

## WÓJT GMINY CZERWONAK OGŁASZA

## **II USTNY 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:

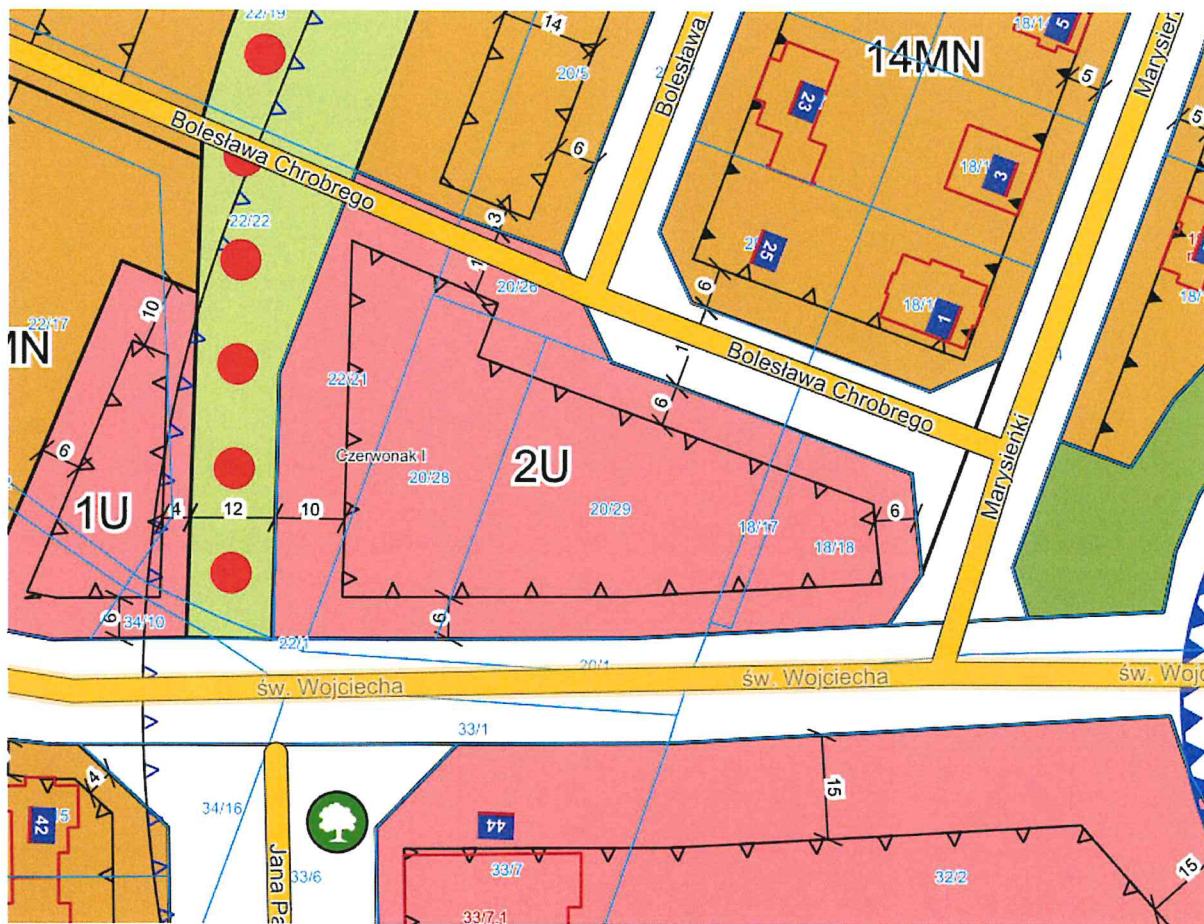
działka **nr 18/18** pow. 0,0547 ha, działka **nr 18/17** pow. 0,0077 ha, obręb Czerwonak, arkusz mapy 13, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00210161/5;

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 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 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 m<sup>2</sup>,

a **prawidłowa powierzchnia działki nr 18/17 wynosi 77 m<sup>2</sup>** (0,0077 ha);

- dla działki nr 18/18 wpisano powierzchnię 77 m<sup>2</sup>,

a **prawidłowa powierzchnia działki nr 18/18 wynosi 547 m<sup>2</sup>** (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 roczne 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).

Pierwszy ustny przetarg nieograniczony na oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Czerwonaku odbył się dnia 5 kwietnia 2022 r.

Nieruchomość została przeznaczona do oddania w użytkowanie wieczyste w trybie II ustnego przetargu nieograniczonego Zarządzeniem Nr 120/2022 Wójta Gminy Czerwonak z dnia 14 kwietnia 2022r.

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 27 czerwca 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 1 lipca 2022 r. o godz. 10<sup>00</sup>**

**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, 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 (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 odkupowaną 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 II 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](http://www.czerwonak.pl), oraz w Biuletynie Informacji Publicznej <http://bip.czerwonak.pl/public>*

---

*Z up. Wójta*  
*Joanna Kowalczyk-Chudy*  
**SEKRETARZ GMINY**