

ZARZĄDZENIE NR 654/2012
PREZYDENTA MIASTA RACIBÓRZ

z dnia 8 marca 2012 r.

w sprawie sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości położonych w Raciborzu przy ulicy Koszalińskiej.

Na podstawie art.30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2001r. Dz.U.Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), art.13 ust.1, art. 25 ust.1, art.27, art.28 ust.1, art.37 ust.1, art.38 ust.1, art.39 ust.2 i ust.3, art.40 ust.1 pkt 1), art.67 ust.1 i ust.2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2010r.Dz.U.Nr 102r., poz.651 z późn.zm.), art.2 pkt 6), art.5 ust.1 pkt 1), art.41 ust.1, art. 146 a) pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (t.j.z 2011r.,Dz.U.Nr 177, poz.1054 z późn.zm.) i oraz §4 ust.2, §6, §14 ust.3. rozporządzenia 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.) oraz realizując uchwałę Rady Miasta Racibórz Nr XLV/818/2002 z dnia 26 czerwca 2002r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości położonych w Raciborzu przy ulicy Szczecińskiej

zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Przeznaczam do sprzedaży w drodze czwartego publicznego przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości położone w Raciborzu przy **ulicy Koszalińskiej**, stanowiące niezabudowane i nieuzbrojone działki gruntu oznaczone ewidencyjnie numerami:

- 1) **1174 k.m.7** obręb Racibórz o powierzchni **0,1156 ha**,
- 2) **1176 k.m.7** obręb Racibórz o powierzchni **0,0976 ha** ,
- 3) **1177 k.m.7** obręb Racibórz o powierzchni **0,0966 ha**,
- 4) **1181 k.m.7** obręb Racibórz o powierzchni **0,1066 ha**,
- 5) **1182 k.m.7** obręb Racibórz o powierzchni **0,1053 ha**.

2. Nieruchomości wskazane w ust.1. zapisane są w księdze wieczystej **KW Nr GL1R/00036855/6** Sądu Rejonowego w Raciborzu na własność Gminy Miasta Racibórz.

§ 2. 1. Ustalam cenę wywoławczą dla działki **nr 1174 k.m.7** obręb Racibórz, szczegółowo opisanej w §1 ust.1. pkt 1 na kwotę **66 000,00 zł netto** (słownie: sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych 00/100), która po opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług wg stawki 23% w wysokości 15 180,00 zł wyniesie **81 180,00 zł** (słownie: osiemdziesiąt jeden tysięcy sto osiemdziesiąt złotych 00/100).

2. Ustalam wadium w wysokości **6 600,00 zł** (słownie: sześć tysięcy sześćset złotych 00/100).

3. Proponuje się kwotę postąpienia w wysokości **700,00 zł** (słownie: siedemset złotych 00/100).

§ 3. 1. Ustalam cenę wywoławczą dla działki **nr 1176 k.m.7** obręb Racibórz, szczegółowo opisanej w §1 ust.1 pkt 2 na kwotę **56 000,00 zł netto** (słownie: pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych 00/100), która po opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług wg stawki 23% w wysokości 12 880,00 zł wyniesie **68 880,00 zł** (słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy osiemset osiemdziesiąt złotych 00/100).

2. Ustalam wadium w wysokości **5 600,00 zł** (słownie: pięć tysięcy sześćset złotych 00/100).

3. Proponuję kwotę postąpienia w wysokości **600,00 zł** (słownie: sześćset złotych 00/100).

§ 4. 1. Ustalam cenę wywoławczą dla działki nr **1177** k.m.7 obręb Racibórz, szczegółowo opisanej w §1 ust.1. pkt 3 na kwotę **55 500,00 zł netto** (słownie: pięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych 00/100), która po opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług wg stawki 23% w wysokości 12 765,00 zł wyniesie 68 265,00 zł (słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy dwieście sześćdziesiąt pięć złotych 00/100).

2. Ustalam wadium w wysokości **5 550,00 zł** (słownie: pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych 00/100).

3. Proponuję kwotę postąpienia w wysokości **560,00 zł** (słownie: pięćset sześćdziesiąt złotych 00/100).

§ 5. 1. Ustalam cenę wywoławczą dla działki nr **1181** k.m.7 obręb Racibórz, szczegółowo opisanej w §1 ust.1. pkt 5 na kwotę **61 000,00 zł netto** (słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych 00/100), która po opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług wg stawki 23% w wysokości 14 030,00 zł wyniesie **75 030,00 zł** (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy trzydzieści złotych 00/100).

2. Ustalam wadium w wysokości **6 100,00 zł** (słownie: sześć tysięcy sto złotych 00/100).

3. Proponuję kwotę postąpienia w wysokości **610,00 zł** (słownie: sześćset dziesięć złotych 00/100).

§ 6. 1. Ustalam cenę wywoławczą dla działki nr **1182** k.m.7 obręb Racibórz, szczegółowo opisanej w §1 ust.1. pkt 6 na kwotę **60 500,00 zł** (słownie: sześćdziesiąt tysięcy pięćset złotych 47/100), która po opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług wg stawki 23% w wysokości 13 915,00 zł wyniesie **74 415,00 zł** (słownie: siedemdziesiąt cztery tysiące czterysta piętnaście złotych 00/100).

2. Ustalam wadium w wysokości **6 050,00 zł** (słownie: sześć tysięcy pięćdziesiąt złotych 00/100).

3. Proponuję kwotę postąpienia w wysokości **610,00 zł** (słownie: sześćset dziesięć złotych 00/100).

§ 7. Celem sprzedaży nieruchomości opisanych szczegółowo w §1 jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

- 1) nabywca nieruchomości zobowiąże się do zabudowy nieruchomości opisanych w §1 w ramach ustaleń wynikających ściśle z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Racibórz w jednostce strukturalnej Ocice, zatwierdzonym Uchwałą nr XXXV/523/2005 z dnia 28 września 2005r. (Dz.Urz.Woj.Śl.z 22 listopada 2005r. Nr 136, poz.3433) w terminie do 5-ciu (pięciu) lat, od daty podpisania notarialnej umowy sprzedaży, przy czym rozpoczęcie zabudowy nastąpi w terminie 2 (dwóch) lat od daty podpisania tejże umowy,
- 2) w przypadku wtórnego zbycia nieruchomości szczegółowo opisanych w §1 niniejszego zarządzenia, określone w pkt.1 terminy nie ulegają wydłużeniu,
- 3) za rozpoczęcie zabudowy, o której wskazano w pkt 1 uznaje się wpis w dzienniku budowy, natomiast za zakończenie zabudowy terenu przyjmuje się zgłoszenie do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego o zakończeniu budowy,
- 4) za datę spełnienia warunku dot. zakończenia budowy uważa się datę dostarczenia Gminie Racibórz zgłoszenia, o którym mowa w pkt 3,
- 5) nabywca nieruchomości ma prawo do wcześniejszego spełnienia warunków, niż określone w pkt 1,
- 6) w przypadku wystąpienia przeszkód w wypełnieniu warunków określonych w pkt 1 powstałych z przyczyn niezależnych i niezawinionych przez nabywcę, w szczególności przeszkód

spowodowanych siłą wyższą (powódź, pożar, wichury, długotrwałe powyżej 10-dni mrozy poniżej -10°C, wojna), wstrzymaniem prowadzonych robót przez jakikolwiek uprawniony organ lub inną uprawnioną instytucję, termin określony w pkt. 1 uważa się za zachowany w przypadku jego przesunięcia o okres występowania przeszkód i ich następstw,

- 7) przesunięcie zobowiązań wynikających z pkt 1 z przyczyn określonych w pkt 6 skutkować będzie wydłużeniem terminu obowiązywania warunków narzuconych w notarialnej umowie sprzedaży,
- 8) nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do zawiadomienia Gminy w formie pisemnej, w terminie 30-dni, od ustania przeszkód w realizacji warunków narzuconych w pkt 1,
- 9) niedotrzymanie terminów zabudowy nieruchomości szczegółowo opisanych w §1 niniejszego zarządzenia, skutkować będzie naliczeniem przez Gminę kar umownych w wysokości **10 000,00 zł** (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/00) płatnych z góry za każdy rozpoczęty rok zwłoki, liczony od daty zawarcia notarialnej umowy kupna/sprzedaży,
- 10) obowiązek zapłaty kar umownych, w wysokości wskazanej w pkt.9 nastąpi po upływie terminów zabudowy nieruchomości, określonych w notarialnej umowie sprzedaży.

§ 8. 1. Gmina Racibórz, zobowiązuje się do wykonania :

- 1) w terminie do 31 grudnia 2013r. uzbudowania w sieci infrastruktury technicznej w postaci sieci wodociągowej, energetycznej, kanalizacji sanitarnej oraz tymczasowej drogi dojazdowej do placu budowy,
- 2) w terminie do 31 grudnia 2016r. drogi o nawierzchni utwardzonej, oświetlenia ulicznego oraz kanalizacji deszczowej, na działce gruntu opisanej numerem 1167 k.m.7 obręb Racibórz, zapisanej w księdze wieczystej KW Nr GL1R/00036855/6 Sądu Rejonowego w Raciborzu na własność Gminy Miasta Racibórz, stanowiącej wydzielony pas gruntu przewidziany pod drogę dojazdową do nieruchomości szczegółowo opisanych w §1. niniejszego zarządzenia.

2. Terminy wykonania zobowiązania, o którym wskazano w ust.1 obejmuje odcinek działki nr 1167 k.m.7 od ulicy Ocickiej - na wysokości działki opisanej nr 1182 k.m.7 obręb Racibórz do wysokości działki opisanej numerem 1174 k.m.7 obręb Racibórz, sąsiadujących z działkami objętymi sprzedażą.

3. Gmina zastrzega, iż ma prawo do wypełnienia warunków, o których mowa w ust.1 i 2 dzieląc je na poszczególne etapy z zachowaniem terminów, o których wskazano w ust.1.

4. Gmina ma prawo do wcześniejszego spełnienia warunków, niż określone w ust.1.

5. W przypadku wystąpienia przeszkód w wypełnieniu warunków określonych w niniejszym paragrafie, powstałych z przyczyn niezależnych i niezawinionych przez Gminę, w szczególności przeszkód spowodowanych siłą wyższą określoną w §7 pkt 6, wstrzymaniem prowadzonych robót przez jakikolwiek uprawniony organ lub inną uprawnioną instytucję, termin określony w ust.1 uważa się za zachowany w przypadku jego przesunięcia o okres występowania przeszkód i ich następstw.

6. Przesunięcie zobowiązań wynikających z ust.1 z przyczyn określonych w ust.5 skutkować będzie przesunięciem terminów, o których mowa w §8 pkt 1, a tym samym wstrzymaniem naliczania kar umownych, szczegółowo opisanych w §7 pkt 9 i 10 o okres występowania przeszkód i ich następstw.

7. Z chwilą wywiązania się Gminy z zobowiązania określonego w ust.1, na właścicielach nieruchomości opisanych szczegółowo w §1 niniejszego zarządzenia, ciążył będzie obowiązek uiszczania opłat adiacenckich, określonych przez Gminę w drodze odrębnej decyzji, na mocy przepisów określonych w art.145 i 146 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 9. 1. Wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży został podany do publicznej wiadomości na okres 21 dni poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w dniu 28 marca 2011r., a także zamieszczenie informacji o wywieszeniu wykazu w prasie lokalnej.

2. Czasookres podania wykazu do publicznej wiadomości został zachowany, zatem ogłoszenie o przetargu na zbycie nieruchomości opisanych w §1 niniejszego zarządzenia zamieszczone zostanie w prasie lokalnej.

§ 10. Wykonanie zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami a nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzam Zastępcy Prezydenta d/s Gospodarczych.

§ 11. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta

Mirosław Lenk

Uzasadnienie

Przedmiotem niniejszego zarządzenia są nieruchomości położone w Raciborzu, które stanowią niezabudowane działki gruntu oznaczone ewidencyjnie numerami: 1174, 1176, 1177, 1181, 1182 k.m.7 obręb Racibórz, zapisane w księdze wieczystej KW Nr GL1R/00036855/6 Sądu Rejonowego w Raciborzu na własność Gminy Miasta Racibórz, wolne od praw i roszczeń wobec osób trzecich, a także jakichkolwiek zobowiązań, za wyjątkiem umowy dzierżawy zawartej z osobami fizycznymi, na czas określony do czasu sprzedaży nieruchomości.

Rada Miasta Racibórz mocą uchwały Nr XLV/818/2002 z dnia 26 czerwca 2002r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości położonych w Raciborzu przy ulicy Szczecińskiej, przeznaczyła owe nieruchomości do sprzedaży w trybie przetargowym.

Przedmiotowe działki gruntu położone są na obrzeżach miasta Raciborza, w obrębie Ocice, w kolejnej linii zabudowy ulicy Szczecińskiej, w sąsiedztwie osiedla domów mieszkalnych jednorodzinnych. Lokalizacja nieruchomości jest bardzo atrakcyjna. Działki gruntu skomunikowane są z ulicą Koszalińską - sklasyfikowaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Racibórz kategorią drogi publicznej klasy dojazdowej o symbolu G 28 KDD, prowadzącej do zbywanych nieruchomości.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Racibórz w jednostce strukturalnej Ocice, zatwierdzonym Uchwałą nr XXXV/523/2005 z dnia 28 września 2005r. (Dz.Urz.Woj.Śl.z 22 listopada 2005r. Nr 136, poz.3433) działki gruntu opisane nr nr 1174, 1176, 1177 k.m.7 obręb Racibórz zlokalizowane są na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem G10'MN, natomiast działki gruntu opisane nr nr 1181, 1182 k.m.7 obręb Racibórz zlokalizowane są na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem G9'MN. Nieruchomości te podlegają strefie ingerencji konserwatorskiej „B”, dla których na rysunku planu miejscowego stanowiącego jego integralną część wkreślono obowiązującą linię zabudowy. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone zostały szczegółowo w §13 wskazanego planu.

Zamiarem gminy jest więc zbycie nieruchomości w trybie publicznego przetargu, z przeznaczeniem wynikającym z zapisów powołanego planu miejscowego tj. pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jednocześnie sprzedaż terenu związana będzie z nałożeniem na przyszłych nabywców zobowiązań w zakresie terminów i warunków zabudowy tychże nieruchomości. Nie wywiązanie się właściciela nieruchomości z narzuconych przez gminę warunków zakupu, skutkować będzie naliczeniem kar umownych.

Działki objęte niniejszym zarządzeniem są nieuzbrojone, za wyjątkiem sieci wodociągowej, zrealizowanej w 2011r. w ramach zobowiązania Gminy Racibórz, określonego w §8 ust.1 niniejszego zarządzenia. Sprzedaż gruntu nastąpi z równoczesną promesą Gminy wyposażenia działek w sieci infrastruktury technicznej, oświetlenia ulicznego i drogi dojazdowej wraz z utwardzeniem ciągu pieszo-jezdnego, które przebiegać będą przez działkę 1167 k.m.7 obręb Racibórz, stanowiącą własność Gminy Miasta Racibórz. Z chwilą zakończenia inwestycji, na właścicielach nieruchomości, ciążył będzie obowiązek uiszczania opłat adiacenckich, w związku ze wzrostem ich wartości. Szczegółowe warunki zobowiązań ze strony przyszłych nabywców, jak i ze strony gminy, sprecyzowane zostały szczegółowo w §7 i §8 sentencji niniejszego zarządzenia.

Wartość rynkowa przedmiotowych nieruchomości została określona przez rzeczoznawcę majątkowego, na kwoty:

- działki nr 1174 – 86 157,00 zł,

- działki nr 1176 - 72 741,00 zł,
- działki nr 1177 - 71 996,00 zł,
- działki nr 1179 - 58 581,00 zł,
- działki nr 1181 - 79 449,00 zł,
- działki nr 1182 - 78 480,00 zł,

co daje 75,-zł/m² netto.

Bazując na określonej wartości rynkowej nieruchomości szczegółowo opisanych w §1 niniejszego zarządzenia, do pierwszego przetargu Prezydent Miasta Racibórz ustalił ceny wywoławcze dla nieruchomości, które powiększone o należny podatek od towarów i usług wyniosły:

- działki nr **1174 - 106 000,00 zł** (słownie: sto sześć tysięcy złotych 00/100),
- działki nr **1176 - 89 500,00 zł** (słownie: osiemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych 00/100),
- działki nr **1177 - 88 600,00 zł** (słownie: osiemdziesiąt osiem tysięcy sześćset złotych 00/100),
- działki nr **1179 - 72 100,00 zł** (słownie: siedemdziesiąt dwa tysiące sto złotych 00/100),
- działki nr **1181 - 97 800,00 zł** (słownie: dziewięćdziesiąt siedem tysięcy osiemset złotych 00/100),
- działki nr **1182 - 96 900,00 zł** (słownie: dziewięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset złotych 00/100).

co dało 75,-zł/m² oraz 92 ,-zł/m² brutto.

Zorganizowany w dniu 29 czerwca 2011r. przetarg okazał się nieskuteczny, z uwagi na nie przystąpienie uczestników przetargu do licytacji.

Do drugiego przetargu Prezydent Miasta Racibórz ustalił ceny wywoławcze dla nieruchomości, które powiększone o należny podatek od towarów i usług wyniosły:

- działki nr **1174 - 100 700,00 zł** (słownie: sto tysięcy siedemset złotych 00/100),
- działki nr **1176 - 85 000,00 zł** (słownie: osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych 00/100),
- działki nr **1177 - 84 200,00 zł** (słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące dwieście złotych 00/100),
- działki nr **1179 - 68 500,00 zł** (słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych 00/100),
- działki nr **1181 - 92 900,00 zł** (słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset złotych 00/100),
- działki nr **1182 - 91 800,00 zł** (słownie: dziewięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset złotych 00/100).

co dało 71,-zł/m² oraz 87,-zł/m² brutto. Zorganizowany w dniu 05 października 2011r. przetarg okazał się nieskuteczny, z uwagi na brak uczestników przetargu.

Do trzeciego przetargu Prezydent Miasta Racibórz ustalił ceny wywoławcze dla nieruchomości, które powiększone o należny podatek od towarów i usług wynoszą:

- działki nr **1174 - 90 600,00 zł** (słownie: dziewięćdziesiąt tysięcy sześćset złotych 00/100),

- działki nr **1176 - 56 000,00 zł** (słownie: pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych 00/100),
- działki nr **1177 - 75 800,00 zł** (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy osiemset złotych 00/100),
- działki nr **1179 - 61 600,00 zł** (słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy sześćset złotych 00/100),
- działki nr **1181 - 83 600,00 zł** (słownie: osiemdziesiąt trzy tysiące sześćset złotych 00/100),
- działki nr **1182 - 82 600,00 zł** (słownie: osiemdziesiąt dwa tysiące sześćset złotych 00/100),

co dało 64,-zł/m² oraz 78,-zł/m² brutto. Zorganizowany w dniu 19 grudnia 2011r. przetarg okazał się nieskuteczny, z uwagi na brak uczestników przetargu.

Z uwagi na zdecydowany zamiar sprzedaży terenu, do czwartego przetargu Prezydent Miasta Racibórz ustalił ceny wywoławcze dla nieruchomości, które wynoszą:

- działki nr **1174 - 66 000,00 zł** (słownie: sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych 00/100),
- działki nr **1176 - 56 000,00 zł** (słownie: pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych 00/100),
- działki nr **1177 - 55 500,00 zł** (słownie: pięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych 00/100),
- działki nr **1181 - 61 000,00 zł** (słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych 00/100),
- działki nr **1182 - 60 500,00 zł** (słownie: sześćdziesiąt tysięcy pięćset złotych), co daje 57,-zł/m², do których doliczony zostanie podatek od towarów i usług wg stawki w wysokości 23%.

Biorąc powyższe pod uwagę, postanowiono jak w sentencji niniejszego zarządzenia.

MB