

**Specyfikacja istotnych warunków II pisemnego przetargu nieograniczonego
na sprzedaż nieruchomości położonej w Strumieniu przy ul. Kościelnej 4,
zabudowanej obiektami przemysłowymi byłej kaflarni.**

I. Wstęp.

II pisemny przetarg nieograniczony dotyczy sprzedaży nieruchomości zabudowanej obiektami przemysłowymi byłej kaflarni w Strumieniu przy ul. Kościelnej 4. Pierwszy przetarg na sprzedaż w/w nieruchomości odbył się w dniu 20 czerwca 2007r. i zakończył się wynikiem negatywnym.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w ścisłej strefie konserwatorskiej i w granicach terenów narażonych na zalanie falą awaryjną i wezbraniową.

Przetarg organizowany jest na podstawie ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. nr 261, poz. 2603 z późn.zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z 14.09.2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2004r. Nr 207, poz. 2108) oraz kodeksu cywilnego.

II. Szczegółowy opis nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość składająca się z działek 43/1 pb., 56/8, 60/3, 65/3, 275/12, 275/13, 282/4 o łącznej pow. 7900 m², zabudowanej obiektami przemysłowymi byłej kaflarni, gm. kat. Strumień, objęta księgą wieczystą 51505 Wydziału V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Cieszynie, została przeznaczona do sprzedaży uchwałami Rady Miejskiej w Strumieniu nr XXXV/241/94 z dnia 26.05.1994r., nr XXVIII/182/97 z dnia 23.10.1997r. i Zarządzeniem Burmistrza Nr 101/2007 z dnia 10.05.2007r. w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego .

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 215 000 ,- zł

Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strumień zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Strumieniu Nr XIX/155/2004 z dnia 26 lutego 2004r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 42, poz. 1346 z dnia 18.05.2004r. nieruchomość ta położona jest w jednostce strukturalnej **M6UC** z podstawowym przeznaczeniem dla usług komercyjnych.

Dla jednostki tej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów mieszkaniowo-usługowych, usługowych i przemysłowych z możliwością rozbudowy lub adaptacji na cele usługowe
- 2) możliwość realizacji obiektów i urządzeń : usług kultury, turystyki i sportu , handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, usług biurowych, banków itp. obiektów użyteczności publicznej ,
- 3) możliwość lokalizacji mieszkań wbudowanych w obiektach usługowych
- 4) realizacja urządzonych terenów zielonych,
- 5) utrzymanie i budowa lokalnych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacji wewnętrznej, w tym placów i parkingów.

W terenach obowiązuje zakaz lokalizacji:

- 1) odrębnej zabudowy mieszkaniowej
- 2) zespołów garaży zabudowy szeregowej i wolnostojących.

Budynek produkcyjny byłej kaflarni nazwany w treści planu budynkiem fabrycznym przy ul. Kościelnej 4 jest wyszczególniony w ewidencji obiektów zabytkowych miasta Strumień i podlega częściowej ochronie konserwatorskiej.

Zasady prowadzenia inwestycji :

- 1) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - zgodnie z § 6 ust. 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strumień ,
- 2) w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej – zgodnie z § 6 ust. 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strumień,
- 3) w granicach terenów narażonych na zalanie falą awaryjną i wezbraniową – zgodnie z § 7 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strumień (załącznik: wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strumień).

Nieruchomość ta posiada dogodne położenie ok. 0,5 km od rynku miasta, aczkolwiek niekorzystny na dzień dzisiejszy dojazd wąską ulicą Kościelną .

Od strony północnej nieruchomość sąsiaduje z budynkiem kościoła, z pozostałych stron zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Nieruchomość jest ogrodzona od strony południowej, wschodniej i częściowo zachodniej, od strony północnej i części zachodniej granicę tworzy budynek produkcyjny.

Od strony północnej przed budynkiem kaflarni znajduje wysoki wolnostojący komin.

Teren posiada uzbrojenie w sieć: wodociągową, gazową, elektryczną, telefoniczną i komunikacji sanitarnej .

Część nieruchomości obejmująca działki 60/3 i 65/3 o pow. 900m² zabudowana budynkiem gospodarczym o pow. 120m² jest w posiadaniu osoby trzeciej bez tytułu prawnego.

Rada Miejska w Strumieniu podjęła uchwałę nr VI/33/2007 z dnia 27.02.2007r. w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strumień obejmującego między innymi jednostkę **M6 UC i MZU** – celem wydzielienia dodatkowego dojazdu do przedmiotowej nieruchomości .

III. Zobowiązania oferenta , który wygra przetarg :

- 1) zapłata całej zaoferowanej kwoty pomniejszonej o wpłacone wadium przed dniem zawarcia umowy notarialnej ,
- 2) zawarcie umowy notarialnej najpóźniej w terminie 1 miesiąca od daty rozstrzygnięcia przetargu ,
- 3) poniesienie wszelkich kosztów związanych z zawarciem umowy notarialnej .

IV. Dodatkowe warunki przetargu :

- 1) wykonanie remontu i adaptacji nieruchomości zgodnie z przedstawioną koncepcją w oparciu o wymaganą dokumentację w tym:
 - a) rozpoczęcie remontu i adaptacji obiektów nie później niż w ciągu 12 miesięcy od daty zawarcia umowy notarialnej ,
 - b) zakończenie remontu i adaptacji obiektów najpóźniej do 48 miesięcy od daty zawarcia umowy notarialnej .
- 2) użytkowanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem po zakończeniu remontu i adaptacji ,

3) ustanowienie na rzecz Gminy Strumień ;

- prawa odkupu przedmiotu umowy na okres 5 lat od daty nabycia na wypadek niedotrzymania terminów rozpoczęcia lub zakończenia remontu i adaptacji albo nie rozpoczęcia użytkowania zgodnie z jej przeznaczeniem po zakończeniu remontu i adaptacji . W razie wykonania odkupu , cena odkupu zostanie ustalona jako suma ceny sprzedaży nieruchomości oraz kosztów jej sprzedaży.
- prawa pierwokupu przedmiotu umowy oraz ujawnienie tych praw w księdze wieczystej nieruchomości .

V. Forma udostępnienia nieruchomości .

Nieruchomość zostanie wydana na rzecz osoby wyłonionej w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego z dniem podpisania umowy notarialnej .

V I. Sposób przygotowania oferty i kryteria oceny ofert .

Pisemna oferta powinna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres oferenta lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot,
- 2) datę sporządzenia oferty ,
- 3) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń ,
- 4) oferowaną cenę i sposób jej zapłaty , oferowana cena musi być wyższa od ceny wywoławczej,
- 5) proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu określonych w specyfikacji dotyczący sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości (koncepcja zagospodarowania nieruchomości),
- 6) zobowiązanie do ustanowienia na rzecz Gminy Strumień prawa odkupu na okres 5 lat i prawa pierwokupu nieruchomości oraz ujawnienia tych praw w księdze wieczystej.

Do oferty należy dołączyć kopię dowodu wniesienia wadium .

Komisja przetargowa dokonuje wyboru oferty w oparciu o cenę oraz oferowany sposób i terminy zagospodarowania nieruchomości .

- Oferta winna być przygotowana w formie pisemnej, podpisana przez oferenta lub upoważnionego przedstawiciela oferenta.
Wszystkie załączniki do oferty winny być również podpisane przez oferenta.
Upoważnienie do podpisania oferty winno być dołączone do oferty, o ile nie wynika to z innych dokumentów załączonych przez oferenta.
- W przypadku dołączenia do oferty kopii jakiegoś dokumentu, winna być ona potwierdzona przez organ wydający dokument lub osobę zaufania publicznego (notariusz, adwokat ,radca prawny)
- Ofertę należy złożyć w zaklejonej kopercie opatrzonej imieniem, nazwiskiem i adresem oferenta lub nazwą firmy oraz siedzibą , jeżeli oferentem jest osoba prawna, z napisem :
„Przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości położonej w Strumieniu przy ul. Kościelnej 4 ” w terminie do dnia 21.08.2007r. w sekretariacie Urzędu Miejskiego w Strumieniu , Rynek 4, pok. nr 5 (I piętro) w godz. od 7³⁰ – 15³⁰, a w dniu 21.08.2007r. do 11³⁰.

VII. Informacja o dokumentach jakie mają dostarczyć oferenci .

Osoby fizyczne nie prowadzące działalności gospodarczej :

- 1.Oferta.
- 2.Decyzja o nadaniu NIP
- 3.Nazwa i adres banku oraz numer rachunku oferenta.
- 4.Informacja o sposobie finansowania przedsięwzięcia wraz z dokumentami uwiarygodniającymi (np. promesa bankowa),
- 5.Zaświadczenie o braku zobowiązań wobec Urzędu Skarbowego i ZUS.
- 6.Oświadczenie oferenta o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości i nie wnoszeniu żadnych zastrzeżeń.

Podmioty gospodarcze, w tym osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą.

- 1.Oferta.
- 2.Decyzja o nadaniu Nr REGON, NIP.
- 3.Aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie o wpisie do Ewidencji Działalności Gospodarczej.
4. Nazwa, adres banku oraz nr rachunku podstawowego oferenta.
5. Informacja o sposobie finansowania przedsięwzięcia wraz z dokumentami uwiarygodniającymi (np. promesa bankowa).
6. Zaświadczenie o uregulowaniu zobowiązań wobec Urzędu Skarbowego i ZUS.
- 7.Oświadczenie oferenta o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości i nie wnoszeniu żadnych zastrzeżeń.

VIII. Wymagania dotyczące wadium.

Wadium w wysokości 21 500,- zł (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy pięćset złotych ⁰⁰/100) należy wpłacić nie później niż do dnia 14.08.2007r. przelewem na konto : Urząd Miejski w Strumieniu ING Bank Śl. S.A. O/Wodzisław Śl. Nr **52 1050 1083 1000 0001 0076 0321**. Potwierdzeniem wpłaty wadium jest wpływ pieniędzy na konto Urzędu Miejskiego w wyżej podanym terminie.

Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygra przetarg zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Wadia wpłacone przez oferentów, którzy nie wygrają przetargu zostaną zwrócone w terminie do 3 dni po przetargu na konta wskazane przez oferentów.

Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się uczestnika , który wygrał przetarg od zawarcia umowy notarialnej.

IX. Posiedzenie Komisji przetargowej.

Posiedzenie Komisji przetargowej i otwarcie ofert nastąpi przy udziale oferentów w dniu 21.08.2007r. o godz. 12⁰⁰ w sali nr 7 (I piętro) Urzędu Miejskiego w Strumieniu, Rynek 4. Obecność oferentów lub ich pełnomocników jest obowiązkowa.

X. Szczegółowy tryb prowadzenia przetargu.

Przetarg pisemny nieograniczony składa się z dwóch części – części jawnej i niejawnej.

Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów.

W części jawnej komisja przetargowa :

- 1) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wniesienia wadium,
- 2) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które je złożyły,
- 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów ,
- 4) weryfikuje oferty i ogłasza, które ofert zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
- 5) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
- 6) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:

- 1) nie odpowiadają warunkom przetargu,
- 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie,
- 3) nie zawierają danych, które powinna zawierać oferta lub dane te są niekompletne,
- 4) do ofert nie dołączono dowodu wniesienia wadium,
- 5) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści .

Część niejawna przetargu :

W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert.

Ogłoszenie wyników przetargu nastąpi do 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.

Oferent, który wygrał przetarg zobowiązany jest do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości w terminie 1 miesiąca od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

W przypadku, gdy oferent który wygrał przetarg nie stawia się do zawarcia w/wym. umowy w wyznaczonym terminie, wpłacone wadium ulegnie przepadkowi.

Przetarg może zostać zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert .

Wydanie przez Gminę nieruchomości wyłonionemu w drodze przetargu nabywcy nastąpi w dniu zawarcia umowy notarialnej.

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z uczestników nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej a także jeżeli komisja przetargowa stwierdzi, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

XI. Dodatkowe informacje

Bliższe informacje można uzyskać w Urzędzie Miejskim w Strumieniu, Rynek 4, biuro nr 11, tel. 033 8570163.