



Poznań, dn. *9 października* 2023 r.

Starosta Poznański
wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej

ogłasza I przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż zabudowanej nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w Jelonku, przy ul. Obornickiej 6, gm. Suchy Las, działka nr 222/6

Na podstawie art. 11 ust.1, art. 13 ust. 1, art. 23 ust. 1 pkt 7, art. 37 ust. 1, art. 38 ust. 1 i 2, art. 40 ust. 1 pkt 1, art. 67 ust. 2 pkt 1, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r., poz. 344 ze zm.), Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2021, poz. 2213 j.t.), Zarządzenia Nr 620/2022 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie sprzedaży, w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w miejscowości Jelonek przy ul. Obornickiej oraz Zarządzenia nr 69/2023 Starosty Poznańskiego z dnia 14 września 2023 r. w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka nr 222/6, ark. mapy 1, obręb Jelonek, gmina Suchy Las, przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego.

1. Przedmiot sprzedaży

Nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w Jelonku, oznaczona w ewidencji gruntów jako: jednostka ewidencyjna: Gmina Suchy Las, obręb 0008 Jelonek, ark. mapy 1, działka nr 222/6, o pow. 1.5545 ha, zapisana w księdze wieczystej KW nr PO1P/00024029/7.

Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Jelonek, bezpośrednio przy ul. Obornickiej, stanowiącej główną arterią komunikacyjną Suchego Lasu i trasę wylotową z Poznania. Wzdłuż ul. Obornickiej mającej swój początek jeszcze w granicach administracyjnych Poznania skupia się zabudowa o charakterze komercyjnym (usługowo-handlowym) tworząc niejako lokalne centrum sąsiadujących ze sobą miejscowości – Suchy Las, Jelonek, Złotniki. Nieruchomość zlokalizowana w otoczeniu obiektów usługowo-handlowych z branży motoryzacyjnej (salony, komis samochodowe), od północy sąsiedztwo terenów zielonych i stawu.

Działka o nieregularnym kształcie, zbliżonym do dwóch połączonych czworoboków, od frontu zabudowana budynkiem dworku-willi, w głębi działki dwa budynki o charakterze gospodarczym z powierzchnią socjalno-biurową oraz budynek o charakterze warsztatowym. Północny i północno-wschodni fragment działki jest zadrzewiony, przy północnej granicy działki znajduje się maszt telefonii komórkowej i budynek techniczny jemu towarzyszący. Teren niezadrzewiony we fragmentach utwardzony betonem, plac postojowy. Na części gruntu znaczne ilości różnego rodzaju odpadów, w tym elektrośmieci. Działka w pełnym uzbrojeniu infrastrukturalnym.

Z części nieruchomości korzysta bezumownie 5 podmiotów.

2. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Suchy Las z dnia 8 marca 2022 r., znak RPA.6724.2.23.2022 działka nie jest objęta aktualnie żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zatwierdzonym uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. i zmienionym uchwałami Rady Gminy Suchy Las nr XLIV/424/2001 z dnia 12 lipca 2001 r., nr L/428/2006 z dnia 23 lutego 2006 r., nr XXXVIII/351/2009 z dnia 2 września 2009 r.,



Starosta Poznański

nr XXXII/309/13 z dnia 7 marca 2013 r., nr XI/116/15 z dnia 29 października 2015 r., nr XXIII/245/16 z dnia 27 października 2016 r. oraz nr XXXVIII/424/21 z dnia 28 października 2021 r. działka położona jest na terenie zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej.

3. Obciążenia nieruchomości zapisanej w KW nr PO1P/00024029/7

W dziale III – prawa, roszczenia i ograniczenia widnieją wpisy:

- a) Ograniczone prawo rzeczowe – służebność na korzyść właściciela nieruchomości Złotniki 71, karta 1 z powołaniem się na zezwolenie z dnia 31 marca 1921 zapisane dnia 23 stycznia 1922 r. z powodu zamknięcia księgi wieczystej Złotniki 71, karta 10 – tu przeniesiono dnia 14 grudnia 1974 r.
- b) Inny wpis – posadowiona na nieruchomości objętej niniejszą księgą willa wpisana jest do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu – Kl. III – 5340/15/87 z dnia 15 sierpnia 1987 r. oraz wpisana została do księgi A rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod nr 1097/WLKP/A zawiadomieniem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22 września 2020 r., PO-WD.5130.8773.1.2020.

4. Zobowiązania dotyczące nieruchomości:

Nieruchomość nie jest przedmiotem zobowiązań.

5. Dodatkowe informacje:

- a) Część nieruchomości jest wpisana do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod numerem rejestru 2128A. Wojewódzki Konserwator Zabytków ostateczną decyzją nr 79/2022 z dnia 24 lutego 2022 r., znak WWKZ.5173.13423.5.2022 wyraził zgodę na sprzedaż zabytku, tj. dworku willi w Jelonku, gm. Suchy Las oraz zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nałożył na nabywcę obowiązek przeprowadzenia niezbędnych prac konserwatorskich zabezpieczających przy budynku dworku-willi w ciągu dwóch lat od nabycia nieruchomości. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem z dnia 18 lipca 2022 r. wyjaśnił, że ww. decyzją objęty jest jedynie budynek willi bez terenu działki nr 222/6 i bez gruntu pod budynkiem.

Szczegółowe informacje związane ze zgodą Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na sprzedaż zabytku można uzyskać:

- po wcześniejszym uzgodnieniu terminu spotkania w Wydziale Gospodarowania Mieniem Starostwa Powiatowego w Poznaniu, ul. Słowackiego 8, pok. 421 (IV piętro),
- telefonicznie pod numerem tel. 61 84 18 846.

- b) Zgodnie z pismem z p.o. Zastępcy Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 17 kwietnia 2023 r., znak CEN.DKUR.WKUR.501.77.2023.DF przedmiotowa nieruchomość jest nierolną, gdyż nie spełnia przesłanek z art. 46¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r., poz. 1360 ze zm.), tzn. jej stan faktyczny wyklucza obecne lub przyszłe wykorzystywanie do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie, w związku z powyższym w przypadku jej zbycia nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 2569 ze zm.).

6. CENA WYWOŁAWCZA NIERUCHOMOŚCI W I PRZETARGU:

4.833.900,00 zł (w tym 623.500,00 zł to wartość prawa własności części działki o pow. 1500 m² niezbędnej do racjonalnego zagospodarowania, zabudowanej budynkiem dworku-willi wraz z budynkiem gospodarczym, co stanowi 12,89849 % wartości nieruchomości, wartość rynkowa prawa



Starosta Poznański

własności gruntu o pow. 14045 m² (umniejszona o część związaną z zabytkowym dworkiem-willą) wynosi w zaokrągleniu 4.210.400,00 zł (stanowi 87,10151 % wartości nieruchomości).

Zgodnie z art. 68 ust. 3 ustaloną, zgodnie z art. 67 cenę nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków na wniosek nabywcy obniża się o 50 %. Korzystając z uprawnienia wynikającego z drugiego zdania ww. artykułu zgodnie, z którym: starosta może, za zgodą wojewody obniżyć tę bonifikatę, informuję że w przypadku złożenia przez nabywcę wniosku o udzielenie bonifikaty, za zgodą Wojewody Wielkopolskiego zostanie udzielona 30 % bonifikata od ceny sprzedaży części nieruchomości, obejmującej wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa wielkopolskiego dworek - willę wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania o pow. 1500 m² i budynkiem gospodarczym.

Sprzedaż korzysta ze zwolnienia z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2022 r., 931 ze zm.).

Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % ceny wywoławczej, tj. z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych, tj. **48.340,00 zł** (słownie złotych: czterdzieści osiem tysięcy trzysta czterdzieści 00/100).

Nabywca zobowiązany jest zapłacić osiągniętą w przetargu cenę sprzedaży nieruchomości, nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Za termin zapłaty ceny uznaje się dzień wpływu należności na wskazany rachunek bankowy.

7. Termin i miejsce przetargu:

PRZETARG ODBĘDZIE SIĘ W DNIU 14.12.2023 R. (CZWARTEK) W STAROSTWIE POWIATOWYM W POZNANIU, PRZY UL. SŁOWACKIEGO 8, W SALI KONFERENCYJNEJ (IV PIĘTRO) O GODZINIE 10⁰⁰.

8. Wadium.

Uczestnik przetargu zobowiązany jest do wniesienia wadium w pieniądzu w wysokości **500.000,00 zł (słownie złotych: pięćset tysięcy 00/100)**. W przetargu mogą wziąć udział osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, które wniosą wadium w wyżej wymienionej kwocie i formie, w takim terminie, aby w dniu **07.12.2023 r.** znalazło się na koncie Starostwa Powiatowego w Poznaniu:

Bank Handlowy w Warszawie o/Poznań, 77 1030 1247 0000 0000 3491 6047

Za termin wpłaty wadium uznaje się dzień wpływu należności na wskazany rachunek bankowy.

Dowód wpłaty wadium winien wskazywać jednoznacznie, której nieruchomości dotyczy wpłata oraz kto wpłacił wadium i tym samym uprawniony jest do wzięcia udziału w przetargu.

Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości. Pozostałym uczestnikom wadium zostanie zwrócone nie później niż przed upływem 3 dni od zamknięcia przetargu na podane przez nich konta. Wadium w powyższym terminie zwraca się uczestnikom także w wypadku odwołania, unieważnienia przetargu lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

Osoby, którym przysługuje prawo do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej w wyniku wypędzenia z byłego terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jego opuszczenia w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r., zwalnia się z obowiązku wniesienia wadium w wyznaczonym o przetargu terminie, jeżeli zgłoszą uczestnictwo w przetargu, przedstawią oryginał zaświadczenia lub decyzji potwierdzającej prawo do zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego oraz złożą pisemne zobowiązanie do uiszczenia kwoty równej wysokości wadium ustalonego w razie uchylenia



się od zawarcia umowy. Ww. osoby zobowiązane są w terminie do dnia **07.12.2023 r.** zgłosić uczestnictwo w przetargu, przedstawić ww. dokumenty oraz złożyć pisemne zobowiązanie do uiszczenia kwoty w pieniądzu odpowiadającej wysokości wadium w razie uchylenia się od zawarcia umowy.

9. Skutki uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży.

W wypadku, gdy osoba wskazana w protokole z przeprowadzonego przetargu jako zwycięzca przetargu uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży, w szczególności nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może:

- odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi,
- wystąpić na drogę sądową z roszczeniem o zawarcie umowy sprzedaży z osobą wyłonioną jako nabywca nieruchomości i to na warunkach ustalonych przez obie strony w protokole z przetargu.

10. Informacje dodatkowe.

1. Przed przystąpieniem do przetargu uczestnicy zobowiązani są do okazania dowodu tożsamości.

2. W przypadku innych podmiotów niż osoby fizyczne, konieczne jest dodatkowo przedłożenie dokumentu (oryginał), z którego wynika upoważnienie do reprezentowania tego podmiotu, a gdy działa pełnomocnik, konieczne jest przedłożenie pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego.

3. W przypadku osoby fizycznej, jeżeli uczestnika przetargu reprezentuje inna osoba, winna ona przedstawić pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do uczestnictwa w przetargu, zakupu nieruchomości.

4. W przypadku małżonków, do dokonania czynności przetargowych konieczne jest stawiennictwo obojga małżonków lub jednego z nich ze stosownym pełnomocnictwem w formie aktu notarialnego lub z podpisem notarialnie poświadczonym (oryginał) drugiego małżonka, zawierającym zgodę na uczestnictwo w przetargu w celu odpłatnego nabycia nieruchomości. W przypadku rozdzielności majątkowej należy przedłożyć umowę intercyzy lub orzeczenie powodujące przymusowy ustrój rozdzielności majątkowej.

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

6. Osoba będąca cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r., poz. 2278), zobowiązana jest w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości będącej przedmiotem przetargu przedłożyć wydane na zasadach i w sytuacjach przewidzianych ustawą zezwolenie właściwego ministra na nabycie tej nieruchomości, chyba że zajdą przewidziane powołaną ustawą przesłanki wyłączające wymóg uzyskania takiego zezwolenia.

7. W przypadku chęci nabycia nieruchomości w udziałach koniecznym jest:

- wpłata wadium przez każdego z przyszłych współnabywców w wysokości odpowiednio do nabywanych udziałów,
- obowiązkowy udział w przetargu każdego z przyszłych współnabywców lub tak jak w pkt 10.2, 10.3., niniejszego ogłoszenia.

8. Nabywca ponosi koszty:

- notarialne zgodnie z taksą notarialną,
- sądowe zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2023 r., poz. 1144 ze zm.).



Starosta Poznański

9. Szczegółowe informacje o istnieniu uzbrojenia i możliwości (lub braku możliwości) przyłączenia się do istniejących mediów określą poszczególni gestorzy sieci przyłączeniowych - na wniosek zainteresowanego inwestora.

10. Oględziny przedmiotowej nieruchomości można przeprowadzić przy współudziale pracownika tut. Starostwa, po wcześniejszym telefonicznym uzgodnieniu terminu, w okresie od 12 października 2023 r. do 13 grudnia 2023 r.

z up. STAROSTY

Tomasz Lubiński
WICESTAROSTA

Ogłoszenie o przetargu zostaje zamieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Powiatu Poznańskiego - Starostwo Powiatowe w Poznaniu, ul. Jackowskiego 18 – II piętro, w miejscu zwyczajowo przyjętym tj. na tablicy ogłoszeń w budynku przy ul. Słowackiego 8 (IV piętro) oraz na stronach internetowych: www.bip.powiat.poznan.pl, oraz www.powiat.poznan.pl.

Ponadto, wyciąg z ogłoszenia o przetargu zamieszcza się co najmniej na 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu, w prasie codziennej ogólnokrajowej.

Dodatkowe informacje na temat przedmiotu sprzedaży można uzyskać w Starostwie Powiatowym w Poznaniu w Wydziale Gospodarowania Mieniem, pokój 421, IV piętro ul. Słowackiego 8 (tel. 61/8418-846).