# Załącznik do zarządzenia Nr 541/2021/P

**PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

**z dnia 28.06.2021 r.**

## WYKAZ

## nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Miasta Poznania, które to prawo użytkowania wieczystego przeznacza się do sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Położenie nieruchomości | Poznań, rejon ulic: Emilii Waśniowskiej i Literackiej |
| 1. Oznaczenia geodezyjne | **obręb Strzeszyn arkusz 07**  **działka 5/793** (N, RIVa) pow. 518 m2  **działka 5/794** (RIVa) pow. 385 m2  **działka 5/795** (RIVa) pow. 385 m2  **działka 5/796** (RIVa, RV) pow. 385 m2  **działka 5/797** (RIVa, RV) pow. 524 m2  **pow. łączna: 2197 m2** KW PO1P/00165176/2  Według księgi wieczystej PO1P/00165176/2 właściciel: Skarb Państwa, użytkownik wieczysty: Miasto Poznań.  W Dziale I-O księgi wieczystej nr PO1P/00165176/2 znajdują się wzmianki:   * DZ.KW./PO1P/6136/21/1 z 02.02.2021 r., DZ.KW./PO1P/10820/21/1 z 22.02.2021 r. oraz DZ.KW./PO1P/27048/21/1 z 29.04.2021 r. dot. odłączenia części lub całości nieruchomości  i przyłączenia do innej KW; * DZ.KW./PO1P/16825/21/1 z 18.03.2021 r. dot. sprostowania oznaczenia / obszaru nieruchomości.   Ww. wpisy nie dotyczą działek 5/793-5/797. |
| 1. Opis nieruchomości | * niezabudowana, niezagospodarowana, położona w północno-zachodniej części miasta; * ukształtowanie terenu płaskie, kształt nieruchomości zbliżony do rownoległoboku; * porośnięta trawą oraz drzewami i krzewami pochodzącymi z samosiewu; * na nieruchomości znajdują się składowiska ziemi, gruzu, usuniętych drzew oraz odpadów budowlanych (drewnane palety, deski, siatka metalowa, słupek betonowy, przewód wodociągowy); * ma pośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Literackiej) poprzez: działki 5/812 i 5/621, przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną, obecnie nieurządzone, w części utwardzone, brak oświetlenia i chodników; * najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielo- i jednorodzinna oraz niezabudowane i niezagospodarowane działki gruntu; * w dalszej odległości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna, usługowa,  ul. Biskupińska z przystankami autobusowymi komunikacji miejskiej oraz tereny użytkowane rolniczo; * uzbrojenie w ulicach. |
| 1. Przeznaczenie nieruchomości i sposób zagospodarowania | W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „dla terenów w rejonie ulic Biskupińskiej i L. Tołstoja” w Poznaniu, zatwierdzonym uchwałą Nr XX/258/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 8 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 372 poz. 6736 z 30.12.2011 r.), ww. działki znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem: **4MN *–* tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**  Zgodnie z § 10 pkt 1c ww. uchwały dla terenu oznaczonego symbolem 4MN ustala się na działce budowlanej lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w zabudowie bliźniaczej lub zabudowie szeregowej.Biorąc pod uwagę zapisy § 10 pkt 4 ww. uchwały oraz aktualną powierzchnię i szerokość frontów, na ww. działkach możliwa jest realizacja jedynie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.  Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie nr UA-IV.6724.261.2021 z dnia 23 lutego 2021 r. oraz w piśmie nr UA-IV.6724.261.2021 z dnia 17 maja 2021 r.  **Tekst i rysunek planu miejscowego** obejmującego ten teren są dostępne na stronie internetowej: [www.mpu.pl](http://www.mpu.pl). Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „dla terenów w rejonie ulic Biskupińskiej i L. Tołstoja w Poznaniu” jest rysunek planu, zatem konieczne jest łączne czytanie części tekstowej i graficznej planu, które zapewni kompletną informację  o możliwościach zagospodarowania nieruchomości i ewentualnych ograniczeniach. |
| 1. Forma i tryb zbycia | **Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego w trybie przetargu ustnego nieograniczonego.**  **Czas trwania użytkowania wieczystego do dnia 11 marca 2090 r.** |
| 1. Cena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości | **1 500 000,– zł** (słownie złotych: jeden milion pięćset tysięcy) – w tym 23% VAT |
| 1. Termin płatności | Cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego uzyskana w przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości. |
| 1. Opłaty roczne | Stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1% ceny nieruchomości gruntowej.  Opłata roczna za użytkowanie wieczyste obecnie wynosi **1 857,79 zł.**  Wysokość ww. opłaty rocznej obowiązuje od dnia **1 stycznia 2006 r.**  Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej  od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. |
| 1. Informacje dodatkowe | **Nabywca prawa użytkowania wieczystego:**   * ponosi koszty notarialne i sądowe, których wysokość określi notariusz, * na podstawie art. 71 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zobowiązany będzie wnosić przez cały okres użytkowania wieczystego opłaty roczne w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty roczne są opodatkowane podatkiem VAT według obowiązującej stawki.   **Na nabywcy spoczywa obowiązek podatkowy** w podatku od nieruchomości wynikający z ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 ze zm.) lub w przypadku użytków rolnych obowiązek podatkowy w podatku rolnym wynikający  z ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 333).  **Na wniosek zainteresowanego inwestora:**   * **szczegółowe informacje o zapisach planu miejscowego** w formie wypisu i wyrysu, można uzyskać w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej lub w formie informacji o przeznaczeniu terenu sporządzonej przez Wydział Urbanistyki i Architektury, * **szczegółowe informacje o istniejącym uzbrojeniu i możliwości (lub jej braku) przyłączenia się do istniejących mediów** określają poszczególni gestorzy sieci przesyłowych, * **obsługę komunikacyjną terenu oraz warunki dostępu do drogi publicznej** określa Zarząd Dróg Miejskich.   **Kwestię własności urządzeń podziemnych** reguluje art. 49 Kodeksu cywilnego, a kwestię ustanowienia służebności przesyłu na rzecz gestorów sieci regulują art. 3051-3054 Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.).  **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 2017 r. poz. 1161 ze zm.).  **Kwestię usunięcia drzew i krzewów** z terenu nieruchomości regulują przepisy ustawy z dnia  16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.).  **Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.** Oddział Zakład Gazowniczy w Poznaniu w piśmie  nr PSGPO.ZMSM.763.6140.106929.21 z dnia 5 lutego 2021 r. dot. dostępu do sieci gazowej nieruchomości przy ul. E. Waśniowskiej działki 5/793 – 5/797 poinformowała m.in., że: (…) *na wysokości przedmiotowej nieruchomości nie posiadamy istniejącej bądź projektowanej sieci gazowej. Przyłączenie przedmiotowej nieruchomości związane jest z budową gazociągu średniego ciśnienia od istniejącego gazociągu średniego ciśnienia dn 63 PE w ul. Moliera w Poznaniu lub od istniejącego gazociągu średniego ciśnienia dn 63 PE w ul. E. Waśniowskiej, do wysokości ostatnich nieruchomości przewidzianych do przyłączenia. Podjęcie decyzji o przystąpieniu przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział w Poznaniu do budowy gazociągu w rozpatrywanym rejonie, uzależnione będzie od wyniku analizy techniczno-ekonomicznej inwestycji, uwzględniającej m.in. liczbę odbiorców przygotowanych do poboru gazu.* (…)  Jednocześnie Spółka poinformowała, że na przedmiotowych działkach (…) *nie posiada żadnej infrastruktury gazowej.* (…)  **ENEA Operator Sp. z o.o.** w piśmie nr OD5/MU1/K/2021/080 z dnia 17 lutego 2021 r.  w sprawie zbycia nieruchomości zlokalizowanych w Poznaniu przy ul. Emilii Waśniowskiej  działki 5/793 – 5/797 poinformowała, że (…) *na ww. działkach gruntu nie znajdują się urządzenia elektroenergetyczne będące częścią majątku naszej Spółki.*  Jednocześnie Spółka poinformowała, że (…) *w pobliżu ww. działek znajduje się linia kablowa nn*  *0,4kV, która nie ogranicza możliwości korzystania / zabudowy przedmiotowych działek.*  Zgodnie ze stanowiskiem ENEA Operator Sp. z o.o., brak informacji o charakterze potencjalnego obiektu i mocy zapotrzebowanej uniemożliwia stwierdzenie, czy istniejąca na nieruchomości lub w jej pobliżu sieć elektroenergetyczna jest wystarczająca do obsługi planowanego obiektu.  Udzielenie informacji przez ENEA Operator Sp. z o.o. bez posiadania takiej wiedzy, mogłoby wprowadzić w błąd potencjalnego nabywcę.  **Aquanet S.A**. w piśmie nr DW/IBM/1292/15052/2021 z dnia 23 lutego 2021 r., dot. planowanej sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych w Poznaniu przy ul. Emilii Waśniowskiej – działki 5/793 – 5/797 poinformował m.in., że: (…)   1. *W ul. Waśniowskiej Emilii, na wysokości działek nr geod. 5/797 – 5/793 zlokalizowana jest sieć wodociągowa o średnicy 180 mm z rur PE (własność Aquanet S.A.).* 2. *W ul. Moliera, na wysokości działki nr geod. 5/797 zlokalizowane są sieci:*    * *wodociągowa o średnicy 180 mm z rur PE (własność Aquanet S.A.),*    * *kanalizacji sanitarnej o średnicy 200 mm z rur PVC (własność Aquanet S.A.).* 3. *Na terenie działki nr geod. 5/788, na wysokości działek nr geod. 5/797, 5/796, 5/795 zlokalizowana jest sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200 mm z rur PVC (własność Aquanet S.A.).*   *Nadmieniamy, że ze względu na lokalizację ww. kanału sanitarnego w pasie terenu stanowiącego część działki nr geod. 5/788, konieczne będzie uzyskanie pisemnej zgody właściciela lub użytkownika ww. działki na prace związane z wykonaniem przyłączy od sieci oraz lokalizację przyłączy i przesył ścieków. Dodatkowo informujemy, że na przebieg uzbrojenia w gruntach będących własnością Skarbu Państwa lub Miasta Poznania, poza liniami rozgraniczającymi drogę (ulice), wymagana jest zgoda odpowiednich instytucji właściwych do wydania takich decyzji.*   1. *Na terenie działek nr geod. 5/797 – 5/793 brak uzbrojenia (wodociągowego i kanalizacji sanitarnej) będącego na majątku lub w eksploatacji Aquanet S.A. oraz kanalizacji deszczowej będącej w zarządzie ZDM.* (...)   **Veolia Energia Poznań S.A.** w piśmie nr TI/T/EKH-2.6-et416/2021 z dnia 20 kwietnia 2021 r. dot. sprzedaży nieruchomości w rejonie ul. Emilii Waśniowskiej – działki 5/793 – 5/797 poinformowała, że (…) *przedmiotowe działki znajdują się poza obszarem zasilania miejskiej sieci cieplnej. Najbliższa sieć cieplna zlokalizowana jest w rejonie ul. Melchiora Wańkowicza oddalona około 1,5 km od przedmiotowych nieruchomości. Z uwagi na przewidywane wysokie nakłady inwestycyjne oraz szacowaną niską moc przyłączeniową planowanej zabudowy budynków jednorodzinnych, nie ma możliwości podłączenia niniejszych nieruchomości do miejskiej sieci cieplnej.*  **Zarząd Dróg Miejskich** w piśmie nr IT.VII.0713.23.2021 z dnia 27 kwietnia 2021 r. dotyczącym sprzedaży nieruchomości położonych przy ul. Emilii Waśniowskiej dz. 5/793 – 5/797 poinformował m.in. że: *(…) obsługa komunikacyjna winna odbywać się w sposób pośredni z ul. Literackiej (droga publiczna) poprzez ul. E. Waśniowskiej (obecnie droga wewnętrzna w administracji ZDM, docelowo droga publiczna klasy L). Zjazd winien być usytuowany jak najdalej od skrzyżowania ul. E. Waśniowskiej i Literackiej. W chwili nadania kategorii drogi publicznej ul. E. Waśniowskiej przedmiotowe działki będą miały bezpośredni dostęp do drogi publicznej.* (…)  *Ponadto Inwestor jest zobowiązany do uzyskania odrębnej zgody zarządcy drogi (ZDM) na lokalizację nowego zjazdu z drogi wewnętrznej ul. E. Waśniowskiej, a po nadaniu kategorii ul. Waśniowskiej, zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych decyzji administracyjnej ZDM na lokalizację i budowę zjazdów.*  *Działki nr 5/793, 5/794, 5/795, 5/796, 5/797 ark. 7, obr. Strzeszyn są zbędne na cele drogowe  i nie znajdują się w administracji Zarządu Dróg Miejskich. Zarząd Dróg nie występował o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej obejmującej swym zasięgiem ww. działki. Na przedmiotowych nieruchomościach brak jest miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, nie znajdują się na nich elementy infrastruktury drogowej.* (…)  Dodatkowo w piśmie nr IT.VII.0713.23.2021 z dnia 7 czerwca 2021 r. Zarząd Dróg Miejskich poinformował m.in., że (…) *Budowa ulicy E. Waśniowskiej na odcinku od ul. Literackiej do ul. Lirycznej będzie realizowana w ramach zapewnienia dostępu do budynków wybudowanych przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych. Ww. zadanie jest w trakcie przygotowania, zakończenie projektowania planowane jest na koniec II kwartału 2022 r.* |