

Regulamin
I Przetargu ustnego nieograniczonego
na sprzedaż nieruchomości położonej ul. Mazurskiej 17 w Bartoszycach
stanowiącej własność Gminy Miejskiej Bartoszyce

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (j.t. z 2014r Dz.U. poz. 518 z późn zm.),
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. Nr 207 poz. 2108 z późn. zm.),
3. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Bartoszyce, określone przez Radę Miasta Uchwałą Nr XLIII/255/2005 z dnia 29 grudnia 2005r. z późn. zm.

II. NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTA PRZETARGIEM

Nieruchomość oznaczona jako działka Nr 95/217 o pow. 817 m², w obrębie geodezyjnym Nr 4, **położona przy ul. Mazurskiej 17 w Bartoszycach**, księga wieczysta Nr OL1Y/00011449/9.

Cena wywoławcza do I przetargu 450.000,00 zł.

Do wylicytowanej ceny nabycia nieruchomości zostanie zastosowana bonifikata w wysokości 20% z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków.

Nieruchomość zabudowana budynkiem dwukondygnacyjnym o pow. użytkowej 143,25 m², dotychczas wykorzystywanym na cele mieszkalne (4 lokale mieszkalne, z których zostali wykwaterowani mieszkańcy). Wyposażenie techniczne budynku: instalacja elektryczna, wodno – kanalizacyjna i gazowa. Budynek i instalacje w ogólnym złym stanie technicznym.

Budynek do adaptacji na funkcję usługową, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Miasta Bartoszyce Nr V/21/2011 z dnia 10.03.2011r.

Dla terenu nieruchomości ustalone zostały funkcje:

- **„2 UT – ustala się, że podstawową funkcją na wskazanym terenie będą usługi.** Zakres usług może między innymi obejmować działalność gastronomiczną, handlową, miejsca noclegowe. Nie zezwala się na prowadzenie działalności magazynowo-składowej i produkcyjnej. Do wskazanej funkcji należy adaptować istniejący budynek przy ulicy Mazurskiej, który jest wpisany do Rejestru Zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 8 lutego 1969r. Jest to kamienica pochodząca z przełomu XVIII/XIX w. dawniej stojąca w zwartej zabudowie obecnie wolnostojąca. Na wszelkie prace budowlane związane ze wskazaną kamienicą należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Teren w całości znajduje się na obszarze wpisanym do Rejestru Zabytków Nr A-130 wpis z dnia 31 grudnia 1953r. jako układ urbanistyczny Starego Miasta Bartoszyce oraz objęty jest ochroną jako nawastrwienia kulturowe na terenie Starego Miasta Bartoszyce Nr Rejestru C-171 wpisany dnia 5 listopada 1992r. W związku z tym prace adaptacyjne związane z nową funkcją nie mogą spowodować:

- zmiany wysokości budynku,
- kąta nachylenia połaci dachowych,
- zmiany materiału pokrycia dachu (dachówka ceramiczna),
- powiększenia powierzchni zabudowy,
- zmiany otworów okiennych i ich rozmieszczenia w elewacji.

Nową stolarkę należy projektować na starych zasadach podziału. Istniejący w sąsiedztwie adaptowanego budynku budynek gospodarczy w złym stanie technicznym przeznacza się do rozebrania. Dopuszcza się budowę nowego budynku o funkcji podobnej jak budynek istniejący. Nowy budynek należy zlokalizować na przedłużeniu starego budynku z zachowaniem linii

zabudowy ustalonej od ulicy Mazurskiej. Należy przyjąć wysokość budynku równą sąsiedniemu budynkowi. Ustala się, że nowy budynek będzie posiadał trzy kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu. Dach dwuspadowy, symetryczny pokryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni. Kąt nachylenia połaci dachowych w granicach 40° - 45°. Doświetlenia poddasza lukarnami ustawionymi symetrycznie. Stolarkę okienną należy projektować na podziałach tradycyjnych. W elewacji należy stosować materiały naturalne jak kamień, cegła, drewno, mur tynkowany o wyglądzie tradycyjnym. Ze względu na położenie terenu 2UT w obszarze podlegającym ochronie konserwatorskiej (nawarstwienia kulturowe na terenie Starego Miasta Bartoszyce) wszelkie prace ziemne wymagają uzyskania pozwolenia WKZ. Uściślenie warunków projektowanego budynku ustali Wojewódzki Konserwator Zabytków po wcześniejszym wykonaniu badań archeologicznych.”

- „**6 KS – istniejący zjazd z ul. Mazurskiej** wymaga przebudowy celem dostosowania do potrzeb projektowanego budynku i obsługi działki sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej.”

Ze szczegółowymi ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego można się zapoznać w Wydziale Gospodarowania Mieniem i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Bartoszyce oraz na stronie www.bip.bartoszyce.pl.

Do nieruchomości mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162 poz. 1568 ze zm.). Nabywca zobowiąże się do przestrzegania przepisów w/w ustawy a zawarcie aktu notarialnego nastąpi po uzyskaniu indywidualnej zgody Konserwatora zabytków.

Zgodnie z art. 5 ust. 7 pkt 1 ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 1409 ze zm.) dla budynków podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nie jest wymagane świadectwo charakterystyki energetycznej.

Na terenie działki znajdują się słupy energetyczne oraz drzewa. Przez teren działki przebiega linia kablowa oświetleniowa z punktami oświetleniowymi, ponadto punkt oświetleniowy znajduje się na budynku. Nabywca działki zostanie zobowiązany do wyniesienia oświetlenia poza granice nabywanej nieruchomości na własny koszt, po uzgodnieniu przebiegu trasy z Wydziałem Techniczno – Inwestycyjnym Urzędu Miasta Bartoszyce.

Aby zapoznać się ze stanem technicznym budynku należy zgłosić się do „LOKUM” Spółki z o.o. ul. Jagiellończyka 9 w Bartoszycach.

Terminy zagospodarowania:

Ustala się termin rozpoczęcia adaptacji budynku zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – 3 lata od dnia zawarcia aktu notarialnego, termin zakończenia adaptacji - 5 lat od dnia zawarcia aktu notarialnego. W przypadku nie wywiązania się z w/w terminów nabywca będzie zobowiązany do zapłaty kar umownych w wysokości 10% ceny brutto uzyskanej w przetargu, za każdy rok po upływie terminu rozpoczęcia adaptacji budynku oraz 50% ceny brutto uzyskanej w przetargu, za każdy rok po upływie terminu zakończenia adaptacji budynku. W celu zabezpieczenia roszczeń, które mogą powstać z tytułu niezapłaconych kar umownych wraz z odsetkami ustawowymi nabywca będzie zobowiązany poddać się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty wynoszącej 200 % ceny uzyskanej w przetargu. Gmina Miejska Bartoszyce będzie mogła wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności w terminie 8 lat od dnia zawarcia aktu notarialnego.

III. WARUNKI UCZESTNICTWA W PRZETARGU

1. Przetarg odbędzie się dnia **18 grudnia 2014r** o godz. 9.00, w sali Nr 9 Urzędu Miasta Bartoszyce (Urząd Stanu Cywilnego).
2. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie **wadium** w pieniądzu, w kwocie **50.000,- zł, do dnia 12 grudnia 2014r** na konto Urzędu Miasta Bartoszyce w Banku Millennium S.A. O/Bartoszyce Nr 70 1160 2202 0000 0000 6190 9697. Za termin wniesienia wadium uważa się dzień jego wpływu na w/w rachunek.
3. W przypadku nabycia nieruchomości z majątku objętego wspólnością ustawową (małżeństwo) konieczna jest obecność na przetargu obojga małżonków.

4. W przypadku uczestnictwa w przetargu tylko jednego ze współmałżonków wymagane jest przedłożenie:
 - pisemnego oświadczenia drugiego współmałżonka o wyrażeniu zgody na nabycie nieruchomości ze środków pochodzących z majątku wspólnego, z notarialnym poświadczeniem własnoręczności podpisu;
 - lub złożenie przez osobę przystępującą do przetargu oświadczenia woli nabycia nieruchomości z majątku osobistego.
5. Przed otwarciem przetargu należy przedłożyć komisji przetargowej:
 - dowód tożsamości osoby uczestniczącej w przetargu;
 - aktualny dokument potwierdzający prowadzenie działalności gospodarczej lub aktualny odpis z właściwego rejestru, stosowne pełnomocnictwa;
 - oświadczenia wynikające z pkt. 4.

IV. SPOSÓB PRZEPROWADZENIA PRZETARGU

1. Licytacja rozpoczyna się od wywołania ceny nieruchomości przeznaczonych do zbycia.
2. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
3. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje cenę wyższą od ceny wywoławczej o kwotę minimalnego postąpienia.
4. Udział w licytacji jest równoznaczny z akceptacją Regulaminu przetargu.
5. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
6. Po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

V. WARUNKI NABYCIA DZIAŁKI

1. Nieruchomość przeznaczona jest do **sprzedaży na własność**.
2. Do ceny nieruchomości uzyskanej w przetargu zostanie zastosowana bonifikata w wysokości 20% z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków.
3. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny sprzedaży.
4. Sprzedaż nieruchomości zwolniona jest z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt. 10 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2011 r. Nr 177 poz. 1054 z późn. zm.)
5. Cena uzyskana w przetargu pomniejszona o wpłacone wadium, płatna będzie na rachunek Urzędu Miasta Bartoszyce – Bank Millenium S.A. O/Bartoszyce Nr 29 1160 2202 0000 0000 6190 9659 najpóźniej 3 dni przed zawarciem umowy notarialnej.
6. Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiona pisemnie o miejscu i terminie podpisania aktu notarialnego najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

VI. USTALENIA KOŃCOWE

1. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zastrzeżeniem pkt. V ust. 3.
2. Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiona na piśmie o miejscu i terminie podpisania aktu notarialnego najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
3. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie wyznaczonym przez sprzedającego, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

4. Koszty związane z zawarciem aktu notarialnego, opłaty sądowe oraz inne opłaty wynikające z nabycia nieruchomości ponosi nabywca.
5. Przekazanie nieruchomości protokołem zdawczo – odbiorczym nastąpi najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej.
6. Nabywca będzie opłacał podatek od nieruchomości, wg stawek ustalonych przez Radę Miasta. W celu ustalenia wymiaru podatku należy zgłosić się do Wydziału Finansowego Urzędu Miasta (pok. Nr 4) w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy notarialnej.
7. Nieruchomość wymieniona w Regulaminie stanowi własność Gminy Miejskiej Bartoszyce, co do której nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia przez Gminę Miejską Bartoszyce i sprzedawana może być wyłącznie za gotówkę. Opis mienia pozostawionego za granicą nie będzie brany pod uwagę.
8. Nieruchomość objęta przetargiem nie posiada obciążeń ani nie jest przedmiotem zobowiązań.
9. Nikt nie skorzystał z prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przysługującego na podstawie art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami.
10. W przypadku przystąpienia do przetargu cudzoziemców mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920r o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (j.t. Dz.U. Nr 167 poz. 1758 z 2004r ze zm.).
11. Burmistrz Miasta może odwołać ogłoszony przetarg z uzasadnionej przyczyny, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu.
12. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy wymienione w pkt. I niniejszego Regulaminu.

Regulamin stanowi załącznik Nr 2
do Zarządzenia Burmistrza Miasta Bartoszyce
Nr 142 /2014 z dnia 09.10.2014r.

Burmistrz
Krzysztof Nałęcz