

WARUNKI PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

§ 1.

[Podmiot ogłaszający]

Spółka Międzynarodowe Targi Poznańskie sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (60-734), ul. Głogowska 10, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000202703, REGON 004870933, NIP 777-00-00-488, o kapitale zakładowym w wysokości 434 256 000 złotych („MTP”), ogłasza przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości należącej do MTP („Przetarg”), opisanej w § 2 niniejszych warunków Przetargu („Warunki”).

§ 2.

[Przedmiot Przetargu]

Przedmiotem sprzedaży jest działka nr 24/14, obręb ewidencyjny 0023, Żerniki, identyfikator działki: 302109_5.0023.24/14 o powierzchni 84,0764 ha, położona w województwie wielkopolskim, powiecie poznańskim, gminie Kórnik, miejscowości Żerniki, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem KW nr PO1D/00034324/6 („Działka”).

§ 3.

[Szczegółowy opis Działki]

1. Działka wolna jest od obciążeń w dziale III i IV księgi wieczystej za wyjątkiem obciążenia opisanego w pkt 2 poniżej.
2. W dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Działki („KW”) wpisana jest hipoteka umowna na kwotę 5.921.590,00 zł ustanowiona na rzecz Polskiego Funduszu Rozwoju S.A. („PFR”) na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności PFR, to jest wierzytelności PFR wynikających z umowy pożyczki lub z nią związanych, w tym w szczególności o spłatę kwoty głównej pożyczki oraz o zapłatę odsetek (w tym odsetek za opóźnienie), kosztów egzekucji oraz innych kwot wynikających z umowy pożyczki i należnych PFR z tytułu udzielonej pożyczki na podstawie umowy pożyczki z dnia 4 lutego 2022 r., zmienionej następnie aneksem nr 1 z dnia 10 lutego 2022 r. („Hipoteka”).
3. Ponadto w dziale IV KW znajduje się wzmianka o wniosku o wpis pod sygnaturą DZ. KW./PO1D/23098/25/1 z dnia 26 listopada 2025 r. - wykreślenie hipoteki umownej, dotycząca wykreślenia Hipoteki. Wniosek o wykreślenie Hipoteki złożony został przez MTP na podstawie oświadczenia PFR z dnia 17 listopada 2025 r. o wyrażeniu zgody na wykreślenie Hipoteki w związku z wygaśnięciem wierzytelności zabezpieczonej Hipoteką (spłatą przez MTP wierzytelności PFR zabezpieczonych Hipoteką).
4. Działka położona jest na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, przyjęty uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik nr XVI/238/2025 z dnia 27 sierpnia 2025 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z dnia 5 września 2025 r., poz. 6413) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki w rejonie ulic Przemysłowej i Stachowskiej, gmina Kórnik – etap 1. Zgodnie z powyższym planem, Działka jest opisana: jako tereny oznaczone symbolami 1P/U, 2P/U / RZ / ZL z przeznaczeniem: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej / tereny rolniczych użytków zielonych / tereny lasu.

5. Według danych z ewidencji gruntów, Działka oznaczona jest symbolami: (i) RIIB – grunty orne o obszarze 4,6100 ha; (ii) RIVa – grunty orne o obszarze 64,8175 ha; (iii) RV – grunty orne o obszarze 7,0539 ha; (iv) ŁIV – łąki trwałe o obszarze 5,700 ha oraz (v) LsIV – lasy o obszarze 1,8950 ha.
6. Działka nie jest zabudowana budynkami, budowlami oraz innymi obiektami architektury.
7. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Stachowskiej.

§ 4.

[Tryb sprzedaży Działki]

Sprzedaż Działki następuje na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 1071), zwanej dalej „**Kodeksem cywilnym**”.

§ 5.

[Cena wywoławcza]

Cena wywoławcza za Działkę wynosi **190.000.000,00 zł netto** (sto dziewięćdziesiąt milionów złotych 00/100) i zostanie powiększona o podatek od towarów i usług – VAT w stawce obowiązującej na dzień zawarcia Umowy Sprzedaży.

§ 6.

[Dostęp do dokumentacji dotyczącej Działki]

1. W okresie pomiędzy publikacją niniejszego ogłoszenia o Przetargu a terminem Przetargu podmioty zamierzające wziąć udział w Przetargu mogą przeprowadzić – na własny koszt – badanie due diligence.
2. Na wniosek zainteresowanego inwestora MTP udostępnią do wglądu dokumentację dotyczącą Działki („**Dokumentacja**”).
3. W celu uzyskania dostępu do Dokumentacji zainteresowany inwestor powinien skierować do MTP wiadomość e-mail na adres: tereny.inwestycyjne@grupamtp.pl lub katarzyna.wieczorek@grupamtp.pl, w której zgłosi zainteresowanie zapoznaniem się z Dokumentacją.
4. Uzyskanie dostępu do Dokumentacji, warunkowane jest podpisaniem oświadczenia o zachowaniu poufności, stanowiącego Załącznik nr 1 do Warunków.
5. Zainteresowany podmiot ponosi wszelkie koszty związane z analizą udostępnionej Dokumentacji.

§ 7.

[Koszty sprzedaży]

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

§ 8.

[Data i miejsce Przetargu]

1. Przetarg na sprzedaż Działki odbędzie się w dniu **12 marca 2026 r. o godz. 12:00** w Poznaniu, na terenie Międzynarodowych Targów Poznańskich – pod adresem ul. Głogowska 10, 60-734 Poznań (budynek Poznań Congress Center, sala Vanilla), wjazd od ul. Śniadeckich).

2. Przetarg rozpocznie się o godz. 11:30 rejestracją osób uprawnionych.

§ 9. [Wadium]

1. W Przetargu mogą brać udział podmioty, jeżeli wniosą we własnym imieniu wadium w pieniądzu w wysokości 5% ceny wywoławczej netto, tj. **9.500.000,00 zł** (dziewięć milionów pięćset tysięcy złotych 00/100), nie później niż do dnia **6 marca 2026 r.** („**Wadium**”). Tytuł wpłaty Wadium powinien jednoznacznie wskazywać uczestnika Przetargu.
2. Wadium należy wnieść na rachunek bankowy MTP o numerze: 38 1020 4027 0000 1102 0424 2962.
3. Za termin wniesienia Wadium uważa się dzień uznania rachunku bankowego MTP kwotą Wadium.
4. 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.
5. Wadium wniesione przez uczestnika, który wygra Przetarg zalicza się na poczet ceny nabycia Działki.

§ 10. [Szczegółowe warunki uczestnictwa w Przetargu]

1. Podmiot zamierzający przystąpić do Przetargu zobowiązany jest, oprócz wpłaty Wadium, przedłożyć MTP najpóźniej do dnia **10 marca 2026 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 Działki,
 - b) akceptacji stanu Działki bez zastrzeżeń,
 - c) akceptacji warunków Przetargu.Ww. oświadczenie stanowi Załącznik nr 2 do Warunków;
 - 2) dowód wpłaty Wadium;
 - 3) 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 Działki;
 - 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 do majątku wspólnego wspólników spółki cywilnej;
 - 6) w przypadku, gdy do Przetargu zamierzają przystąpić małżonkowie zamierzający nabyć Działkę 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 – 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.
2. Dokumenty, o których mowa powyżej, powinny zostać przedłożone MTP osobiście w siedzibie Międzynarodowych Targów Poznańskich sp. z o.o. ul. Głogowska 10 lub przesłane listownie na adres ul. Głogowska 10, 60-734 Poznań, w obu przypadkach w zamkniętej kopercie opisanej słowami „postępowanie przetargowe – Działka 24/14”. W przypadku przedkładania MTP dokumentów listownie, termin o którym mowa w ust. 1 powyżej zostanie dochowany, jeżeli list zostanie w tym terminie doręczony MTP.
 3. 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]

1. 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.
2. Osoba upoważniona przez MTP otwiera Przetarg, przekazując uczestnikom Przetargu informacje o przedmiocie Przetargu (Działce), podając do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wniosły Wadium oraz zostały dopuszczone do Przetargu. Następnie osoba upoważniona przez MTP informuje uczestników Przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
3. Uczestnicy Przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie zostaną dokonane dalsze postąpienia. Po ustaniu zgłaszania postąpień osoba upoważniona przez MTP wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka Przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby albo nazwę lub firmę podmiotu, która Przetarg wygrała („Nabywca”).

4. Minimalne postąpienie wynosi **2.000.000,00 zł** (dwa miliony złotych) netto.
5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

§ 12.

[Zawarcie Umowy Sprzedaży / Uzyskanie zgody KOWR]

1. Protokół z przeprowadzonego Przetargu stanowi podstawę do zawarcia z Nabywcą warunkowej umowy sprzedaży Działki („**Umowa Sprzedaży**”) o treści zgodnej z projektem stanowiącym Załącznik nr 3 do Warunków, zawieranej w kancelarii notarialnej w Poznaniu, wskazanej przez MTP.
2. Umowa Sprzedaży zawarta zostanie pod warunkiem:
 - a) uzyskania przez MTP zgody Dyrektora Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa („**KOWR**”) na nabycie przez Nabywcę Działki, wynikającej z art. 2a ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 423) („**Zgoda**”) oraz
 - b) niewykonania ustawowego prawa pierwokupu przez Skarb Państwa reprezentowany przez Lasy Państwowe, na podstawie art. 37a ust. 1 lit a) ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 567) („**Pierwokup**”).
3. Nabywca zobowiązany jest do zapłaty osiągniętej w Przetargu ceny sprzedaży Działki nie później niż na 7 dni przed zawarciem umowy przenoszącej własność Działki zawartej w wykonaniu Umowy Sprzedaży („**Umowa Przenosząca**”), z uwzględnieniem kwoty wpłaconego Wadium. Za termin zapłaty ceny uważa się dzień uznania rachunku bankowego MTP.
4. Nabywca zobowiązany jest do współdziałania z MTP w celu uzyskania Zgody, w szczególności Nabywca zobowiązany jest do złożenia wszelkich oświadczeń dotyczących Nabywcy wynikających z art. 2a ust. 5b oraz 5c ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r. oraz do wypełnienia wniosku o wyrażenie Zgody (w części dotyczącej Nabywcy), którego wzór stanowi Załącznik nr 4 do Warunków.
5. MTP wyznaczy Nabywcy termin i miejsce (kancelarię notarialną) zawarcia Umowy Sprzedaży, przy czym termin ten przypadnie nie później niż 14 dnia od dnia uzyskania Zgody, a jeśli dzień ten będzie dniem ustawowo wolnym od pracy – w najbliższym dniu roboczym. MTP zastrzega sobie prawo wydłużenia powyższego terminu.
6. W przypadku gdy KOWR nie wyda Zgody a brak Zgody nie będzie wynikał z zaniedbań lub błędów Nabywcy, MTP zwróci Nabywcy Wadium (zaliczone na poczet ceny za Działkę) w terminie 14 dni od otrzymania informacji o braku Zgody.
7. W przypadku niewykonania przez Skarb Państwa reprezentowany przez Lasy Państwowe Pierwokupu, MTP wyznaczy Nabywcy termin i miejsce (kancelarię notarialną) zawarcia Umowy Przenoszącej, przy czym termin ten przypadnie nie później niż 14 dnia od uzyskania informacji o braku skorzystania przez Skarb Państwa reprezentowany przez Lasy Państwowe z Pierwokupu lub od dnia wygaśnięcia ustawowego terminu na wykonanie Pierwokupu, a jeśli dzień ten będzie dniem ustawowo wolnym od pracy – w najbliższym dniu roboczym. MTP zastrzega sobie prawo wydłużenia powyższego terminu.
8. W przypadku gdy Skarb Państwa reprezentowany przez Lasy Państwowe skorzysta z Pierwokupu, MTP zwróci Nabywcy Wadium (zaliczone na poczet ceny za Działkę)

w terminie 14 dni od otrzymania informacji o skorzystaniu przez Skarb Państwa reprezentowany przez Lasy Państwowe z Pierwokupu.

9. Nabywca najpóźniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem zawarcia Umowy Sprzedaży zobowiązany jest do przedłożenia MTP oryginału zgód korporacyjnych na zawarcie Umowy Sprzedaży, jeżeli wymóg uzyskania takich zgód wynika z przepisów prawa lub aktów regulujących funkcjonowanie tego Nabywcy (w szczególności z umowy spółki lub statutu). W przypadku, gdy Nabywcą 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 MTP, zgodnie z zapisami § 10.
10. Jeżeli Nabywca nie przystąpi do zawarcia Umowy Sprzedaży w terminie wyznaczonym przez MTP lub nie spełni warunków zawarcia Umowy Sprzedaży (w szczególności: (i) nie wpłaci ceny w określonym powyżej terminie, (ii) nie okaże stosownych dokumentów niezbędnych do zawarcia tych umów, w tym wymaganych zgód korporacyjnych lub (iii) nie dopełni obowiązków ciążących na Nabywcy w związku z uzyskaniem Zgody), MTP może nie przystąpić do Umowy Sprzedaży, a wpłacone Wadium nie podlega zwrotowi. W przypadku nieprzystąpienia przez MTP do Umowy Sprzedaży z przyczyn wskazanych powyżej, MTP uprawniona jest do zawarcia Umowy Sprzedaży (na warunkach określonych w niniejszym § 12) z podmiotem, który zaoferował drugą najwyższą cenę nabycia Działki pod warunkiem, że różnica zaoferowanej przez ten podmiot ceny nie przekracza kwoty minimalnego postąpienia, tj. kwoty 2.000.000,00 zł (dwa miliony złotych) netto.
11. Jeżeli Nabywca nie przystąpi do zawarcia Umowy Przenoszącej w terminie wyznaczonym przez MTP, MTP może odstąpić od Umowy Sprzedaży, a wpłacone Wadium nie podlega zwrotowi. W przypadku odstąpienia przez MTP od Umowy Sprzedaży z przyczyn wskazanych powyżej, MTP uprawniona jest do zawarcia Umowy Sprzedaży (na warunkach określonych w niniejszym § 12) z podmiotem, który zaoferował drugą najwyższą cenę nabycia Działki pod warunkiem, że różnica zaoferowanej przez ten podmiot ceny nie przekracza kwoty minimalnego postąpienia, tj. kwoty 2.000.000,00 zł (dwa miliony złotych) netto.

§ 13.

[Dodatkowe oświadczenia]

MTP dopuszcza możliwość nieznacznych zmian w treści Umowy Sprzedaży. Zmiany mogą obejmować aktualizację stanu faktycznego lub prawnego opisanego w projekcie Umowy Sprzedaży oraz wprowadzenie oświadczeń stron standardowych dla tego typu transakcji, natomiast nie mogą dotyczyć istotnych warunków transakcji, chyba że MTP wyrazi taką wolę.

§ 14.

[Postanowienia końcowe]

1. Osoba będąca cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 2278) zobowiązana jest w dniu zawarcia Umowy Sprzedaży przedłożyć wydane na zasadach i w sytuacjach przewidzianych ustawą zezwolenie właściwego ministra do spraw wewnętrznych na nabycie Działki, chyba że zajdą przewidziane powołaną ustawą przesłanki wyłączające wymóg uzyskania takiego zezwolenia.
2. MTP może w każdym czasie zmienić warunki Przetargu lub odwołać Przetarg w każdym czasie, jak również odstąpić od zawarcia Umowy Sprzedaży (w szczególności w przypadku nieuzyskania wymaganych zgód korporacyjnych na zawarcie Umowy Sprzedaży), niezwłocznie podając informację o odwołaniu Przetargu do publicznej

wiadomości, poprzez zamieszczenie na stronie www.mtp.pl. Uczestnikom Przetargu, w tym Nabywcy nie przysługują żadne roszczenia wobec MTP z tego tytułu, z wyjątkiem roszczenia o zwrot Wadium.

3. Informację o przetwarzaniu danych osobowych w związku z Przetargiem zawiera Załącznik nr 5 do Warunków.

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 - Oświadczenie o zachowaniu poufności;
- 2) Załącznik nr 2 - Oświadczenie o zapoznaniu się z Dokumentacją;
- 3) Załącznik nr 3 - Projekt Umowy Sprzedaży;
- 4) Załącznik nr 4 - Wzór wniosku o uzyskanie Zgody;
- 5) Załącznik nr 5 - Informacja o przetwarzaniu danych osobowych.