

Specyfikacja istotnych warunków II pisemnego przetargu ograniczonego na sprzedaż lokalu użytkowego nr 1 zlokalizowanego w Strumieniu przy ul. 1 Maja 18 przeznaczonego pod usługi zdrowia wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości oraz współwłasności w gruncie.

I. Wstęp.

II pisemny przetarg ograniczony dotyczy sprzedaży lokalu użytkowego nr 1 zlokalizowanego w Strumieniu przy ul. 1 Maja 18 na działce nr 504/1.

Przetarg na zbycie przedmiotowej nieruchomości 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 to lokal użytkowy o pow. 615,09 m² (w tym 217,85 m² nieużytkowego strychu) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz współwłasności działki nr 504/1 o pow. 927 m² w części 61.509/74.125. Dla całej nieruchomości prowadzona jest w Wydziale V Sądu Rejonowego w Cieszynie Księga Wieczysta nr BB1C/00064886/8. Dla lokalu zostanie założona przy notarialnej umowie sprzedaży księga lokalowa. Nieruchomość wolna jest od obciążeń hipotecznych, jest ona natomiast przedmiotem umowy najmu zawartej na czas nieokreślony. Nabywca wstępuje w umowę najmu w miejsce zbywcy. W lokalu aktualnie zlokalizowany jest Ośrodek Zdrowia.

Lokal został przeznaczony do sprzedaży uchwałą Rady Miejskiej w Strumieniu nr XXV/199/2008 z dnia 28.08.2008r., i Zarządzeniem Burmistrza Nr 502/2008 z dnia 13.10.2008r. w drodze przetargu pisemnego ograniczonego. I przetarg pisemny na sprzedaż nieruchomości odbył się 23.02.2009r. i zakończył się wynikiem negatywnym. Zarządzeniem 628/2009r. z dnia 23.03.2009r. Burmistrz Strumienia przeznaczyła lokal do sprzedaży w drugim przetargu.

Lokalizacja.

Budynek przy ul. 1 Maja 18, w którym znajduje się zbywany lokal użytkowy zlokalizowana jest w śródmiejskiej strefie miasta Strumienia, około 200 m od Rynku. Budynek zlokalizowany jest na działce 504/1 o pow. 0,0927 ha na skrzyżowaniu ulic 1 Maja i Pawłowickiej. Nieruchomość posiada korzystne położenie w centrum miasta. W sąsiedztwie znajdują się budynkami usługowe, handlowe oraz mieszkalne. Lokal znajduje się na parterze oraz w przyziemiu tego budynku. Dodatkowo do lokalu przynależy strych budynku (aktualnie nieużytkowy).

Opis budynku.

Obiekt w którym zlokalizowany jest wyceniany lokal to budynek wolnostojący, dwukondygnacyjny tj. suterena i wysoki parter z poddaszem. Został wybudowany w 1901r. znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wpisany jest do ewidencji zabytków miasta Strumienia.

Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej: fundamenty kamienne, ściany murowane z cegły, strop nad suteroną odcinkowy z cegły pomiędzy belkami stalowym, nad parterem strop drewniany, dach drewniany, dach drewniany, czterospadowy, kryty dachówką bitumiczną, schody dwubiegowe żelbetowe.

Obiekt posiada instalacje: wodociagową, kanalizacyjną, gazową, elektryczną, centralnego ogrzewania. W budynku brak instalacji ciepłej wody użytkowej.

Ściany pomieszczeń malowane są farbą emulsyjną, zaś w pomieszczenia sanitarne wyłożone są glazurą na wysokość drzwi.

Parametry techniczne:

powierzchnia zabudowy - 375,67 m²

powierzchnia całkowita budynku - 741,25 m²

kubatura - 3.286 m³

ilość kondygnacji nadziemnych - 2 + strych

W przedmiotowym budynku wydzielono 2 lokale użytkowe – zaświadczenie Starosty Cieszyńskiego WB-MB 7360/183/2008 r. z dnia 27.08.2008r.

Opis lokalu.

Lokal użytkowy nr 1 składa się z pomieszczeń całego parteru, części przyziemia dostępnej z klatki schodowej w budynku lub z dodatkowego wejścia od tyłu budynku poprzez holl dobudowany do garażu. Dodatkowo do lokalu wliczono powierzchnię całego strychu o pow. 217,85 m² dostępnego tylko z klatki schodowej należącej w całości do zbywanego lokalu.

Okna lokalu są drewniane, skrzynkowe, malowane farbą olejną. Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne drewniane, malowane farbami olejnymi. Posadzki w gabinetach lekarskich i zabiegowych na parterze wykonane z wykładzin pcw lub płytek z terakoty szklwionych, w sanitariatach i na wewnętrznych schodach wejściowych płytki gresowe; w pomieszczeniach rehabilitacyjnych wykładzina pcw w korytarzu i hallu wejściowym płytki gresowe. Tynki cementowo-wapienne, malowane farbami emulsyjnym, częściowo tapety.

Lokal wymaga wymiany stolarki okiennej, brak jest instalacji ciepłej wody użytkowej, a instalacja elektryczna jest stara i wymaga wymiany. Ponadto ściany zewnętrzne na wysokości cokołów są zawilgocone, zawilgocone i zagrzybione są także ściany suterenu co świadczy o złej izolacji pionowej i poziomej. Ponadto sprzedający zastrzega, że nabywca jest zobowiązany do wykonania remontu elewacji całego budynku i zagospodarowania terenu wokół niego na własny koszt bez prawa zwrotu poniesionych nakładów w terminie 3 lat licząc od daty nabycia. Dodatkowo w akcie notarialnym umownie zastrzeżony zostanie obowiązek utrzymania tablicy pamiątkowej poświęconej fundatorce umieszczonej wewnątrz budynku po lewej stronie nad schodami. Nabywca będzie zobowiązany do wykonania w/w prac w terminie do 3 lat od daty nabycia.

III. Przeznaczenia zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego.

Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 maja 2004r. przedmiotowa nieruchomość zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania

przestrzennego zlokalizowana jest w terenie usług publicznych (M 2UP) w granicy pośredniej ochrony konserwatorskiej.

Dla jednostki tej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń usług publicznych,
- 2) rozbudowę, przebudowę lub remonty obiektów,
- 3) realizację nowych obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu oraz potrzebami użytkowników,
- 4) realizację innych usług niekolidujących z podstawowym przeznaczeniem,
- 5) realizację lokali mieszkalnych w obiektach dla obsługi i dozoru,
- 6) utrzymanie oraz realizację urządzonych terenów zielonych,
- 7) utrzymanie i budowę lokalnych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacji wewnętrznej, w tym placów i parkingów.

W terenach obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich obiektów poza wymienionymi powyżej.

Budynek składa się z dwóch lokali użytkowych. Lokal nr 2 gmina ma zamiar przeznaczyć na realizację własnych potrzeb. Budynek wpisany jest do ewidencji zabytków miasta Strumienia. i podlega częściowej ochronie konserwatorskiej.

Zasady prowadzenia inwestycji w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznych rozplanowania, układów przestrzennych i komunikacyjnych, zieleni naturalnej i komponowanej,
- 2) restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości zabytkowej obiektów,
- 3) dostosowanie nowej zabudowy do charakteru i skali krajobrazu kulturowego, bez tworzenia nowych dominant,
- 4) likwidacja obiektów degradujących krajobraz, w tym sukcesywna wymiana napowietrznych linii energetycznych na sieci kablowe.

Dodatkowo w akcie notarialnym umownie zastrzeżony zostanie obowiązek utrzymania tablicy pamiątkowej poświęconej fundatorce umieszczonej wewnątrz budynku po lewej stronie nad schodami.

Ponadto sprzedający zastrzega sobie, że w lokalu prowadzona będzie działalność medyczna przez podmiot świadczące usługi medyczne w zakresie leczenia podstawowej opieki zdrowotnej.

III. Warunki przetargowe:

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 290.000,- zł netto.

Do ceny uzyskanej w przetargu zostanie doliczony podatek VAT – stawka 22 %.

Zapłata całej zaoferowanej kwoty pomniejszonej o wpłacone wadium winna być dokonana przed dniem zawarcia umowy notarialnej. Nabywca ponosi wszelkich koszty związane z zawarciem umowy notarialnej.

IV. Dodatkowe warunki przetargu :

- wykonanie remontu i adaptacji nieruchomości zgodnie z przedstawioną koncepcją w oparciu o wymaganą dokumentację w tym zakończenie remontu lokalu najpóźniej do 3 lat od daty zawarcia umowy notarialnej,
- użytkowanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem tj. na działalność w zakresie podstawowej opieki medycznej,
- ustanowienie na rzecz Gminy Strumień ;
 - a) prawa odkupu przedmiotu umowy na okres 5 lat od daty nabycia na wypadek niedotrzymania terminu zakończenia remontu albo nie użytkowania zgodnie z przeznaczeniem lokalu. W razie wykonania odkupu, cena odkupu zostanie ustalona jako suma ceny sprzedaży nieruchomości oraz kosztów jej sprzedaży,
 - b) prawa pierwokupu przedmiotu umowy oraz ujawnienie tych praw w księdze wieczystej nieruchomości.

V. Forma udostępnienia nieruchomości .

Nieruchomość zostanie wydana na rzecz osoby, która wygra przetarg pisemny ograniczony w dniu podpisania umowy notarialnej. Nabywca wstępuje w umowę najmu w miejsce zbywcy.

V I. Sposób przygotowania oferty i kryteria oceny ofert .

Pisemna oferta powinna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę 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 wyższą od ceny wywoławczej,
- 5) proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu w tym termin przeprowadzenia remontów oraz koncepcję zagospodarowania lokalu oraz terenu wokół obiektu,
- 6) zobowiązanie do ustanowienia na rzecz Gminy Strumień prawa odkupu nieruchomości na okres 5 lat od daty nabycia nieruchomości i jego ujawnienia w księdze wieczystej na wypadek niedotrzymania terminów wykonania prac remontowych albo przeznaczenia obiektu na działalność inną niż w zakresie opieki zdrowotnej,
- 7) zobowiązanie do ustanowienia na rzecz Gminy Strumień prawa pierwokupu oraz jego ujawnienia w księdze wieczystej,
- 8) do oferty należy dołączyć kopię wniesienia wadium oraz dokumenty poświadczające świadczenie usług opieki zdrowotnej w ramach kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia

Komisja przetargowa dokonuje wyboru oferty w oparciu o cenę oraz proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu w tym termin przeprowadzenia remontów oraz koncepcję zagospodarowania lokalu oraz terenu wokół obiektu.

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 ograniczony na sprzedaż lokalu użytkowego w Strumieniu przy ul. 1 Maja 18”

w terminie do dnia 7 maja 2009r. w sekretariacie Urzędu Miejskiego w Strumieniu, Rynek 4, pok. nr 5 (I piętro) w godz. od 7³⁰ – 15³⁰.

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 29.000,- zł (słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych ⁰⁰/₁₀₀) należy wpłacić nie później niż do dnia 7 maja 2009r. 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 **11 maja 2009r.** o godz. 10⁰⁰ 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. Ponadto sprzedający zastrzega sobie prawo do zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

XI. Dodatkowe informacje

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

Burmistrz Strumienia

mgr Anna Grygierek