

## **Warunki przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż części nieruchomości**

### **§ 1.**

#### **[Podmiot ogłaszający]**

Fundacja Rozwoju Miasta Poznania z siedzibą w Poznaniu (61 – 124 Poznań), przy ulicy Prymasa Wyszyńskiego 8, wpisana do rejestru Stowarzyszeń innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych i publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000258715, REGON 632040148, NIP 778-11-21-008, (dalej jako: „**FRMP**” lub „**Fundacja**”), ogłasza przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości należącej do FRMP, opisanej w niniejszych warunkach przetargu.

### **§ 2.**

#### **[Przedmiot przetargu]**

Przedmiotem sprzedaży jest część nieruchomości położonej w województwie wielkopolskim, powiecie Miasto Poznań, gminie Poznań Miasto, miejscowości Poznań, obrębie Umultowo, obejmująca działkę gruntu nr 392/23 (306401\_1.0056.AR\_18.392/23), o obszarze 0,3137 ha, wchodząca w skład nieruchomości, o łącznym obszarze 9,4450 Ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem KW nr PO1P/00120392/5 (zwana dalej „**Nieruchomością**”), to jest przedmiotem sprzedaży jest wyłącznie wyżej opisana działka gruntu nr 392/23 (zwana dalej „**Działką nr 392/23**”).

### **§ 3.**

#### **[Szczegółowy opis Nieruchomości]**

Nieruchomość wolna jest od obciążeń w dziale III i IV księgi wieczystej.

Nieruchomość położona jest na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą XCII/1762/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z 07.11.2023 r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Umultowo Wschód – rejon ulic Diamentowej, Rubież i Nadwarciańskiej w Poznaniu. Zgodnie z powyższym planem Nieruchomość jest opisana w wyżej wymienionym planie w przeważającym zakresie symbolami od 1MN do 10 MN lub MN/U z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną albo zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową, przy czym Działka nr 392/23 w powołanym wyżej planie jest opisana symbolami 8MN, 3 KD-D, 3ZO.

Według danych z ewidencji gruntów Działka nr 392/23 oznaczona jest symbolem RV – grunty orne 0,3137 ha.

Nieruchomość jest niezabudowana.

W odniesieniu do Nieruchomości została wydana przez Prezydenta Miasta Poznania:

- Decyzja nr 175/2010 z dnia 21 lipca 2010 r. w sprawie UA.I.U02/73314-106/10 o ustaleniu lokalizacji celu publicznego dla budowy sieci kanalizacji sanitarnej, przewodu tłoczego, punktu podnoszenia ścieków, przewodu zasilającego/energetycznego i skrzynki sterowniczej, przewidzianej do realizacji na dz. 192/63, 251/2, 192/106 ark. 17; dz. 250/3, 195/25, 250/4, 392/1, 264/1 ark. 18 i dz. 393/18 ark. 25. Decyzja stała się ostateczna dnia 9 sierpnia 2010 r.;
- Decyzja nr 490/2017 z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie UA-I-U02.6730.681.2016 o ustaleniu warunków dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej przewidzianej do realizacji na dz. 392/1, która decyzją nr 67/2019 z dnia 19 maja 2019 r. została uchylona i odmówiono ustalenia warunków zabudowy;
- Decyzja nr 167/2018 z dnia 31 października 2018 r. w sprawie UA-I-U02.6730.1278.2017 o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej przewidzianej do realizacji na dz. 392/1.

### **§ 4.**

#### **[Tryb sprzedaży Działki nr 392/23]**

1. Sprzedaż Działki nr 392/23 następuje na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1610 z późn.zm.), zwanej dalej „**kodeksem cywilnym**”.
2. Nieruchomość, w tym Działka nr 392/23, zgodnie z przepisami prawa, podlega prawu pierwokupu, które może wykonać podmiot uprawniony. Sprzedaż Działki nr 392/23 nastąpi na rzecz podmiotu wyłonionego w przetargu w przypadku nieskorzystania z prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot.

#### **§ 5.**

##### **[Cena wywoławcza]**

Cena wywoławcza wynosi 1.505.760 zł (słownie: jeden milion pięćset pięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt złotych) **netto**, i zostanie powiększona o podatek od towarów i usług – VAT w stawce obowiązującej na dzień zawarcia umowy sprzedaży Działki nr 392/23 (zawieranej pod warunkiem nieskorzystania przez podmiot uprawniony z prawa pierwokupu).

#### **§ 6.**

##### **[Dostęp do dokumentacji dotyczącej Nieruchomości]**

Na wniosek zainteresowanego inwestora FRMP udostępni do wglądu dokumentację dotyczącą Nieruchomości. Dokumentacja udostępniona zostanie w formie elektronicznej (Virtual Data Room).

W celu uzyskania dostępu do dokumentacji dotyczącej Nieruchomości zainteresowany inwestor powinien skierować do FRMP wiadomość e-mail na adres: nadwarciana@smmlegal.pl w której zgłosi zainteresowanie zapoznaniem się z dokumentacją.

Uzyskanie dostępu do dokumentacji dotyczącej Nieruchomości, jak również możliwość zadawania pytań, warunkowane jest dokonaniem przez zainteresowanego inwestora zapłaty kwoty 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) netto powiększonej o podatek od towarów i usług – VAT w stawce 23%, na rachunek bankowy FRMP nr 17 1090 1362 0000 0000 3601 8401 a także podpisaniem oświadczenia o zachowaniu poufności, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszych warunków przetargu.

FRMP wystawi fakturę podmiotowi wpłacającemu kwotę, o której mowa w poprzednim akapicie, w terminach wynikających z przepisów prawa.

Zainteresowany inwestor ponosi wszelkie koszty związane z analizą udostępnionej dokumentacji.

Szczegółowe zasady dostępu do dokumentacji dotyczącej Nieruchomości jak również organizacja i zasady prowadzenia przez zainteresowanych inwestorów badania due diligence Nieruchomości stanowią załącznik nr 4 do niniejszych warunków przetargu.

#### **§ 7.**

##### **[Koszty sprzedaży]**

Nabywca Działki nr 392/23 ponosi koszty notarialne i sądowe związane z nabyciem Działki nr 392/23, których wysokość określi notariusz.

#### **§ 8.**

##### **[Data i miejsce przetargu]**

Przetarg na sprzedaż Działki nr 392/23 odbędzie się dnia 17 kwietnia 2024 r. o godz. 12:00 w siedzibie Fundacji Rozwoju Miasta Poznania pod adresem ul. Prymasa Wyszyńskiego 8, 61 – 124 Poznań.

Przetarg rozpocznie się o godz. 11:00 rejestracją osób uprawnionych.

#### **§ 9.**

##### **[Wadium]**

W przetargu mogą brać udział podmioty, jeżeli wniosą we własnym imieniu wadium w pieniądzu w wysokości 5% ceny wywoławczej netto tj. **75.288 zł** (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt osiem złotych), nie później niż do dnia 12 kwietnia 2024 r. Tytuł wpłaty wadium powinien jednoznacznie wskazywać uczestnika przetargu.

Wadium należy wnieść na rachunek bankowy FRMP o numerze: FRMP nr 17 1090 1362 0000 0000 3601 8401.

Za termin wniesienia wadium uważa się dzień uznania rachunku bankowego FRMP kwotą wadium.

Wadium zwraca się po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, nie później niż w terminie 14 dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia przetargu lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym. Zwrot wadium następuje na rachunek bankowy uczestnika przetargu, z którego dokonał on wpłaty wadium.

Wadium wniesione przez uczestnika, który wygra przetarg, zalicza się na poczet ceny nabycia Działki nr 392/23.

## **§ 10.**

### **[Szczegółowe warunki uczestnictwa w przetargu]**

Podmiot zamierzający przystąpić do przetargu zobowiązany jest, oprócz wpłaty wadium, o którym mowa w § 9, przedłożyć FRMP najpóźniej do dnia 15 kwietnia 2024 r. następujące dokumenty:

- 1) oświadczenie podpisane osobiście, a w przypadku podmiotu innego niż osoby fizyczne, podpisane zgodnie z zasadami reprezentacji tego podmiotu, o:
  - zapoznaniu się z dokumentacją dotyczącą Nieruchomości,
  - akceptacji stanu Nieruchomości bez zastrzeżeń,
  - akceptacji warunków przetargu.

Projekt oświadczenia stanowi załącznik nr 2 do niniejszych warunków przetargu;

- 2) dowód wpłaty wadium;
- 3) oświadczenie, że jest zarejestrowany jako podatnik VAT czynny i że nie złożył wniosku o wyrejestrowanie co najmniej do ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpi sprzedaż Działki nr 392/23;
- 4) w przypadku, gdy podmiotem zamierzającym przystąpić do przetargu jest podmiot inny niż osoba fizyczna: aktualną informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, innego właściwego rejestru lub inny właściwy dokument urzędowy dotyczący tego podmiotu. W przypadku podmiotów z siedzibą poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, konieczne jest przedłożenie stosownych dokumentów wraz z klauzulą apostille (o ile państwo, w którym podmiot ma siedzibę, jest stroną konwencji haskiej), a także tłumaczenia wszystkich przedkładanych dokumentów na język polski, sporządzone przez tłumacza przysięgłego działającego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Z dokumentów tych powinno jednoznacznie wynikać upoważnienie danej osoby do reprezentowania tego podmiotu w przetargu;
- 5) w przypadku, gdy do przetargu zamierzają przystąpić wspólnicy spółki cywilnej, konieczne jest przedłożenie poświadczonej notarialnie kopii umowy spółki cywilnej. Wspólników spółki cywilnej w przetargu może reprezentować jeden wspólnik, posiadający stosowne pełnomocnictwo udzielone przez wszystkich pozostałych wspólników w formie aktu notarialnego, zawierające zgodę na uczestnictwo w przetargu w celu odpłatnego nabycia Działki nr 392/23 do majątku wspólnego wspólników spółki cywilnej;
- 6) w przypadku, gdy do przetargu zamierzają przystąpić małżonkowie zamierzający nabyć Działkę nr 392/23 do majątku wspólnego, do dokonywania czynności przetargowych konieczna jest obecność obojga małżonków lub jednego z nich ze stosownym pełnomocnictwem drugiego małżonka z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającym zgodę na uczestnictwo w przetargu w celu odpłatnego nabycia Działki nr 392/23 – dotyczy również osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą;
- 7) w przypadku, gdy dana osoba fizyczna lub dany podmiot będzie reprezentowany w przetargu przez pełnomocnika, konieczne jest dodatkowo przedłożenie pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego, sporządzonego przez notariusza na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (wymóg ten nie dotyczy przypadków, o których mowa w pkt 5 i 6 powyżej),
- 8) w przypadku, gdy przedkładane dokumenty sporządzone zostały w języku obcym winny być przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego, a ponadto takie dokumenty jak: odpis z właściwego dla inwestora rejestru, pełnomocnictwo do działania w imieniu inwestora oraz inne dokumenty urzędowe winny posiadać klauzulę apostille.

Dokumenty, o których mowa powyżej, powinny zostać przedłożone FRMP osobiście w siedzibie FRMP lub przesłane listownie na adres ul. Prymasa Wyszyńskiego 8, 61 – 124 Poznań, w obu przypadkach w zamkniętej kopercie opisanej słowami „postępowanie przetargowe”. W przypadku przedkładania

FRMP dokumentów listownie, termin o którym mowa w zdaniu poprzednim zostanie dochowany, jeżeli list zostanie w tym terminie doręczony FRMP.

Brak przedłożenia wymaganych dokumentów w terminie wyklucza możliwość udziału danego podmiotu w przetargu. W takim przypadku wpłacone wadium podlega zwrotowi w terminie określonym w § 9.

#### **§ 11.**

##### **[Przeprowadzenie przetargu]**

Rejestracja osób uprawnionych, o której mowa w § 8, następuje poprzez okazanie dowodu tożsamości przez osoby biorące udział w przetargu lub reprezentujące podmioty biorące udział w przetargu, które spełniły warunki wskazane w § 9 i 10.

Osoba upoważniona przez FRMP otwiera przetarg, przekazując uczestnikom przetargu informacje o przedmiocie przetargu, podając do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wniosły wadium oraz zostały dopuszczone do przetargu. Następnie osoba upoważniona przez FRMP informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie zostaną dokonane dalsze postąpienia. Po ustaniu zgłaszania postąpień osoba upoważniona przez FRMP wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.

Postąpienie wynosi 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) netto.

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

#### **§ 12.**

##### **[Zawarcie umowy sprzedaży Działki nr 392/23 pod warunkiem nieskorzystania przez podmiot uprawniony z prawa pierwokupu. Zawarcie umowy przenoszącej własność Działki nr 392/23]**

Protokół z przeprowadzonego przetargu, podpisany przez osobę upoważnioną przez FRMP, stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży Działki nr 392/23 (zawieranej pod warunkiem nieskorzystania z prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot), zgodnej z projektem stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszych warunków przetargu, zawieranej w kancelarii notarialnej w Poznaniu, wskazanej przez FRMP.

Podmiot wyłoniony w przetargu jako nabywca zobowiązany jest do zapłaty osiągniętej w przetargu ceny sprzedaży Działki nr 392/23 nie później niż na 1 (jeden) dzień przed zawarciem w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Działki nr 392/23, która zostanie zawarta pod warunkiem nieskorzystania z prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot, z uwzględnieniem kwoty wpłaconego wadium. Za termin zapłaty ceny uważa się dzień uznania rachunku bankowego FRMP.

FRMP wyznaczy podmiotowi wyłonionemu w przetargu jako nabywca termin i miejsce (kancelarię notarialną) zawarcia umowy sprzedaży Działki nr 392/23, która zostanie zawarta pod warunkiem nieskorzystania z prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot, przy czym termin ten przypadnie nie później niż 30. dnia od dnia zakończenia przetargu, a jeśli dzień ten będzie dniem ustawowo wolnym od pracy – w najbliższym dniu roboczym.

Podmiot wyłoniony w przetargu jako nabywca najpóźniej na 1 dzień przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy sprzedaży Działki nr 392/23 (która zostanie zawarta pod warunkiem nieskorzystania z prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot), zobowiązany jest do przedłożenia FRMP oryginału zgód korporacyjnych na zawarcie umowy sprzedaży Działki nr 392/23 (która zostanie zawarta pod warunkiem nieskorzystania z prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot), jeżeli wymóg uzyskania takich zgód wynika z przepisów prawa lub aktów regulujących funkcjonowanie tego podmiotu (w szczególności z umowy spółki lub statutu). W przypadku, gdy podmiotem wyłonionym w przetargu jest spółka prawa handlowego (w tym zagraniczna) lub spółka cywilna, przedłożeniu we wskazanym terminie podlega również tekst umowy spółki lub statutu w języku polskim. Złożenie wyżej wymienionych dokumentów nie jest konieczne, jeżeli zostały już przedłożone FRMP, zgodnie z zapisami § 10.

Jeżeli podmiot wyłoniony w przetargu jako nabywca nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży Działki nr 392/23 (która ma zostać zawarta pod warunkiem nieskorzystania z prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot) w terminie wyznaczonym przez FRMP lub nie spełni warunków zawarcia umowy (w szczególności nie wpłaci ceny w określonym powyżej terminie lub nie okaże stosownych dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy, w tym wymaganych zgód korporacyjnych), FRMP może odstąpić od zawarcia umowy sprzedaży Działki nr 392/23 (która zostanie zawarta pod warunkiem nieskorzystania przez podmiot uprawniony z prawa pierwokupu), a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W przypadku odstąpienia przez FRMP od zawarcia umowy sprzedaży Działki nr 392/23 (która ma zostać zawarta pod warunkiem nieskorzystania z prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot) z przyczyn wskazanych powyżej, Fundacja uprawniona jest do zawarcia umowy sprzedaży Działki nr 392/23 (która ma zostać zawarta pod warunkiem nieskorzystania z prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot) z podmiotem, który zaoferował drugą najwyższą cenę nabycia Działki nr 392/23 pod warunkiem, że różnica zaoferowanej przez ten podmiot ceny nie przekracza kwoty minimalnego postąpienia, tj. kwoty 10.000 zł.

Umowa przenosząca własność Działki nr 392/23 zostanie zawarta nie później niż (...) dnia od dnia w którym podmiot uprawniony do pierwokupu Działki nr 392/23 złożył oświadczenie o nieskorzystaniu ze swojego prawa pierwokupu lub od dnia upływu terminu do skorzystania (wykonania) przysługującego temu podmiotowi prawa pierwokupu, a jeśli dzień ten będzie dniem ustawowo wolnym od pracy –w najbliższym dniu roboczym. Treść umowy przenoszącej własność Działki nr 392/23 będzie odpowiadała projektowi stanowiącemu Załącznik nr 3a do warunków przetargu, z zastrzeżeniem § 13 poniżej.

FRMP wyznaczy podmiotowi wyłonionemu w przetargu jako nabywca termin i miejsce (kancelarię notarialną) zawarcia umowy przenoszącej własność Działki nr 392/23, z uwzględnieniem terminu określonego w zdaniu poprzedzającym.

### **§ 13**

#### **[Dodatkowe oświadczenia]**

FRMP dopuszcza możliwość nieznacznych zmian w treści umowy sprzedaży Działki nr 392/23 (która ma zostać zawarta pod warunkiem nieskorzystania z ustawowego prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot) lub treści umowy przenoszącej własność Działki nr 392/23, których projekt stanowi odpowiednio załącznik nr 3 i 3a do niniejszych warunków przetargu. Zmiany mogą obejmować aktualizację stanu faktycznego lub prawnego opisanego w projekcie umów oraz wprowadzenie oświadczeń stron standardowych dla tego typu transakcji, natomiast nie mogą dotyczyć istotnych warunków transakcji.

### **§ 14**

#### **[Postanowienia końcowe]**

Osoba będąca cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 2278) zobowiązana jest w dniu zawarcia umowy sprzedaży Działki nr 392/23 przedłożyć wydane na zasadach i w sytuacjach przewidzianych ustawą zezwolenie właściwego ministra do spraw wewnętrznych na nabycie Działki nr 392/23, chyba że zajdą przewidziane powołaną ustawą przesłanki wyłączające wymóg uzyskania takiego zezwolenia.

FRMP mogą zmienić z ważnych powodów warunki przetargu lub odwołać przetarg w każdym czasie, jak również odstąpić od zawarcia umowy sprzedaży Działki nr 392/23 (która ma zostać zawarta pod warunkiem nieskorzystania z ustawowego prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot) (w szczególności w przypadku nieuzyskania wymaganych zgód korporacyjnych na zawarcie tej umowy), niezwłocznie podając informację o odwołaniu przetargu do publicznej wiadomości, poprzez zamieszczenie na stronie [www.frmp.pl](http://www.frmp.pl). Uczestnikom przetargu, w tym podmiotowi wyłonionemu w przetargu jako nabywca nie przysługują żadne roszczenia wobec FRMP z tego tytułu, z wyjątkiem roszczenia o zwrot wadium.

Informację o przetwarzaniu danych osobowych w związku z przetargiem zawiera załącznik nr 5 do niniejszych warunków przetargu.

\*\*\*

**Załączniki:**

- 1) Wzór oświadczenia o zachowaniu poufności,
- 2) Wzór oświadczenia o zapoznaniu się z dokumentacją dotyczącą Nieruchomości,
- 3) Projekt umowy sprzedaży Działki 392/23 (zawartej pod warunkiem nieskorzystania z ustawowego prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot) [Załącznik nr 3] oraz Projekt umowy przenoszącej własność Działki 392/23 [Załącznik nr 3a],
- 4) Organizacja i zasady przeprowadzania przez Potencjalnych Inwestorów badania due diligence Nieruchomości,
- 5) Informacja o przetwarzaniu danych osobowych.