

**Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o.**  
**z siedzibą w Poznaniu przy ul. Konfederackiej 4, 60-281 Poznań**  
**OGŁASZA I PRZETARG USTNY NIEOGRANICZONY NA SPRZEDAŻ PRAWA UŻYTKOWANIA**  
**WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI**

**Przetarg odbędzie się w dniu 19 wrzesień 2023 r. r. adres: ul. Konfederacka 4, o godz. 12.00**

**Przedmiotem przetargu objęte są następujące nieruchomości:**

**I. Miejsce położenia nieruchomości i oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków):**

1. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Poznaniu, składającej się z działek oznaczonych geodezyjnie numerami 14 i 15 (ark. mapy 06, obręb 0025 Strzeszyn), dalej: „Nieruchomość I”. Dla Nieruchomości I prowadzona jest księga wieczysta o numerze PO1P/00163787/4 przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych wraz z udziałem wynoszącym 141164/496600 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Poznaniu, składającej się z działki oznaczonej geodezyjnie numerem 4/614 (ark. mapy 06, obręb 0025 Strzeszyn), dalej: „Nieruchomość III”. Dla Nieruchomości III prowadzona jest księga wieczysta o numerze PO1P/00287217/3 przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Poznaniu, składającej się z działki rolnej oznaczonej geodezyjnie numerem 4/580 (ark. mapy 06, obręb 0025 Strzeszyn), dalej: „Nieruchomość II”. Dla Nieruchomości II prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW PO1P/00278744/0 przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych wraz z udziałem wynoszącym 140129/496600 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Poznaniu, składającej się z działki oznaczonej geodezyjnie numerem 4/614 (ark. mapy 06, obręb 0025 Strzeszyn), dalej: „Nieruchomość III”. Dla Nieruchomości III prowadzona jest księga wieczysta o numerze PO1P/00287217/3 przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

**II. Opis i powierzchnia nieruchomości.**

**1. Nieruchomość I**

**Nieruchomość położona** w województwie wielkopolskim, w Poznaniu, w obrębie geodezyjnym Strzeszyn w rejonie ul. Suwalskiej, w kierunku północno-zachodnim od centrum miasta, tzw. Strzeszyn Stary.

**Dojazd do nieruchomości** ulicami Krajenecką / Jeziorańską, Suwalską, wjazd z ul. Suwalskiej.

**Sposób korzystania:** Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane.

Działka nr 14 o **powierzchni 4.841 m<sup>2</sup>**.

Działka nr 15 o **powierzchni 2.939 m<sup>2</sup>**.

**Kształt obu działek nieregularny**, zwarty, zbliżony do prostokątnego, obszar ukształtowany płasko o rzędnej wysokości około 92,50 do 93,75 m n.p.m.

**Obie działki niezabudowane**, niezagospodarowane, bez ogrodzenia, bez utwardzeń, porośnięte roślinnością trawiastą.

Wzdłuż przyległej drogi – ul. Suwalskiej oraz do zabudowy w sąsiedztwie zostały doprowadzone sieci uzbrojenia technicznego, sieć kanalizacyjna obecnie do zbiorników bezodpływowych, docelowo zostanie włączona do sieci kanalizacji Aquanet.

**W granicach obu działek poprowadzone są sieci przesyłowe**, w tym sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, a także posadowiony jest słup – w graniach działki nr 14 pojedynczy, w granicach działki nr 15 rozkraczny (dwunożny);

**Sprzedaż działek Nieruchomości I nastąpi łącznie z udziałami w działce nr 4/614 stanowiącej pas drogi dojazdowej (Nieruchomość III).**

**Księga wieczysta nr PO1P/00163787/4 w dziale III wykazuje obciążenie ograniczonym prawem rzeczowym o treści:** nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na umieszczeniu na budynku mieszkalnym przylegającym ścianą szczytową bezpośrednio do działki numer 14: około 15 cm nawisu w postaci części docieplenia ściany na szczycie budynku oraz około 30 cm gzymsu dachowego wraz z odwodnieniem połaci dachowej budynku w postaci rynny instalacji deszczowej, prawie funkcjonowania, eksploatacji, remontów, przebudowy i korzystania z wyżej wymienionych instalacji oraz ich likwidacji, prawie całodobowego, nieutrudnionego dostępu w celu dokonywania przez właściciela nieruchomości władnącej lub osoby działające w jego imieniu, czynności polegających w szczególności na dokonywaniu oględzin, kontroli, napraw, konserwacji, modernizacji, demontażu, rozbiórki, usuwaniu awarii i jej skutków, a także innych niezbędnych prac z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego na koszt własny właściciela nieruchomości władnącej lub osoby działające w jego imieniu, i na czas oznaczony, to jest do dnia rozpoczęcia przez właściciela nieruchomości obejmującej działkę numer 14 budowy na podstawie prawomocnej decyzji udzielającej pozwolenia na budowę budynku w zabudowie szeregowej, którego ściana szczytowa będzie ścianą stychną ze ścianą budynku na działce numer 4/589, zapisanej w księdze wieczystej po1p/00287670/6.

**Wysokość stawek procentowych za użytkowanie wieczyste:** 3%.

**Termin wnoszenia opłat:** 31 marca każdego roku, zasady aktualizacji opłat zgodnie z art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm. ).

## 2. **Nieruchomość II**

**Nieruchomość położona** w województwie wielkopolskim, w Poznaniu, w obrębie geodezyjnym Strzeszyn w rejonie ul. Suwalskiej, w kierunku północno-zachodnim od centrum miasta, tzw. Strzeszyn Stary.

**Dojazd do nieruchomości** ulicami Krajenecką / Jeziorańską, Suwalską, wjazd z ul. Suwalskiej.

**Działka o powierzchni:** 7.723 m<sup>2</sup>.

**Kształt działki** regularny, foremny, zbliżony do kwadratu, obszar ukształtowany płasko o rzędnej wysokości niespełna 93,50 m n.p.m.

**Działka usytuowana** po północno wschodniej stronie północnego krańca ul. Suwalskiej.

**Nieruchomość niezabudowana**, niezagospodarowana, bez ogrodzenia, bez utwardzeń.

**Przez obszar przebiega wydeptana ścieżka piesza** łącząca ul. Suwalską z ul. Jastrowską i dalej zielonymi terenami spacerowymi

Bezpośredni dostęp do ul. Suwalskiej;

Wzdłuż przyległej drogi – ul. Suwalskiej oraz do zabudowy w sąsiedztwie zostały doprowadzone sieci uzbrojenia technicznego.

**Do działki nr 4/580 została doprowadzona sieć wodociągowa**, w granicy działki jest także posadowiony słup rozkraczny (dwunożny);

**Dojazd do nieruchomości z ul. Suwalskiej**, która w pasie do działki nr 4/614 stanowi pas drogi publicznej dojazdowej w administracji ZDM Poznań;

Sposób korzystania: R – grunty orne.

**Sprzedaż działki nr 4/580 (Nieruchomość II) nastąpi łącznie z udziałami w działce nr 4/614 (Nieruchomość III) stanowiącej pas drogi dojazdowej.**

**Księga wieczysta nr PO1P/00278744/0 w dziale III wykazuje obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi o treści:**

- a. nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu, polegająca na lokalizacji sieci wodociągowej, przesyłu wody, dostępu i dojazdu w celu przeglądów, remontów i wymiany przebiegającego przez niniejszą nieruchomość uzbrojenia, w tym również wjazdu sprzętem, celem wykonania czynności eksploatacyjnych, wykonywania przedłużenia sieci wodociągowej oraz wykonywania wcinki do sieci wodociągowej, w celu wykonania sieci odgałęźnej, a także wykonywania podłączeń do sieci zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi,
- b. nieodpłatna i na czas eksploatacji urządzeń i linii elektroenergetycznych służebność przesyłu, polegająca na prawie swobodnego dostępu i dojazdu do części tej nieruchomości stanowiącej działkę nr 4/614 o treści bliżej opisanej w paragrafie 3 podstawy wpisu.

**Wysokość stawek procentowych za użytkowanie wieczyste: 3%.**

**Termin wnoszenia opłat:** 31 marca każdego roku, zasady aktualizacji opłat zgodnie z z art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm. ).

### **3. Nieruchomość III**

**Nieruchomość położona** w województwie wielkopolskim, w Poznaniu, w obrębie geodezyjnym Strzeszyn w rejonie ul. Suwalskiej, w kierunku północno-zachodnim od centrum miasta, tzw. Strzeszyn Stary.

**Dojazd do nieruchomości** ulicami Krajenecką / Jeziorańską, Suwalską, wjazd z ul. Suwalskiej.

**Sposób korzystania:** dr – drogi.

**Nawierzchnie utwardzone – kostka brukowa.**

**W sąsiedztwie** znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z podstawowymi, nieuciążliwymi usługami oraz obszary zadrzewione – zachodni klin zieleni

**Kształt działki nieregularny**, wydłużony w centralnej części rozszerzony, obszar ukształtowany płasko o rzędnej wysokości około 94 m n.p.m.

**Nieruchomość stanowi północno zachodnią część (fragment) ul. Suwalskiej.**

**Pas drogowy zagospodarowany**, utwardzony kostką brukową, urządzone chodnik, poprowadzone oświetlenie zewnętrzne, w rozszerzonej części urządzone naziemny parking.

Księga wieczystej nr PO1P/00287217/3 w dziale III wykazuje obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi o treści:

- a. nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu, polegająca na lokalizacji sieci wodociągowej, przesyłu wody, dostępu i dojazdu w celu przeglądów, remontów i wymiany przebiegającego przez niniejszą nieruchomość uzbrojenia, w tym również wjazdu sprzętem, celem wykonania czynności eksploatacyjnych, wykonywania przedłużenia sieci wodociągowej oraz wykonywania wcinki do sieci wodociągowej, w celu wykonania sieci odgałęźnej, a także wykonywania podłączeń do sieci zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi.
- b. nieodpłatna i na czas eksploatacji urządzeń i linii elektroenergetycznych służebność przesyłu, polegająca na prawie swobodnego dostępu i dojazdu do części tej nieruchomości stanowiącej działkę nr 4/614 o treści bliżej opisanej w paragrafie 3 podstawy wpisu.

**Wysokość stawek procentowych za użytkowanie wieczyste: 3%.**

**Termin wnoszenia opłat:** 31 marca każdego roku, zasady aktualizacji opłat zgodnie z z art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm. ).

### III. Przeznaczenie nieruchomości:

#### 1. Nieruchomość I.

Dla nieruchomości brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. dla rozpatrywanego terenu funkcję oznaczono jak MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Dla działek nr 14 i 15 wydane zostały warunki zabudowy, odpowiednio:

- decyzja Prezydenta Miasta Poznania z dnia 26.08.2021 r. Nr 405/2021 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej do realizacji na działce nr 14;
- decyzja Prezydenta Miasta Poznania z dnia 26.08.2021 r. Nr 404/2021 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej do realizacji na działce nr 15.

#### 2. Nieruchomość II.

Dla nieruchomości brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. dla rozpatrywanego terenu funkcję oznaczono jak MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

#### 3. Nieruchomość III

Dla nieruchomości brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. dla rozpatrywanego terenu funkcję oznaczono jak MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Działka nr 4/614 stanowi pas drogi publicznej dojazdowej w administracji ZDM Poznań, zgodnie z wykazem na styczeń 2022 r. – droga gminna biegnąca od ul. Krajeneckiej, bez przejazdu, o długości 525 mb, w całości utwardzona.

### IV. Cena wywoławcza:

1. **Nieruchomość I wraz z udziałem wynoszącym 141164/496600 w Nieruchomości III:** 6.546.605,48 zł (słownie: sześć milionów pięćset czterdzieści sześć tysięcy sześćset pięć złotych 48/100 zł),
2. **Nieruchomość II wraz z udziałem wynoszącym 140129/496600 w Nieruchomości III:** **5.392.240,53 zł** (słownie: pięć milionów trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące dwieście czterdzieści złotych 53/100).

Do ceny sprzedaży zostanie doliczony podatek VAT.

### V. Wadium:

**Dla nieruchomości I wraz z udziałem wynoszącym 141164/496600 w Nieruchomości III:**  
**328.000,00 zł**

**Dla nieruchomości II wraz z udziałem wynoszącym 140129/496600 w Nieruchomości III:**  
**270.000,00 zł.**

Płatne w pieniądzu na konto Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego nr 421130 1088 0002 0417 0020 0001.

**Termin płatności wadium:**

Dowód wniesienia wadium przez uczestnika przetargu podlega przedłożeniu komisji przetargowej przed otwarciem przetargu. Wadium wpłacone przez osobę zwraca się niezwłocznie (jednak nie później niż przed upływem 3 dni) po odwołaniu lub zamknięciu przetargu. Wadium wpłacone przez osobę, która wygra przetarg zaliczone zostanie na poczet ceny nabycia, a w przypadku uchylenia się przez tą osobę od zawarcia umowy, wadium przepada na rzecz sprzedającego.

**VI. Informacje dodatkowe.**

1. Na podstawie art. 109 § 1 pkt 2) ustawy o gospodarce nieruchomościami co do Nieruchomości II i III Miastu Poznań przysługuje prawo pierwokupu.
2. Wyznacza się termin 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.  
Powyżej wspomniane osoby korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie (zgodnie z art. 34 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).
3. Termin płatności – cena nieruchomości uzyskana w przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości.
4. Nabywca nieruchomości ponosi koszty notarialne i sądowe, których wysokość określi notariusz.
5. Na nabywcy spoczywa obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości wynikający z ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70) lub w przypadku użytków rolnych obowiązek podatkowy w podatku rolnym wynikający z ustawy z dnia 15.11.1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 333).
6. Na wniosek zainteresowanego inwestora:
  - a. szczegółowe informacje o istniejącym uzbrojeniu i możliwości (lub braku możliwości) przyłączenia się do istniejących mediów określają poszczególni gestorzy sieci przesyłowych,
  - b. obsługę komunikacyjną terenu oraz warunki dostępu do drogi publicznej określa Zarząd Dróg Miejskich,
7. Kwestię usunięcia drzew/krzewów z terenu nieruchomości regulują przepisy ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.).
8. Kwestię własności urządzeń podziemnych reguluje art. 49 Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.), a kwestię ustanowienia służebności przesyłu na rzecz gestorów sieci regulują art. 3051–3054 Kodeksu cywilnego.
9. Kwestię wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej regulują przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).
10. Spółka zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
11. Miejsce wywieszenia i publikacja ogłoszenia o przetargu: Tablica ogłoszeń w siedzibie Sprzedającego t.j. PTBS sp. z o.o. 60-281 Poznań, ul. Konfederacka 4, Strona internetowa PTBS sp. z o.o. t.j. [www.ptbs.pl](http://www.ptbs.pl)
12. Szczegółowych informacji o przetargu udziela się pod nr telefonu 61 850-83-31.