

AQUANET Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu, ul. Dolna Wilda 126, 61-492 Poznań, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy Krajowego rejestru Sądowego, nr KRS 0000234819, REGON 630999119, NIP 777-00-03-274, o kapitale zakładowym w wysokości 1 121 290 222,00 złotych,

OGŁASZA PRZETARG USTNY NIEOGRANICZONY NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

będącej w użytkowaniu wieczystym AQUANET S.A.

1. Przedmiot przetargu

Przedmiotem przetargu jest sprzedaż nieruchomości gruntowej położonej w **Poznaniu przy ul. Garbary 120**, stanowiącej własność Miasta Poznania, będącej w użytkowaniu wieczystym AQUANET S.A., działka gruntu numer 3/41, arkusz mapy 05, obręb ewidencyjny Poznań, o powierzchni 0,3363 ha, identyfikator działki - 306401_1.0051.AR_05.3/41, dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KW PO1P/00132497/8, zabudowanej budynkami, stanowiącymi własność AQUANET S.A., zwanej dalej „Nieruchomością”.

W księdze wieczystej nr PO1P/00132497/8, oprócz działki nr 3/41, zapisana jest także działka nr 3/40, która nie jest przedmiotem sprzedaży.

Sprzedaż Nieruchomości nastąpi z jednoczesnym odłączeniem działki nr 3/41 z aktualnej księgi wieczystej i przeniesieniem jej do nowej księgi wieczystej wraz z obciążeniem bezterminową i nieodpłatną służebnością przesylu na rzecz AQUANET S.A., w związku z zajęciem części działki 3/41 przez kolektor sanitarny tłoczny o średnicy 1200 mm i długości 25m. Treść prawa służebności przesylu oraz mapa z wysownym zakresem tego prawa, stanowią dokumenty, o których mowa w pkt 16 ppkt 13 i 14.

2. Stan prawny nieruchomości

2.1 Treść księgi wieczystej nr PO1P/00132497/8

- Dział I–O:

Działki ewidencyjne

lp.1. numer działki - 3/40, identyfikator działki - [306401_1.0051.AR_05.3/40](#), obręb ewidencyjny - 051, Poznań, położenie - wielkopolskie, m. Poznań, sposób korzystania - Ba - tereny przemysłowe.

lp.2. numer działki - 3/41, identyfikator działki - [306401_1.0051.AR_05.3/41](#), obręb ewidencyjny - 051, Poznań, położenie - wielkopolskie, m. Poznań, ulica Garbary 120, sposób korzystania - Ba - tereny przemysłowe.

Obszar całej nieruchomości: 0,4663 HA.

Budynki

lp.1. położenie - wielkopolskie, m. Poznań,

identyfikator budynku: 306401_1.0051.AR_05.3/7.12_BUD,

identyfikator działki - [306401_1.0051.AR_05.3/41](#), nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Garbary 120, liczba kondygnacji: 3,0, przeznaczenie budynku: 109 - pozostałe budynki niemieszkalne, odrębność: TAK.

lp.2. położenie - wielkopolskie, m. Poznań,

identyfikator budynku: 306401_1.0051.AR_05.3/7.16_BUD,

identyfikator działki - [306401_1.0051.AR_05.3/40](#), liczba kondygnacji: 3,0, przeznaczenie budynku: 109 - pozostałe budynki niemieszkalne, odrębność: TAK.

lp.3. położenie - wielkopolskie, m. Poznań, identyfikator budynku: 306401_1.0051.AR_05.3/7.14_BUD,

identyfikator działki - [306401_1.0051.AR_05.3/41](#), liczba kondygnacji: 4,0, przeznaczenie budynku: 105 - budynki biurowe, odrębność: TAK.

lp.4. położenie - wielkopolskie, m. Poznań, identyfikator budynku: 306401_1.0051.AR_05.3/7.10_BUD,

identyfikator działki - [306401_1.0051.AR_05.3/41](#), liczba kondygnacji: 2,0, przeznaczenie budynku: 109 - pozostałe budynki niemieszkalne, odrębność: TAK.

- Dział I-SP: prawo użytkowania wieczystego, okres użytkowania: 2089-12-05, sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz budynki stanowiące odrębną nieruchomość.
- Dział II: właściciel - Miasto Poznań, użytkownik wieczysty: "AQUANET "Spółka Akcyjna, Poznań, 630999119.
- Dział III i IV: brak wpisów.

2.2. Dane z ewidencji gruntów

- Rodzaj użytku gruntowego: Ba,
- pole pow.: 0,3363 ha,
- adres działki: Poznań, ul. Garbary 120.

2.3. Dane z rejestru budynków

Wypis z rejestru budynków dostępny jest do wglądu jako dokument wskazany w pkt 16 ppkt 18.

2.4. Informacje dotyczące prawa użytkowania wieczystego

- Wysokość stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi: 1%,
- opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi: 26 112,80 zł (zgodnie z pismem Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego wymienionym w pkt 16 ppkt 11, za działkę nr 3/7, która po podziale geodezyjnym stanowi działki nr 3/40 i 3/41. Po sprzedaży Nieruchomości opłata będzie podlegała przeliczeniu, w celu ustalenia jej wysokości dla nowego użytkownika wieczystego,
- termin wnoszenia opłaty: do 31 marca każdego roku,
- okres użytkowania wieczystego: do 05.12.2089 r.

3. Przeznaczenie nieruchomości

Nieruchomość położona jest na terenie, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (załącznik wymieniony w pkt 16 ppkt 1), natomiast zgodnie z Uchwałą Nr L/910/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 06.07.2021 r. znajduje się na obszarze, na którym przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "W rejonie ulicy Szyperskiej" w Poznaniu.

Powyższą informację potwierdziła Miejska Pracownia Urbanistyczna w piśmie nr MPU-Z1.080.21.2025 z dnia 16.07.2025 r. (o którym mowa w pkt 16 ppkt 10), jednocześnie wskazując, że: (...) *Na obecnym etapie prac projektowych działkę nr 3/41 przeznacza się pod teren drogi publicznej klasy głównej (symbol KD-G) oraz teren zabudowy usługowej (1U). Dla terenu 1U projekt planu ustala m. in.: udział powierzchni zabudowy nie większy niż 60%, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 2%, wysokość zabudowy nie większą niż 16 m oraz dachy płaskie lub strome. Dodatkowo na terenie 1U ustala się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń kanalizacji ogólnospławnej.* (...)

Na mocy uchwały Rady Miasta Poznania nr XXIX/529/IX/2025 z dnia 18 grudnia 2025 r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego w dniu 30 grudnia 2025 r., Nieruchomość położona jest na obszarze, na którym uchwalony został Plan ogólny miasta Poznania.

Zgodnie z pismem Wydziału Urbanistyki i Architektury nr UA-IV.6724.1594.2025 z dnia 27.08.2025 r. : "[...] w elektronicznej bazie danych tutejszego Wydziału MOPIN (Moduł Obsługi Procesu Inwestycyjnego) oraz w Systemie Informacji Przestrzennej ZGiKM GEOPOZ nie ujawniono decyzji o warunkach zabudowy wydanych w tut. Wydziale dla przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie informujemy, iż dla ww. działki wydano w tut. Wydziale decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) nr 167/2012 z dnia 05.11.2012 r., znak sprawy: UA-I.U09.6733.209.2012,
- 2) nr 376/2006 z dnia 08.12.2006 r., znak sprawy: UA.I.U09/73314-440/06,
- 3) nr 49/2004 z dnia 07.05.2004 r., znak sprawy: UA.UI.U09/73314-52/04."

Wskazane pismo stanowi załącznik, o którym mowa w pkt 16 ppkt 25.

4. Forma ochrony konserwatorskiej

Część budynków na Nieruchomości stanowi zabytkowy kompleks wpisany indywidualnie do rejestru zabytków pod nr A 268 decyzją z 31 października 1984 r. Ochronie konserwatorskiej podlegają trzy zespolone hale (oznaczone jako budynki 2a-2c na rysunku w pkt 5) wraz z przylegającym od południa dwupiętrowym budynkiem administracyjno-biurowym (oznaczonym jako budynek 1), w tym: bryła wraz z formą i kształtem dachu, gabaryty, układ ceglano-tynkowanych elewacji oraz wnętrza budynków, w szczególności hali pomp i krat z glazurowaną dekoracyjną ceglana okładziną ścian i historycznymi suwnicami.

Kompleks budynków przepompowni ścieków znajduje się na terenie zespołów urbanistyczno-architektonicznych centrum miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 231 decyzją z 14 marca 1980 r. oraz jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków przyjętej przez Prezydenta Miasta Poznania Zarządzeniem nr 840/2019/P z 17 października 2019 r. Na wszelkie prace prowadzone w zabytkowych budynkach należy uzyskać

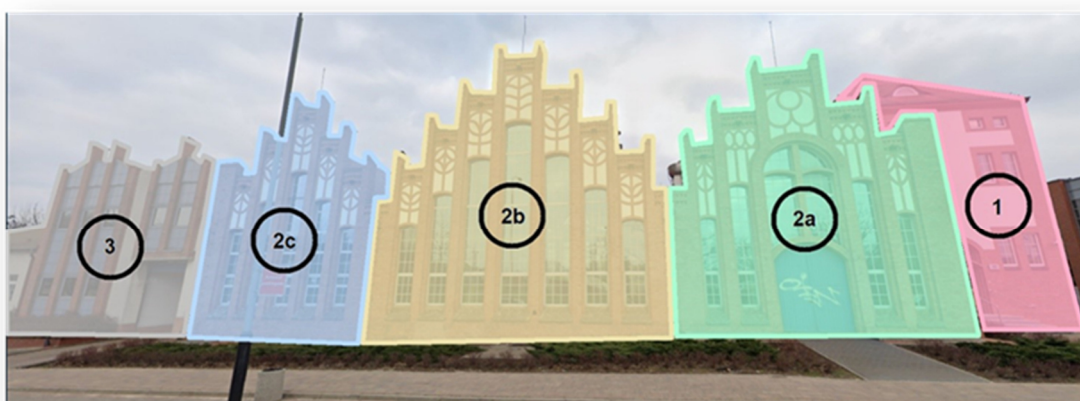
pozwolenie konserwatorskie. Powyższą informację potwierdziło Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków w piśmie nr MKZ-IX.4125.4.58.2023.r z dnia 19.05.2023 r., o którym mowa w pkt 16 ppkt 8.

Dodatkowo szczegółowy opis wytycznych konserwatorskich wraz m.in. z informacją, jakie elementy wyposażenia należy zachować i poddać konserwacji, zostały zawarte w załączniku wymienionym w pkt 16 ppkt 9.

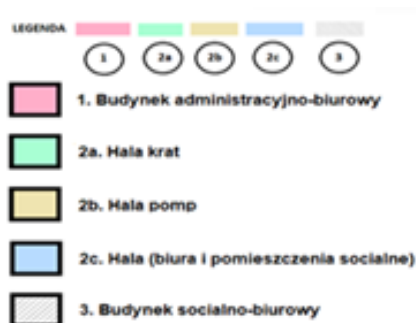
Ze szczegółowym opisem walorów zabytkowych można zapoznać się w opinii eksperckiej z dnia 20.02.2021 r., która stanowi dokument, wymieniony w pkt 16 ppkt 22.

Zgodnie z wydanym zaświadczeniem Nr 27/2025 z dnia 04.04.2025 r. przez Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków na Nieruchomości (...) *nie znajdują się stanowiska archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków lub w ewidencji konserwatorskiej (...)*, o którym mowa w pkt 16 ppkt 3.

5. Aktualny sposób zagospodarowania nieruchomości



Widok z ulicy Garbary na zespół budynków dawnej przepompowni ścieków z oznaczeniem poszczególnych budynków przyjętą numeracją (źródło: Mapy Google).



5.1 Opis nieruchomości

- położona w śródmiejskiej części miasta Poznania w strefie intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, przy ul. Garbary;
- ukształtowanie terenu działki jest płaskie, posiada kształt zbliżony do prostokąta; działka jest częściowo utwardzona kostką brukową oraz tłuczniem;

- na Nieruchomości, w południowo-wschodnim narożniku działki znajduje się element ozdobny – zasuwka klinowa z napędem ręcznym z 1908 r.;
- zabudowana kompleksem budynków dawnej przepompowni „Garbary”, która została wybudowana w latach 1907 – 1909 (wraz z dalszymi rozbudowami) i do 2016 roku była częścią poznańskiego systemu kanalizacyjnego, kiedy to została wyłączona z eksploatacji. Obecnie obiekt nie jest w żaden sposób wykorzystywany do celów eksploatacji sieci kanalizacyjnej, a jej funkcję przejęła nowa przepompownia zlokalizowana na działce 3/40;
- kompleks budynków stanowi: budynek administracyjno-biurowy (oznaczony jako 1), trzy zespolone hale (oznaczone jako 2a-2c) oraz budynek socjalno-biurowy (oznaczony jako 3), który nie podlega ochronie konserwatorskiej oraz częściowo znajduje się na obszarze planowanej ramy komunikacyjnej Miasta;
- schody prowadzące do budynku administracyjno-biurowego znajdują się na działce 14/7, która nie jest we władaniu Spółki; natomiast urządzenia klimatyzacyjne podłączone do budynku znajdują się na działce 3/40;
- Nieruchomość jest ogrodzona: od północy ogrodzeniem murowanym; od wschodu panelami kratowymi na słupkach; od południa częściowo panelami na słupkach, bramą panelową (z której nie będzie mógł korzystać nabywca) oraz ścianą budynku nr 1, które przebiega po granicy działki; od zachodu ścianami budynków (nr 1, 2a, 2b, 2c, częściowo nr 3), które przebiegają po granicy działki oraz ogrodzeniem murowanym;
- posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Garbary (poprzez bramę wjazdową znajdującą się w łączniku pomiędzy budynkiem 2c a 3); dostęp pieszy oraz kołowy do Nieruchomości nie będzie możliwy poprzez działkę 3/40 (nową przepompownię);
- na działce znajdują się elementy infrastruktury technicznej, w tym m.in.: sieci elektroenergetyczne, wodne, kanalizacyjne, telekomunikacyjne oraz ciepłownicze;
- bezpośrednie sąsiedztwo Nieruchomości stanowi rzeka Warta, budynek nowej przepompowni oraz teren kolejowy, natomiast w dalszym sąsiedztwie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz nowopowstającej zabudowy, Stara Rzeźnia, powstające Muzeum Powstania Wielkopolskiego, tereny stanowiące parkingi i magazyny, węzeł komunikacyjny Garbary PKM, Park Cytadela oraz Ostrów Tumski.

5.2. Opis budynku administracyjno-biurowego (oznaczony jako 1)

Budynek jest obiektem trzykondygnacyjnym z poddaszem użytkowym, podpiwniczonym na planie prostokąta. Wzniesiony w latach 1907-1909 w technologii tradycyjnej, murowanej z elementami technologii betonowej monolitycznej oraz elementami stalowymi i dachem w technologii drewnianej. W przeszłości obiekt pełnił funkcję biurową.

Dane techniczne

- ściany konstrukcyjne – murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapienno-cementowej; ściany zewnętrzne nośne gr. 54 cm wykonane jako dwuwarstwowe z warstwą elewacyjną z cegły klinkierowej,
- ściany działowe – wykonane z płyt g-k na szkielecie aluminiowym,
- stropy:
 - o nad piwnicą – stalowo-ceramiczny strop odcinkowy (nad częścią pomieszczeń również wtórne stropy żelbetowe),
 - o nad parterem i 1. piętrem – stalowo-betonowy z warstwą izolacyjną z żużla, legarami drewnianymi i drewnianą konstrukcją podłogi o grubości 42 cm,
 - o strop nad 2. piętrem – drewniany o grub. 18 cm,
- dach – czterospadowy, konstrukcja drewniana płatwiowo-kleszczowa, pokrycie dachówką ceramiczną „karpiówką”,
- stolarka drzwiowa – drzwi wejściowe drewniane jednoskrzydłowe; drzwi wewnętrzne drewniane z ramami stalowymi,
- stolarka okienna – okna z PCV,
- ściany od wewnątrz wykończono tynkiem cementowo-wapiennym, malowane farbą. Ściany piwnicy od wewnątrz wykończono tynkiem cementowym. Ściany od zewnątrz wykończono cegłą klinkierową,
- klatka schodowa wykonana jest jako żelbetowa monolityczna, o schodach dwubiegowych powrotnych,
- w piwnicy wykonano posadzki w postaci wylewek betonowych. Na pozostałych kondygnacjach wykonano posadzki w postaci desek podłogowych przykrytych linoleum,
- budynek jest wyposażony w instalację energii elektrycznej, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, telekomunikacyjną oraz klimatyzacyjną.

W maju 2020 r. została przeprowadzona ekspertyza techniczna budynku, wymieniona w pkt 16 ppkt 21.

Zgodnie z wnioskami zamieszczonymi w ekspertyzie: w obecnym stanie technicznym nie ma możliwości użytkowania przedmiotowego obiektu jako budynek biurowy. W celu ponownego rozpoczęcia użytkowania obiektu w charakterze budynku biurowego konieczne jest wykonanie prac, wskazanych w ekspertyzie.

Zestawienie pomieszczeń

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m ²]
PIWNICA		
1	Pomieszczenie	16,82
2	Pomieszczenie	6,03
3	Pomieszczenie	7,82

PARTER		
4	Pomieszczenie	12,32
5	Pomieszczenie	3,42
6	Pomieszczenie	44,05
7	Pomieszczenie	6,17
8	Pomieszczenie	7,70
9	Łazienka	2,09
10	WC	1,23
11	Korytarz	14,36
1. PIĘTRO		
12	Pomieszczenie	5,75
13	Pomieszczenie	19,46
14	Pomieszczenie	20,54
15	Pomieszczenie	12,83
16	Pomieszczenie	15,98
17	Łazienka z WC	1,53
18	Korytarz	15,05
2. PIĘTRO		
19	Pomieszczenie	25,35
20	Pomieszczenie	20,61
21	Pomieszczenie	12,79
22	Pomieszczenie	15,99
23	Łazienka z WC	1,45
24	Korytarz	14,82
3. PIĘTRO		
25	Pomieszczenie	29,15
26	Pomieszczenie	8,98
27	Pomieszczenie	1,67
28	Pomieszczenie	1,87
29	Pomieszczenie	0,34
30	Łazienka z WC	1,40
31	Korytarz	1,48
POZOSTAŁE		
32	Klatki schodowe	70,42 (sumaryczna pow. wspólna)

Sumaryczne dane obmiarowe budynku:

- całkowita powierzchnia użytkowa – 419,47 m²
- całkowita kubatura – 2279,50 m³
- powierzchnia zabudowy – 138,74 m² (wg operatu z inwentaryzacji), 127 m² (wg wypisu z rejestru budynków)

5.3. Opis hal technologicznych (oznaczonych jako 2a, 2b, 2c)

Budynek hal technologicznych, sąsiadujący od południa z budynkiem administracyjnym (nr 1) a od północy z budynkiem biurowo-socjalnym (nr 3) to obiekt w układzie trzynawowym, gdzie każda z naw (hal) ma inną szerokość oraz wysokość. Jest to budynek trzykondygnacyjny, podpiwniczony, wykonany metodą tradycyjną i nakryty dachem stromym.

Nawa skrajna – południowa (2a-hala krat) o dwóch rozdzielonych stropami kondygnacjach, nawa środkowa - jednoprzestrzenna (2b-hala pomp), nawa północna (2c) trzykondygnacyjna została dostosowana na cele socjalno-biurowe oraz magazynowo-warsztatowe (pierwotnie była to hala maszyn).

Struktura użytkowa budynku hal obejmuje pomieszczenia technologiczne przepompowni wraz z wyposażeniem (poziom piwnic i parteru w hali pomp i krat), a także pomieszczenia zaplecza socjalno-biurowego w skrajnej, północnej hali (2c).

Dane techniczne

- ściany konstrukcyjne – murowane z cegły ceramicznej; elementy konstrukcyjne wykonano w konstrukcji żelbetowej i murowanej,
- ściany działowe – w konstrukcji murowanej,
- ściany wewnątrz hal wyłożone zabytkowymi płytkami;
- stropy - ceramiczne na belkach stropowych lub żelbetowe,
- dach – konstrukcja drewniana wielospadowa, pokrycie z dachówki ceramicznej, docieplenie wełną mineralną i podbitka od wewnątrz z boazerii drewnianej,
- stolarka drzwiowa – płytowa,
- stolarka okienna – okna z PCV,
- budynek jest wyposażony w instalację energii elektrycznej, wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania telekomunikacyjną oraz klimatyzacyjną (hala 2a).

Ogólny stan techniczny budynku: budynek w stanie dobrym. Ostatni remont i modernizacja przepompowni miał miejsce w latach 2010-2012. Ze względu na okres nieużytkowania budynku przed przystąpieniem do ponownego użytkowania wymagane jest przeprowadzenie prac remontowo-modernizacyjnych.

Zestawienie pomieszczeń

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m ²]
PIWNICA		
1	WC	3,50
2	Klatka schodowa	5,30
3	Piwnica technologiczna hali krat	181,80
4	Hala pomp	267,80
5	Magazyn	13,70
6	Umywalnia	3,90

7	Szatnia	6,10
8	Warsztat elektroinstalacyjny	14,50
9	Magazyn	7,80
10	Korytarz	12,30
11	Klatka schodowa	5,20
12	WC	4,40
13	Sprzęt porządkowy	5,20
14	Magazyn	10,20
15	Pomieszczenie socjalne	14,00
16	Magazyn	7,80
17	Warsztat ślusarsko-instalacyjny	15,30
18	Kablownia	41,60
19	Komora zasuw	50,60 (nie zaliczana do powierzchni użytkowej)
PARTER		
20	Hala krat	197,80
21	Próżnia hali pomp	62,60 (nie zaliczana do powierzchni użytkowej)
22	Dyspozytornia	21,50
23	Szatnia brudna	10,40
24	Umywalnia	17,70
25	Szatnia czysta	10,40
26	Korytarz	41,50
27	Klatka schodowa	18,90
28	Śluza obmycia	3,60
29	Szatnia brudna	7,00
30	Umywalnia	17,40
31	Szatnia czysta	10,70
32	Rozdzielnia	34,20
PIĘTRO		
33	Salka narad	39,60
34	Kuchenska – magazynek	5,20
35	Klatka schodowa	5,80
36	WC	5,00
37	WC	5,60
38	Pomieszczenie biurowe	13,00
39	Pomieszczenie biurowe	26,50
40	Pomieszczenie biurowe	17,90

41	Pomieszczenie biurowe	12,50
42	Pomieszczenie biurowe	13,80
43	Korytarz	19,60

Sumaryczne dane obmiarowe budynku:

- całkowita powierzchnia użytkowa – 1176,00 m², w tym:
 - o powierzchnia biurowa – 164,50 m²,
 - o powierzchnia techniczna – 1011,50 m²
- całkowita kubatura – 9077,80 m³
- powierzchnia zabudowy – 730,90 m², 735 m² (wg wypisu z rejestru budynków)

5.4. Opis budynku socjalno-biurowego (oznaczony jako 3)

Od północnej strony w stosunku do zabytkowych zabudowań przepompowni ścieków z początku XX-wieku w 1953 roku wybudowano najpierw budynek socjalny, a następnie w 1974 roku dobudowano część biurową z bramą wjazdową. Jest to budynek dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, połączony na poziomie piętra łącznikiem z budynkiem hal (2a, 2b, 2c).

Stan techniczny

- ściany konstrukcyjne – murowane z cegły ceramicznej, ocieplone styropianem i otynkowane,
- ściany działowe – murowane lub wykonane z płyt g-k na szkielecie aluminiowym, widoczne ślady zużycia powłok malarskich i okładzin ściennych,
- stropy - ceramiczne na belkach stropowych,
- dach – konstrukcja drewniana wielospadowa, pokrycie z dachówki ceramicznej,
- stolarka drzwiowa – płytowa,
- stolarka okienna – okna z PCV,
- fundamenty betonowe,
- budynek jest wyposażony w instalację energii elektrycznej, wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania oraz klimatyzacyjną.

Ogólny stan techniczny budynku: budynek w stanie dobrym. Ze względu na okres nieużytkowania budynku przed przystąpieniem do ponownego użytkowania wymagane jest przeprowadzenie prac remontowo-adaptacyjnych.

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m ²]
PARTER		
1	Szatnia	18,79
2	Łazienka	31,39
3	Pomieszczenie gospodarcze	4,18
4	Susznarnia	15,86

5	Szatnia	65,55
6	Szatnia	49,18
7	Łazienka	23,93
8	Łazienka	19,71
9	WC	1,61
10	Korytarz	14,6
11	Kuchnia	1,53
12	Łazienka	6,01
13	WC	1,11
14	WC	1,03
PIĘTRO		
15	Korytarz	18,54
16	Pomieszczenie biurowe	10,68
17	Pomieszczenie biurowe	11,03
18	Pomieszczenie biurowe	11,17
19	Pomieszczenie biurowe	20,89
20	WC	2,41
21	Kuchnia	2,07
22	Pomieszczenie magazynowe	8,81
23	Pomieszczenie magazynowe	3,28
24	Pomieszczenie magazynowe	5,66
25	Pomieszczenie magazynowe	4,78
26	Pomieszczenie magazynowe	15,38
27	Wentylatorownia	6,82
28	Korytarz	10,01

Sumaryczne dane obmiarowe budynku

- całkowita powierzchnia użytkowa – 386,01 m²
- całkowita kubatura – 1979,90 m³
- powierzchnia zabudowy – 347,35 m² (wg operatu z inwentaryzacji), 290 m² (wg wypisu z rejestru budynków)

Dla budynku zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej nr SCHE/16098/2/2023 z dnia 07.09.2023 r., ważne do 07.09.2033 r. (o którym mowa w pkt 16 ppkt 24).

5.5. Urządzenia infrastruktury

Mapa urządzeń infrastruktury technicznej, stanowiących własność AQUANET S.A., zlokalizowanych na Nieruchomości stanowi dokument, o którym mowa w pkt 16 ppkt 14.

Informacja o innych urządzeniach infrastruktury technicznej zlokalizowanych na Nieruchomości wynika z mapy zasadniczej stanowiącej załącznik wymieniony w pkt 16 ppkt 15. Dodatkowo informacja może być pozyskana przez osobę zainteresowaną nabyciem Nieruchomości z Systemu Informacji Przestrzennej ZGiKM Geopoz oraz innych dostępnych źródeł lub bezpośrednio u gestorów poszczególnych urządzeń.

Nieruchomość jest zbywana bez niezależnego przyłącza elektroenergetycznego, o które będzie musiał wystąpić do gestora i zrealizować na własny koszt nabywca Nieruchomości (obecne przyłącze zostanie odłączone).

Budynki oznaczone jako nr 1, 2a i 3 są wyposażone w trzy odrębne układy klimatyzacyjne, wymagające corocznego serwisowania. Z chwilą sprzedaży Nieruchomości, AQUANET S.A. wyrejestruje klimatyzatory z konta w "Centralnym Rejestrze Operatorów - CRO". Nabywca zobowiązany będzie do zarejestrowania konta w CRO w ciągu 14 dni od dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości, założenia karty tych urządzeń i ponoszenia w związku z tym odpowiedzialności za stan techniczny urządzeń, naprawy oraz dokonywanie kontroli szczelności.

6. Forma i tryb sprzedaży Nieruchomości

Sprzedaż Nieruchomości następuje w trybie przetargu ustnego nieograniczonego na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U.2025.1071 z późn. zm.), zwanej dalej „kodeksem cywilnym”.

7. Cena wywoławcza

Cena wywoławcza Nieruchomości wynosi 13.530.000,00 zł brutto (słownie: trzynaście milionów pięćset trzydzieści tysięcy zł 00/100).

8. Cena Nieruchomości

Przez Cenę Nieruchomości należy rozumieć cenę brutto wylicytowaną ostatecznie w przetargu przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg.

9. Koszty sprzedaży

Nabywca Nieruchomości ponosi koszty notarialne i sądowe związane z nabyciem Nieruchomości oraz ustanowieniem służebności przesyłu na Nieruchomości, których wysokość określi notariusz.

10. Data i miejsce przetargu

Przetarg na sprzedaż Nieruchomości odbędzie się dnia 23.04.2026 r. o godz. 11:00 w siedzibie spółki AQUANET S.A., pod adresem ul. Dolna Wilda 126, 61-492 Poznań,

Przetarg rozpocznie się rejestracją osób uprawnionych do udziału w przetargu.

Uwaga! Każda osoba wchodząca na teren siedziby AQUANET S.A. zobowiązana jest okazać dokument tożsamości w celu uzyskania przepustki. Należy uwzględnić tę procedurę przy planowaniu terminowego stawiennictwa w miejscu przeprowadzenia przetargu.

11. Wadium

W przetargu mogą brać udział podmioty, które wniosą we własnym imieniu wadium: 1) w pieniądzu w wysokości 500.000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100), nie później niż do dnia 20.04.2026 r. r; tytuł wpłaty wadium powinien zawierać sformułowanie “przetarg - nieruchomość przy ul. Garbary 120” oraz jednoznacznie wskazywać uczestnika przetargu;

wadium należy wnieść na rachunek bankowy AQUANET S.A. o numerze:

72 1130 0007 0001 3099 1520 0012

Za dzień wpłaty wadium uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na konto Spółki.

Wadium zwraca się na numer rachunku, z którego dokonana została zapłata nie później niż w terminie 7 dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia przetargu lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

Wadium wniesione przez uczestnika, który wygra przetarg, zalicza się na poczet Ceny Nieruchomości;

2) w formie gwarancji bankowej, w wersji papierowej, nie później niż do dnia 20.04.2026 r.

Gwarancja bankowa wniesiona tytułem wadium dla uznania przez AQUANET S.A. za satysfakcjonującą musi:

- wskazywać uczestnika przetargu jako uprawnionego z tytułu gwarancji,
- zawierać stwierdzenie, że stanowi zabezpieczenie zapłaty wadium w przetargu wraz z oznaczeniem Nieruchomości,
- umożliwić bezwarunkowo i nieodwołalnie na pierwsze wezwanie płatność kwoty wadium na rzecz AQUANET S.A., jako beneficjenta w przypadku sytuacji opisanej w pkt 14., tj. jeśli podmiot, który wygra przetarg nie wpłaci Ceny Nieruchomości lub/i nie przystąpi do zawarcia umowy przenoszącej prawa do Nieruchomości, w terminie wyznaczonym przez AQUANET S.A.,
- wskazywać termin zobowiązania gwaranta oraz termin ważności gwarancji do dnia 31.07.2026 r.

Dokument gwarancji zostanie zwrócony w ciągu 7 dni, w sytuacji:

- gdy uczestnik przetargu wylicytuje Nieruchomość i zapłaci Cenę Nieruchomości oraz przystąpi do zawarcia umowy przenoszącej prawa do Nieruchomości,
- gdy przetarg wygra inny uczestnik,
- odwołania, zamknięcia, unieważnienia przetargu lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

12. Szczegółowe warunki uczestnictwa w przetargu

Podmiot zamierzający przystąpić do przetargu zobowiązany jest, oprócz wpłaty wadium, o którym mowa w pkt 11 oraz przedłożyć lub dostarczyć do AQUANET S.A. najpóźniej do dnia 20.04.2026 r. r. następujące dokumenty:

1) Oświadczenie podpisane osobiście, a w przypadku podmiotu innego niż osoby fizyczne, podpisane zgodnie z zasadami reprezentacji tego podmiotu, o:

- a) zapoznaniu się z dokumentacją dotyczącą Nieruchomości, o której mowa w pkt 16,
- b) akceptacji stanu Nieruchomości bez zastrzeżeń,
- c) akceptacji warunków przetargu,

Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszego ogłoszenia;

- 2) Dowód wpłaty wadium lub w przypadku, gdy wadium jest wnoszone w formie gwarancji należy złożyć dokument wymieniony w pkt 11 w oryginale, który musi spełniać warunki opisane w pkt 11 i zostać zaakceptowany przez AQUANET S.A.;
- 3) W przypadku, gdy podmiotem zamierzającym przystąpić do przetargu jest czynny podatnik VAT: oświadczenie, że jest zarejestrowany jako podatnik VAT czynny i że nie złoży wniosku o wyrejestrowanie co najmniej do ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpi sprzedaż Nieruchomości;
- 4) W przypadku, gdy podmiotem zamierzającym przystąpić do przetargu jest podmiot inny niż osoba fizyczna: 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 Nieruchomości do majątku wspólnego wspólników spółki cywilnej;
- 6) W przypadku, gdy do przetargu zamierzają przystąpić małżonkowie zamierzający nabyć Nieruchomość 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 Nieruchomości – 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 (wymóg ten nie dotyczy przypadków, o których mowa w ppkt 5) i 6) powyżej).

Dokumenty, o których mowa powyżej, powinny zostać przedłożone AQUANET S.A. osobiście w siedzibie Spółki, ul. Dolna Wilda 126, 61-492 Poznań lub przesłane listownie na powyższy adres. W obu przypadkach w zamkniętej kopercie opisanej w następujący

sposób: „postępowanie przetargowe – zbycie nieruchomości przy ul. Garbary 120”. W przypadku przesyłania do AQUANET S.A. dokumentów listownie, termin, o którym mowa na wstępie niniejszego punktu będzie dochowany, jeżeli list zostanie w tym terminie skutecznie doręczony.

Brak przedłożenia wymaganych dokumentów w terminie wyklucza możliwość udziału danego podmiotu w przetargu z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to zmiany osoby pełnomocnika. W takim przypadku wpłacone wadium podlega zwrotowi w terminie określonym w pkt 11.

13. Przeprowadzenie przetargu

Rejestracja osób uprawnionych, o której mowa w pkt 10, następuje poprzez okazanie dokumentu tożsamości przez osoby biorące udział w przetargu lub reprezentujące podmioty biorące udział w przetargu, które spełniły warunki wskazane w pkt 11 i 12.

Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom przetargu informacje o przedmiocie przetargu, podając do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wniosły wadium, dostarczyły w terminie wymagane dokumenty oraz zostały dopuszczone do przetargu. Następnie Przewodniczący Komisji Przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyżej 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 Przewodniczący Komisji Przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.

Minimalne postąpienie wynosi: 135.300,00 zł (słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy trzysta zł 00/100).

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

14. Zawarcie umowy sprzedaży

Protokół z przeprowadzonego przetargu, podpisany przez członków Komisji Przetargowej, stanowi podstawę do zawarcia umowy w kancelarii notarialnej w Poznaniu, wskazanej przez AQUANET S.A.

Podmiot wyłoniony w przetargu jako nabywca zobowiązany jest do zapłaty Ceny Nieruchomości nie później niż na **3 (trzy)** dni przed dniem zawarcia umowy, przy czym w przypadku wniesienia wadium w formie określonej w pkt 11 ppkt 1) zobowiązany będzie do zapłaty kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy Ceną Nieruchomości a kwotą uiszczonego wadium. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego AQUANET S.A. AQUANET S.A. wyznaczy podmiotowi wyłoniionemu w przetargu jako nabywca termin i miejsce (kancelarię notarialną) zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości, przy czym termin ten przypadnie nie później niż **60 dnia** od

dnia zakończenia przetargu, a jeśli dzień ten będzie dniem ustawowo wolnym od pracy - w najbliższym dniu roboczym.

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

Jeżeli podmiot wyłoniony w przetargu jako nabywca nie przystąpi do zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości, w terminie wyznaczonym przez AQUANET S.A. 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), AQUANET S.A. może odstąpić od zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

W sytuacji, kiedy podmiot wyłoniony w przetargu wniósł wadium w formie gwarancji i nie wpłaci Ceny Nieruchomości lub/i nie przystąpi do zawarcia umowy przenoszącej prawa do Nieruchomości, w terminie wyznaczonym przez AQUANET S.A., wobec gwaranta może zostać skierowane pisemne żądanie o zapłatę sumy gwarancyjnej.

15. Dodatkowe informacje

AQUANET S.A. może odwołać przetarg w każdym czasie, jak również odstąpić od zawarcia umowy, niezwłocznie podając informację o odwołaniu przetargu do publicznej wiadomości, poprzez zamieszczenie na stronie internetowej: www.aquanet.pl, zakładka „Aktualności” oraz www.aquanet.pl/dla-biznesu/aktualne-przetargi. Uczestnikom przetargu, w tym podmiotowi wyłoniёнemu w przetargu jako nabywca nie przysługują żadne roszczenia wobec AQUANET S.A. z tego tytułu, z wyjątkiem roszczenia o zwrot wadium.

Informację o przetwarzaniu danych osobowych w związku z przetargiem zawiera załącznik nr 2.

Miejsce publikacji ogłoszenia o przetargu na stronie internetowej: www.aquanet.pl, zakładka „Aktualności” oraz www.aquanet.pl/dla-biznesu/aktualne-przetargi.

Dane teleadresowe, pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje o przetargu oraz umówić się na prezentację nieruchomości:

p. Anna Berdychowska, tel.: 785 024 412

p. Łukasz Brejwo, tel.: 885 581 907

e-mail: sprzedaz.garbary@aquanet.pl

16. Dostęp do dokumentacji dotyczącej Nieruchomości

Na wniosek zainteresowanego inwestora AQUANET S.A. udostępni dokumentację dotyczącą Nieruchomości. W tym celu inwestor powinien skierować wiadomość e-mail na adres: sprzedaz.garbary@aquanet.pl, w której zgłosi chęć zapoznania się z (w formie elektronicznej), z poniższymi dokumentami:

- 1) Zaświadczenie nr UA-IV.6724.635.2025 Prezydenta Miasta Poznania z dnia 01.04.2025 r. o braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*,
- 2) Zaświadczenie nr ZLP/DPD2/5142/392/25/1187 Zakładu Lasów Poznańskich z dnia 28.03.2025 r. o nie objęciu Nieruchomości uproszczonym planem urządzenia lasu*,
- 3) Zaświadczenie nr 27/2025 z dnia 04.04.2025 r. Miejskiego Konserwatora Zabytków o nieznajdującym się na Nieruchomości stanowiskiem archeologicznym wpisanym do rejestru zabytków lub ewidencji konserwatorskiej**,
- 4) Zaświadczenie nr ZDM-UZ.42563.15.2025.G2.2 z dnia 03.10.2025 r. Zarządu Dróg Miejskich w Poznaniu o bezpośrednim dostępie Nieruchomości do drogi publicznej*,
- 5) Zaświadczenie nr KPRM-VIII.062.2.241.2025 z dnia 14.05.2025 r. Biura Koordynacji Projektów i Rewitalizacji Miasta Poznania o objęciu Nieruchomości obszarem rewitalizacji*,
- 6) Zaświadczenie nr P.RPP.603.216.2025.IB z dnia 23.05.2025 r. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie informujące, że nieruchomość nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią*,
- 7) Pismo nr P.RZI.0145.393.2025.BSz.2 z dnia 30.04.2025 r. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie informujące, że nieruchomość nie jest pokryta śródlądowymi wodami płynącymi, jak również śródlądowymi wodami stojącymi*,
- 8) Pismo nr MKZ-IX.4125.4.58.2023.R z dnia 19.05.2023 r. Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w sprawie formy ochrony konserwatorskiej budynku**,
- 9) Wytyczne konserwatorskie do planowanego remontu i adaptacji budynku do nowych funkcji***,
- 10) Pismo nr MPU-Z1.080.21.2025 z dnia 16.07.2025 r. Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu, w sprawie opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Szyperskiej” w Poznaniu*,
- 11) Pismo nr ZG-380/11101/5/2000 z dnia 20.03.2000 r., Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego ws. wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego***,
- 12) Decyzja nr GG-IV-7243/22/95/1039 z dnia 29.02.1996 r. Wojewody Poznańskiego dotycząca oddania gruntu w użytkowanie wieczyste***,
- 13) Treść prawa służebności przesyłu, które zostanie ustanowione równocześnie z nabyciem Nieruchomości*,
- 14) Mapa z zakresem służebności przesyłu ustanawianej na Nieruchomości*,
- 15) Mapa Zasadnicza*,
- 16) Mapa z Systemu Informacji Przestrzennej przedstawiająca Przedmiot przetargu*
- 17) Wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej**,
- 18) Wypis z rejestru budynków z dnia 18.08.2025 r.**
- 19) Operat z inwentaryzacji budynku biurowo-administracyjnego – Poznań, ul. Garbary 120, autor: H. Pawłowski, 2009***,
- 20) Operat z inwentaryzacji obiektów budowlanych – Poznań, ul. Garbary 120, autor: H. Pawłowski, 2011***,

- 21) Ekspertyza techniczna – budynek przepompowni ścieków – część biurowa, opracował: dr inż. arch. Roman Pilch, 2020***,
- 22) Opinia ekspercka dot. walorów zabytkowych wyposażenia technicznego stacji filtrów pospiesznych przy ob. ul. Łaziennej oraz stacji pomp ściekowych z oczyszczalnią mechaniczną przy ob. ul. Garbary w Poznaniu, autor: dr. hab. Miron Urbaniak, 2021***,
- 23) Poglądowa galeria zdjęć*,
- 24) Świadectwo charakterystyki energetycznej nr SCHE/16098/2/2023 z dnia 07.09.2023 r.*,
- 25) Pismo nr UA-IV.6724.1594.2025 z dnia 27.08.2025 r. Wydziału Urbanistyki i Architektury w sprawie informacji nt. Nieruchomości *.

AQUANET S.A. posiada:

* dokument w wersji elektronicznej

** oryginał dokumentu w wersji papierowej

*** skan dokumentu

Załączniki:

1. Wzór oświadczenia o zapoznaniu się z dokumentacją dotyczącą Nieruchomości, akceptacji stanu nieruchomości i warunków przetargu.
2. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych.