie:

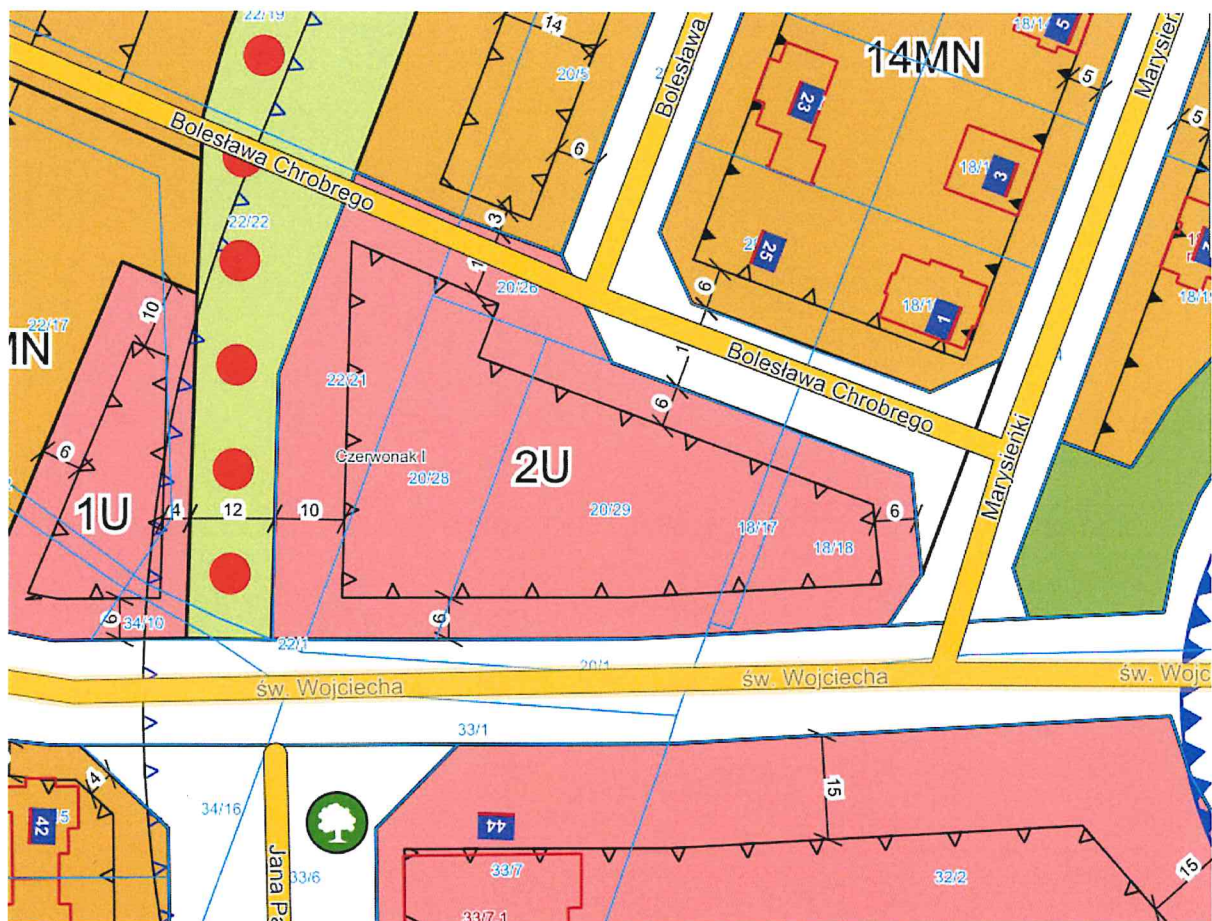
działka **nr 18/18** pow. 0,0547 ha, działka **nr 18/17** pow. 0,0077 ha, obręb Czerwonak, arkusz mapy 13, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00210161/5;

działka **nr 20/29** pow. 0,1431 ha, obręb Czerwonak, arkusz mapy 13, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00108918/9

o łącznej powierzchni 0,2055 ha

cena wywoławcza brutto (w tym 23 % VAT) – 850 000,00 zł

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".



Szczegółowe informacje dotyczące zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskać można w Wydziale Gospodarki Przestrzennej UG Czerwonak, II piętro pok. 202.

Opis nieruchomości: Nieruchomość położona jest w południowo - wschodniej części Czerwonaka, na osiedlu Czerwonak, niedaleko granicy Koziegłówek. 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 B. Chrobrego.

W ulicy św. Wojciecha sieć wodociągowa, gazowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna.

W ulicy Marysieńki sieć kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, gazowej i telekomunikacyjnej.

W ulicy B. Chrobrego sieć wodociągowa, gazowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna.

Zgodnie z wieloletnim planem budowy dróg na terenie Gminy Czerwonak – planowana realizacja budowy ulicy Marysieńki w 2022 r. Budowa ulicy B. Chrobrego zaplanowana na rok 2034.

W dziale I-O „Oznaczenie nieruchomości” księgi wieczystej **nr PO1P/00210161/5:**

- dla działki nr 18/17 wpisano powierzchnię 537 m²,

a **prawidłowa powierzchnia działki nr 18/17 wynosi 77 m²** (0,0077 ha);

- dla działki nr 18/18 wpisano powierzchnię 77 m²,

a **prawidłowa powierzchnia działki nr 18/18 wynosi 547 m²** (0,0547 ha).

Działy III „Prawa, Roszczenia i Ograniczenia” i IV „Hipoteka” księgi wieczystej **nr PO1P/00210161/5** nie wykazują obciążeń.

W dziale III „Prawa, roszczenia i ograniczenia” księgi wieczystej **nr PO1P/00108918/9** wpisano cztery ostrzeżenia.

Powyższe wpisy nie dotyczą działki nr 20/29 obręb Czerwonak, arkusz mapy 13.

Dział IV „Hipoteka” księgi wieczystej **nr PO1P/00108918/9** nie wykazuje obciążeń.



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

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.

Sposób zagospodarowania: Budowa przychodni podstawowej opieki zdrowotnej z poradniami specjalistycznymi i gabinetami rehabilitacyjnymi oraz laboratorium świadczące usługi prywatnie i na NFZ.

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.

UWAGA: Zgodnie z art. 240 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 2459) 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 ze zm.) zobowiązany będzie do zapłaty podatku od nieruchomości.

Możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej:

1) **Kanalizacja sanitarna:** zgodnie z opinią o możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej obiektu usługowego - istniejące uzbrojenie kanalizacji sanitarnej jest wystarczające do odprowadzania ścieków bytowych z obiektu, odprowadzanie ścieków bytowych w ilości $Q_{dśr} = 6,2 \text{ m}^3/\text{d}$ należy przewidzieć do kanału sanitarnego o średnicy 250 mm z rur PVC, przebiegającego w ul. Bolesława Chrobrego, poprzez budowę przyłącza kanalizacji sanitarnej (opinia AQUANET S.A. DW/IBM/345/48006/2020 z dnia 26.06.2020 r. do wglądu w Wydziale Regulacji i Obrotu Nieruchomościami Urzędu Gminy Czerwonak, II piętro pok. 213).

2) **Sieć wodociągowa:** zgodnie z opinią o możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej obiektu usługowego - istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, zaopatrzenie w wodę na cele bytowe $Q_{dśr} = 6,5 \text{ m}^3/\text{d}$, $q_{śr} = 2,26 \text{ dm}^3/\text{s}$, należy przewidzieć do sieci wodociągowej o średnicy 160 mm z rur PE, przebiegającej w ul. Bolesława Chrobrego, poprzez budowę przyłącza wodociągowego (opinia AQUANET S.A.

DW/IBM/345/48006/2020 z dnia 26.06.2020 r. do wglądu w Wydziale Regulacji i Obrotu Nieruchomościami Urzędu Gminy Czerwonak, II piętro pok. 213).

3) **Gaz:** Oświadczenie o warunkach przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego – istnieje możliwość przyłączenia obiektu: budynku przychodni POZ z poradniami specjalistycznymi. Przyłączenie będzie możliwe do istniejącego gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 90 mm, materiał PE, lokalizacja: Czerwonak, św. Wojciecha (oświadczenie Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o. o. z dnia 25.08.2021 r. do wglądu w Wydziale Regulacji i Obrotu Nieruchomościami Urzędu Gminy Czerwonak, II piętro pok. 213).

4) **Energia elektryczna:** zgodnie z zapewnieniami dostawa energii elektrycznej dla obiektu: obiekt usługowy - istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu usługowego z mocą przyłączeniową w wysokości 200kW (zapewnienie dostaw energii ENEA Operator Sp. z o.o. z dnia 06.07.2020 r. do wglądu w Wydziale Regulacji i Obrotu Nieruchomościami Urzędu Gminy Czerwonak, II piętro pok. 213).

5) **Ciepło systemowe:** zgodnie z opinią o możliwości włączenia do Ciepła Systemowego budynku przychodni lekarskiej z punktami usługowymi – lokalizacja planowanego obiektu znajduje się w obszarze zasilania z m.s.c., najbliższa sieć ułożona jest wzdłuż ul. Piłsudskiego w Koziegłowach (na wysokości budynku os. Leśne 2E). Z uwagi na dużą odległość od istniejącej sieci ciepłej (ok 450m), niewielkie zapotrzebowanie (szacowana moc $Q_{CO}=175$ kW, $Q_{WENT}=75$ kW, $Q_{CWU,śr}=26$ kW) oraz bardzo duże nakłady inwestycyjne związane z budową przyłącza ciepłego, Veolia Energia Poznań S. A. nie widzi możliwości dostawy energii do ww. budynku. Prowadzenie sieci ciepłej wyłącznie dla potrzeb ww. budynku nie ma uzasadnienia ekonomicznego (opinia o możliwości włączenia do Ciepła Systemowego, Veolia Energia Poznań S.A. z dnia 03.07.2020 r. do wglądu w Wydziale Regulacji i Obrotu Nieruchomościami Urzędu Gminy Czerwonak, II piętro pok. 213).

Nieruchomość została przeznaczona do oddania w użytkowanie wieczyste w trybie przetargu ustnego nieograniczonego Zarządzeniem Nr 354/2021 Wójta Gminy Czerwonak z dnia 20 grudnia 2021r.

Pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje osobom mającym roszczenie z art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Termin złożenia wniosku przez osoby, którym przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) upłynął z dniem 1 lutego 2022 r.

Ustala się wadium w wysokości 170 000,00 zł

Wadium należy wpłacać w formie pieniężnej na konto Urzędu Gminy Czerwonak:

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. nr 78 1020 4027 0000 1302 1636 7338

z dopiskiem „przetarg Przychodnia- Czerwonak- oddanie w uw” - najdalej do dnia 30 marca 2022 r.

Za dzień wpłaty wadium uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Urzędu Gminy Czerwonak.

Z obowiązku wniesienia wadium zwolnione są osoby którym przysługuje prawo do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej w wyniku wypędzenia z byłego terytorium RP lub jego opuszczenia w związku z wojną rozpoczętą w 1939r.

Przetarg odbędzie się 5 kwietnia 2022 r. o godz. 9⁰⁰

w siedzibie Urzędu Gminy Czerwonak, ul. Źródłana 39, pok. 01.

UWAGA:

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.
 2. Prawo odkupu może zostać wykonane zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak 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 (załącznik do Zarządzenia Nr 354/2021) lub nastąpi zmiana wykorzystywania nieruchomości na cele inne niż wskazane w pkt 9 tabeli (załącznik do Zarządzenia Nr 354/2021).
 3. W razie wykonania prawa odkupu prawa użytkowania wieczystego dot. całej nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
 - 1) pierwszej opłaty z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste stanowiącej 25 % ceny brutto osiągniętej w wyniku przetargu;
 - 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,
 - 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.
 4. W razie wykonania odkupu części nieruchomości lub udziału w nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
 - 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,
 - 2) kosztów, o których mowa w ust. 3 pkt. 2, w proporcji określonej w pkt. 1 powyżej,
 - 3) wartości nakładów poniesionych na odkupywaną część nieruchomości do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez Gminę Czerwonak, z zastrzeżeniem ust. 5.
 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.
- 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.

Pouczenie: Osoby o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 8 lipca 2005r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U z 2017 r. poz. 2097) oryginałem zaświadczenia lub decyzji potwierdzającej prawo do zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami RP oraz wypisem z rejestrów o których mowa w art. 19 w/w ustawy). Uczestnicy przetargu winni okazać się dowodem osobistym; w przypadku przedsiębiorców lub innych podmiotów niebędących przedsiębiorcami odpisem z właściwego rejestru; pełnomocnictwem oraz wszelkimi zezwoleniami i zgodami, jeżeli ze względu na osobę nabywcy są one prawem wymagane.

Informacje dodatkowe: Nabywca ponosi dodatkowo koszty notarialne i sądowe, których wysokość określi notariusz. W przypadku gdy nabywcą nieruchomości ustalony zostanie cudzoziemiec, w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278) do dnia

zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości nabywca winien przedłożyć zezwolenia, jeżeli uzyskanie zezwolenia wynika z przepisów powołanej wyżej ustawy.

Ogłaszający ma prawo z uzasadnionej przyczyny do odwołania lub unieważnienia przetargu informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla jego ogłoszenia.

Wadium wniesione przez uczestnika, który przetarg wygrał zalicza się na poczet pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Pozostałym uczestnikom zwraca się nie później niż przed upływem 3 dni od dnia przetargu.

Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się uczestnika, który przetarg wygrał od zawarcia umowy notarialnej.

Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy notarialnej o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Osoba ustalona jako nabywca zostanie zawiadomiona o miejscu i terminie zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, organizator może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

Nie wyraża się zgody na przelew wierzytelności zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości na osoby trzecie, na skutek przeprowadzonego przetargu.

Szczegółowych informacji udziela Urząd Gminy Czerwonak ul. Źródłana 39 - Wydział Regulacji i Obrotu Nieruchomościami, pok. 213, tel. 61/65-44-285, 61/65-44-254.

Ogłoszenie o I ustnym przetargu nieograniczonym wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Czerwonak (parter i II piętro), oraz opublikowano na: stronie internetowej Urzędu Gminy Czerwonak www.czerwonak.pl, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej <http://bip.czerwonak.pl/public>

Z up. Wójta

Joanna Kowalczyk-Chudy
SEKRETARZ GMINY