

**ZARZĄDZENIE NR 284/2024
PREZYDENTA MIASTA RACIBÓRZ**

z dnia 25 września 2024 r.

**w sprawie pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości
położonej w Raciborzu przy ul. Cieszyńskiej**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 609 z późn.zm.), art. 13 ust. 1, art. 28, art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145) oraz realizując uchwałę Nr IV/52/2024 Rady Miasta Racibórz z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie prawa własności nieruchomości położonej w Raciborzu przy ul. Cieszyńskiej

zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Przeznaczam do sprzedaży w drodze pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego, nieruchomość położoną w Raciborzu przy ul. Cieszyńskiej, w skład której wchodzi działki oznaczone ewidencyjnie nr **64/4, 182/44, 114/32, 40/2, 41/2, 39/2, 102/33, 103/33, 34, 35, 36, 37/2, 38/2, 98/18, 100/16, 90/2** k.m. 28 obręb Ostróg oraz działki oznaczone ewidencyjnie nr **235/99, 239/96, 95, 94, 93/2** k.m. 25 obręb Ostróg, stanowiącą własność Gminy Racibórz, zapisaną w księdze wieczystej Nr GL1R/00063783/8.

2. Działki opisane szczegółowo w ust. 1, stanowią jeden przedmiot sprzedaży tj. **nieruchomość inwestycyjną o łącznej powierzchni 10,1712 ha.**

§ 2. Szczegółowy opis nieruchomości wraz ze zobowiązaniami nabywcy nieruchomości oraz Gminy Racibórz zawarte zostały w Załączniku Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 3. 1. Ustaląm cenę wywoławczą netto nieruchomości na kwotę **11 700 000,00 zł** (słownie: jedenaście milionów siedemset tysięcy złotych).

2. Uzyskana w wyniku przetargu cena nieruchomości, powiększona zostanie o podatek od towarów i usług, wg stawki 23%.

3. Ustaląm wadium w wysokości **1 200 000,00 zł.**

§ 4. W celu przeprowadzenia przetargu, odrębnym zarządzeniem Prezydenta Miasta Racibórz powołana zostanie Komisja Przetargowa.

§ 5. 1. Wykaz nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, stanowiący Załącznik Nr 2 do niniejszego zarządzenia, zostanie podany do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta na okres 21 dni, a także zamieszczenie informacji w prasie lokalnej o wywieszeniu wykazu.

2. Ogłoszenie o przetargu na sprzedaż nieruchomości objętej niniejszym zarządzeniem, zostanie wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz oraz opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz i na stronie internetowej Urzędu Miasta Racibórz.

3. Wyciąg z ogłoszenia o przetargu na sprzedaż nieruchomości, o której mowa w § 1., zostanie opublikowany w prasie codziennej ogólnokrajowej.

§ 6. Wzór zgłoszenia udziału w przetargu określono w załączniku nr 3 do niniejszego zarządzenia.

§ 7. Wykonanie zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami a nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzam II Zastępcy Prezydenta Miasta.

§ 8. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta

Jacek Wojciechowicz

SZCZEGÓŁOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI WRAZ ZE ZOBOWIĄZANAMI NABYWCY NIERUCHOMOŚCI ORAZ GMINY RACIBÓRZ

Dział I. Nieruchomość stanowiąca przedmiot przetargu.

1. Nieruchomość inwestycyjna położona w Raciborzu przy ul. Cieszyńskiej, w skład której wchodzi działki gruntu o łącznej powierzchni **10,1712 ha**, oznaczone ewidencyjnie:
 - 1) nr 64/4 k.m. 28 obręb Ostróg o powierzchni 0,6931 ha,
 - 2) nr 182/44 k.m. 28 obręb Ostróg o powierzchni 0,1172 ha,
 - 3) nr 114/32 k.m. 28 obręb Ostróg o powierzchni 0,1104 ha,
 - 4) nr 40/2 k.m. 28 obręb Ostróg o powierzchni 2,5971 ha,
 - 5) nr 41/2 k.m. 28 obręb Ostróg o powierzchni 0,7089 ha,
 - 6) nr 39/2 k.m. 28 obręb Ostróg o powierzchni 0,1507 ha,
 - 7) nr 102/33 k.m. 28 obręb Ostróg o powierzchni 0,0003 ha,
 - 8) nr 103/33 k.m. 28 obręb Ostróg o powierzchni 0,3829 ha,
 - 9) nr 34 k.m. 28 obręb Ostróg o powierzchni 1,2995 ha,
 - 10) nr 35 k.m. 28 obręb Ostróg o powierzchni 0,2447 ha,
 - 11) nr 36 k.m. 28 obręb Ostróg o powierzchni 0,7012 ha,
 - 12) nr 37/2 k.m. 28 obręb Ostróg o powierzchni 0,4009 ha,
 - 13) nr 38/2 k.m. 28 obręb Ostróg o powierzchni 0,0467 ha,
 - 14) nr 98/18 k.m. 28 obręb Ostróg o powierzchni 0,0183 ha,
 - 15) nr 100/16 k.m. 28 obręb Ostróg o powierzchni 0,1239 ha,
 - 16) nr 90/2 k.m. 28 obręb Ostróg o powierzchni 0,1777 ha,
 - 17) nr 235/99 k.m. 25 obręb Ostróg o powierzchni 0,0060 ha,
 - 18) nr 239/96 k.m. 25 obręb Ostróg o powierzchni 0,8995 ha,
 - 19) nr 95 k.m. 25 obręb Ostróg o powierzchni 0,6624 ha,
 - 20) nr 94 k.m. 25 obręb Ostróg o powierzchni 0,6402 ha,
 - 21) nr 93/2 k.m. 25 obręb Ostróg o powierzchni 0,1896 ha.
2. Działki opisane szczegółowo w ust. 1 zapisane są w księdze wieczystej Nr GL1R/00063783/8 na własność Gminy Racibórz.

3. Nieruchomość opisana szczegółowo w ust. 1, wolna jest od praw i roszczeń osób trzecich nieujawnionych w księdze wieczystej, za wyjątkiem umów dzierżawy działek nr 64/4, 40/2, 41/2 i 34, zawartych z osobami fizycznymi na cele rolne. Przedmiotowe umowy zostały rozwiązane na mocy porozumienia stron ze skutkiem na dzień 30 listopada 2024 r.
4. Nieruchomość położona jest w Raciborzu, w obrębie Ostróg, przy ul. Cieszyńskiej. Nieruchomość zlokalizowana jest w niewielkim oddaleniu od ul. Rybnickiej oraz terenów inwestycyjnych przy ul. Mikołowskiej. Bezpośrednie otoczenie stanowią tereny uprawiane rolniczo. W sąsiedztwie nieruchomości ma swój przebieg Regionalna Droga Racibórz – Pszczyna. Od wschodniej strony terenu występuje obwałowanie Kanału Ulga.
5. Nieruchomość jest obecnie wykorzystywana pod uprawy polowe. Część działek stanowią gruntowe drogi dojazdowe do pól.
Na działce nr 39/2 zlokalizowany jest rów melioracyjny nr 38. Zgodnie z posiadanym opracowaniem w zakresie możliwości likwidacji istniejącego rowu nr 38, sporządzonym w lutym 2024 r. przez uprawnionego specjalistę z zakresu melioracji i budowli wodnych, istnieje możliwość likwidacji rowu na odcinku w km 0+430 – 0+990 bez wymogu jego zarurowania tj. na odcinku objętym działkami nr 29 k.m. 28 obręb Ostróg i 39/2 k.m. 28 obręb Ostróg, z uwagi na fakt, że nie pełni on funkcji skutecznego odbiornika wód z systemów drenarskich, ponieważ nie występuje w korycie rowu ciągłość przepływu w okresach opadów atmosferycznych, jak również rów nie posiada odpowiednich parametrów umożliwiających odbiór tych wód.
6. Nieruchomość jest skomunikowana z ul. Rybnicką poprzez ul. Cieszyńską, drogą asfaltową a w części gruntową. **Gmina Racibórz zobowiąże się do budowy układu drogowego wraz z oświetleniem ulicznym**, polegającej na przebudowie drogi ul. Cieszyńskiej na odcinku ok. 350 m od istniejącej nawierzchni zjazdu z ronda w ciągu ul. Rybnickiej do działki oznaczonej nr 182/44 k.m. 28 obręb Ostróg wraz z nawrotnicą w kształcie ronda dla autobusów komunikacji miejskiej, w terminie do 31 grudnia 2026 r. **Przed budową układu drogowego zostaną wykonane sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenie uliczne. Sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieć kanalizacji deszczowej zostaną wykonane w terminie do 30 czerwca 2026 r.**
Gmina Racibórz zobowiąże się do udostępnienia dojazdu do placu budowy drogą serwisową biegnącą od ul. Rybnickiej do granicy z działką nr 224/100 k.m. 25 obręb Ostróg lub alternatywnie szlakiem prowadzącym wzdłuż ul. Cieszyńskiej. Po stronie nabywcy nieruchomości pozostanie dostosowanie udostępnionej drogi do jego potrzeb, a po zakończeniu inwestycji przywrócenie do stanu poprzedniego terenu drogi serwisowej.
7. Teren miejscami porośnięty jest krzewami i drzewami, których usunięcie może wymagać uzyskania stosownego zezwolenia. Ewentualne usunięcie roślinności kolidującej z planowaną inwestycją, nastąpi kosztem i staraniem przyszłego nabywcy, zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1336 z późn. zm.).
8. Przez nieruchomość przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia oraz sieć gazowa gs315 i nieczynna sieć gazowa gs250.
W związku z usytuowaniem sieci infrastruktury technicznej na nieruchomości, nabywca zobowiązany będzie do udostępnienia każdorazowo przedmiotowego terenu wszelkim służbom odpowiedzialnym za eksploatację uzbrojenia.
W przypadku wystąpienia ewentualnej kolizji sieci zlokalizowanych na nieruchomości, w szczególności sieci elektroenergetycznej i sieci gazowej, z planowanym zagospodarowaniem nieruchomości, nabywca nieruchomości własnym kosztem i staraniem, doprowadzi do usunięcia kolizji, z zastrzeżeniem, że zgodnie ze stanowiskiem gestora, nieczynna sieć gazowa gs250 nie

może zostać usunięta z uwagi na jej zbliżenie do czynnego gazociągu gs315, stanowiącego główne zasilanie w gaz miasta Racibórz.

Na nabywcy nieruchomości spoczywać będzie również obowiązek uzyskania warunków technicznych przyłączenia nieruchomości do infrastruktury technicznej, w szczególności przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, gazowej, teleinformatycznej lub innej infrastruktury technicznej umożliwiającej odprowadzanie wód opadowych, a także włączenia do dróg.

9. Na nieruchomości mogą się znajdować inne sieci lub strefy ochronne sieci zlokalizowanych na nieruchomościach przyległych, a nie opisane przez gestorów. Nabywca winien dokonać identyfikacji sieci lub stref ochronnych we własnym zakresie, zaś ewentualne ograniczenia, utrudnienia lub koszty mogące wynikać dla nabywcy z istnienia tych sieci lub stref ochronnych, obciążają ryzyko nabywcy i nie stanowią wady nieruchomości.
10. Nabywca nieruchomości odpowiada za samodzielne zapoznanie się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz jej aktualnym sposobem zagospodarowania. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji, leży w całości po stronie nabywcy i stanowi obszar jego ryzyka.
11. W grudniu 2023 r. została sporządzona opinia geotechniczna dotycząca określenia warunków gruntowo-wodnych dla terenu działek nr 34, 40/2, 41/2 i 64/4, zgodnie z którą w trakcie wykonanych badań potwierdzono proste warunki gruntowe, wyrażające się występowaniem jednorodnych litologicznie i genetycznie warstw.

Dział II. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta.

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Płonia w Raciborzu, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVII/689/2002 Rady Miasta Racibórz z dnia 28 września 2022 r., nieruchomość zlokalizowana jest na terenach oznaczonych symbolem:

Działki nr 182/44, 114/32, 40/2, 41/2, 39/2, 34, 35, 36, 37/2, 38/2, 100/16, 90/2, 95, 94, 93/2:
- **JZ4/2PU** – teren zabudowy produkcyjno-usługowej.

Działki nr 64/4, 103/33, 239/96:
- **JZ4/2PU** – teren zabudowy produkcyjno-usługowej.
- **JZ4/3KDD** – teren drogi dojazdowej.

Działki nr 102/33, 98/18, 235/99:
- **JZ4/3KDD** – teren drogi dojazdowej.

Na działkach wrysowano:

- nieprzekraczalną linię zabudowy (dotyczy wyłącznie działek nr: 64/4, 182/44, 114/32, 103/33, 100/16, 239/96),
- strefę obserwacji archeologicznej,
- strefę ochronną wału przeciwpowodziowego (dotyczy wyłącznie działek nr: 64/4, 182/44, 40/2, 41/2, 39/2, 36, 37/2, 38/2, 90/2, 94, 93/2),
- zabytek archeologiczny (dotyczy wyłącznie fragmentu działki nr 239/96).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury

technicznej, przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, określone zostały w powołanym planie miejscowym z dnia 28 września 2022 r., odpowiednio:

- 1) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu – w § 5 planu;
 - 2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - w § 6 planu;
 - 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - w § 7 planu;
 - 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - w § 9 planu;
 - 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w § 10 planu;
 - 6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - w § 11 planu;
 - 7) Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów - w § 13 planu.
3. Na działce nr 239/96 znajduje się zewidencjonowane stanowisko archeologiczne nr 83 na obszarze AZP 101-40, ujęte w gminnej ewidencji zabytków Miasta Racibórz, a nie wpisane do rejestru zabytków. W związku z tym prace ziemne prowadzone na przedmiotowej działce muszą zostać objęte nadzorem archeologicznym w uzgodnieniu ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).
4. Ustalenia ogólne i szczegółowe dotyczące przeznaczenia ww. działek, zawarte zostały w tekście powołanego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

Dział III. Oczekiwane zagospodarowanie nieruchomości.

Celem sprzedaży jest stworzenie kompleksu przeznaczonego na realizację inwestycji zgodnej z przeznaczeniem wynikającym z planu zagospodarowania przestrzennego miasta i utworzenie strefy aktywności gospodarczej.

Dział IV. Zobowiązania nabywcy nieruchomości.

Podmiot prawny ustalony w przetargu jako nabywca nieruchomości zobowiązany jest do:

1. Zabudowy nieruchomości z uwzględnieniem następujących obowiązków:
 - 1) nabywca nieruchomości zobowiąże się do jej zabudowy w ramach ustaleń wynikających ściśle z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Płonia w Raciborzu, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVII/689/2002 Rady Miasta Racibórz z dnia 28 września 2022 r., **w terminie do 4 (czterech) lat od daty podpisania notarialnej umowy sprzedaży;**
 - 2) w przypadku wtórnego zbycia nieruchomości, określony w ppkt. 1 termin, nie ulega wydłużeniu a wszelkie zobowiązania w szczególności dotyczące obowiązku zabudowy nieruchomości oraz kary umownej określonej w ppkt. 7, przechodzą na nowonabywcę;
 - 3) za datę zakończenia zabudowy nieruchomości, przyjmuje się datę uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, wydanej przez właściwy organ architektoniczno-

budowlany. Dokumenty potwierdzające zakończenie zabudowy, winny być dostarczone Gminie Racibórz w terminie do 60 dni od daty ich wydania nabywcy;

- 4) w przypadku wystąpienia przeszkód w wypełnieniu warunków określonych w ppkt. 1, powstałych z przyczyn niezależnych i niezawinionych przez nabywcę, a spowodowanych siłą wyższą (powódź, pożar, wichury, długotrwałe, powyżej 10 dni mrozy poniżej -10°C lub upały powyżej 30°C, wojna, epidemia), wstrzymaniem prowadzonych robót przez jakikolwiek uprawniony organ lub inną uprawnioną instytucję z przyczyn niezależnych od nabywcy, termin określony w ppkt. 1, uważa się za zachowany w przypadku jego przesunięcia o okres występowania ww. przeszkód i ich następstw. Nabywca zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia następstw ww. przeszkód, powstałych z przyczyn od niego niezależnych i przez niego niezawinionych;
- 5) w przypadku osiągnięcia przez Nabywcę wyniku finansowego brutto niższego o co najmniej 30% w porównaniu z wynikiem finansowym brutto roku poprzedniego, Nabywcy przysługuje prawo złożenia wniosku o odroczenie terminu zakończenia zabudowy nieruchomości o okres nie dłuższy niż 12 miesięcy. Przez wynik finansowy brutto rozumie się wynik finansowy brutto (przed opodatkowaniem) na podstawie ostatniego, rocznego i zaudytowanego sprawozdania finansowego jednostki (jeżeli jednostka podlega obowiązkowi badania);
- 6) przesunięcie zobowiązań wynikających z ppkt. 1, z przyczyn określonych w ppkt. 4 i w ppkt. 5, skutkować będzie ustaleniem dodatkowego terminu zabudowy, pod warunkiem zawiadomienia Gminy Racibórz w formie pisemnej, w terminie 60 dni od wystąpienia, jak i ustania przeszkód;
- 7) **nie wywiązanie się nabywcy z obowiązku zabudowy nieruchomości w terminie określonym w ppkt. 1, skutkować będzie naliczeniem kary umownej, która wyniesie 10% ceny netto sprzedaży nieruchomości – w przypadku przekroczenia terminu zakończenia zabudowy nieruchomości.**

Zapłata kary nastąpi w terminie 30 dni od jej naliczenia i doręczenia wezwania do zapłaty.

Obowiązek poniesienia kary powstaje po bezskutecznym upływie terminu zabudowy, wskazanego w umowie.

- 8) ustanowienia w umowie sprzedaży nieruchomości, hipoteki umownej w wysokości **1 300 000,00 zł**, celem zabezpieczenia wierzytelności Gminy Racibórz z tytułu kary umownej opisanej w ppkt. 7;
- 9) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty **1 300 000,00 zł**, obejmującej obowiązek zapłaty kary umownej określonej w ppkt. 7 wraz z odsetkami i przyznanymi kosztami postępowania, ze wskazaniem, iż Gmina Racibórz będzie uprawniona do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności **w ciągu 3 lat** od upływu terminu zakończenia zabudowy, określonego w ppkt. 1;
- 10) hipoteka, o której mowa w ppkt. 8, wpisana zostanie na pierwszym miejscu w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości i będzie jej przysługiwało pierwszeństwo przed innymi hipotekami;

- 11) niezależnie od zastrzeżonej kary umownej, Gmina Racibórz będzie uprawniona do dochodzenia na zasadach ogólnych, odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej.
2. Ewentualnej likwidacji bez wymogu jego zarurowania, fragmentu rowu melioracyjnego nr 38 na odcinku biegnącym przez działkę nr 39/2 k.m. 28 obręb Ostróg , zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego oraz warunkami technicznymi wraz z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury wodnomelioracyjnej, przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska przyrodniczego.
3. Dostosowania do potrzeb prowadzonej inwestycji udostępnionego przez Gminę dojazdu do placu budowy drogą serwisową biegnącą od ul. Rybnickiej do granicy z działką nr 224/100 k.m. 25 obręb Ostróg lub alternatywnie szlakiem prowadzącym wzdłuż ul. Cieszyńskiej, a po zakończeniu inwestycji przywrócenie do stanu poprzedniego terenu drogi serwisowej.
4. Udostępnienia nieruchomości gestorom poszczególnych sieci na potrzeby przebudowy, remontu lub modernizacji w przypadku zachowania istniejącego uzbrojenia oraz zachowania stref ochronnych wzdłuż sieci uzbrojenia, w uzgodnieniu z gestorami tych sieci;
5. Likwidacji ewentualnych kolizji sieci zlokalizowanych na nieruchomości z planowanym zagospodarowaniem terenu.
6. Uzyskania warunków technicznych przyłączenia nieruchomości do infrastruktury technicznej, w szczególności przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, gazowej, teleinformatycznej lub innej infrastruktury technicznej umożliwiającej odprowadzanie wód opadowych, a także włączenia do dróg.
7. Zobowiązania, o których mowa w pkt. 1, dotyczą nieruchomości objętej niniejszym zarządzeniem oraz działek powstałych w wyniku jej wtórnego podziału.
8. Zobowiązania i postanowienia wynikające z Działu IV zawarte zostaną w oświadczeniu złożonym przez nabywcę do protokołu z przeprowadzonego przetargu oraz w notarialnej umowie sprzedaży.

Dział V. Zobowiązania Gminy Racibórz.

1. Gmina Racibórz zobowiązuje się do:
 - 1) budowy układu drogowego wraz z oświetleniem ulicznym, polegającej na przebudowie drogi ul. Cieszyńskiej na odcinku ok. 350 m od istniejącej nawierzchni zjazdu z ronda w ciągu ul. Rybnickiej do działki oznaczonej nr 182/44 k.m. 28 obręb Ostróg wraz z nawrotnicą w kształcie ronda dla autobusów komunikacji miejskiej, w terminie do 31 grudnia 2026 r. Przed budową układu drogowego zostaną wykonane sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenie uliczne. Sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieć kanalizacji deszczowej zostaną wykonane w terminie do 30 czerwca 2026 r.
 - 2) udostępnienia dojazdu do placu budowy drogą serwisową biegnącą od ul. Rybnickiej do granicy z działką nr 224/100 k.m. 25 obręb Ostróg lub alternatywnie szlakiem prowadzącym wzdłuż ul. Cieszyńskiej;

- 3) uzgodnienia zjazdu na teren nieruchomości z budowaną drogi ul. Cieszyńskiej, z zastrzeżeniem, że budowa zjazdu oraz zajęcie pasa drogowego w celu budowy zjazdu będą wymagały uzyskania odrębnych zezwoleń;
- 4) uzgodnienia przyłączenia nieruchomości do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem, że wykonanie podłączenia do sieci infrastruktury technicznej, zlokalizowanej w pasie drogowym, w tym również zajęcie pasa drogowego w celu budowy przyłączy będzie wymagało uzyskania odrębnych zezwoleń (ze względu na duże obciążenie sieci kanalizacji deszczowej, włączenie do niej nastąpi za pośrednictwem zbiornika retencyjnego o odpowiedniej pojemności dostosowanej do ilości wód planowanych do odprowadzania z powierzchni szczelnej oraz za pośrednictwem rury o średnicy nie większej niż 200 mm, z zastosowaniem materiałów i rozwiązań technicznych wskazanych w uzyskanych indywidualnie przez nabywcę warunkach wykonania przyłącza).

Załącznik nr 2
do zarządzenia Nr 284/2024
Prezydenta Miasta Racibórz
z dnia: 25 września 2024 r.

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI **przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu:**

Na podstawie: art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145)

Prezydent Miasta Racibórz

podaje do publicznej wiadomości, że z zasobu nieruchomości Gminy Racibórz została przeznaczona do sprzedaży następująca nieruchomość:

1. Oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnia nieruchomości:

Nieruchomość niezabudowana, położona w Raciborzu przy ul. Cieszyńskiej, w skład której wchodzi działki zapisane w księdze wieczystej Nr GL1R/00063783/8, na własność Gminy Miasta Racibórz, oznaczone ewidencyjnie:

1) nr **64/4, 182/44, 114/32, 40/2, 41/2, 39/2, 102/33, 103/33, 34, 35, 36, 37/2, 38/2, 98/18, 100/16, 90/2** k.m. 28 obręb Ostróg,

2) nr **235/99, 239/96, 95, 94, 93/2** k.m. 25 obręb Ostróg.

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi **10,1712 ha**.

2. Opis nieruchomości.

Nieruchomość położona jest w Raciborzu, w obrębie Ostróg, przy ul. Cieszyńskiej.

Nieruchomość zlokalizowana jest w niewielkim oddaleniu od ul. Rybnickiej oraz terenów inwestycyjnych przy ul. Mikołowskiej. Bezpośrednie otoczenie stanowią tereny uprawiane rolniczo. W sąsiedztwie nieruchomości ma swój przebieg Regionalna Droga Racibórz – Pszczyzna. Od wschodniej strony terenu występuje obwałowanie Kanału Ulga.

Nieruchomość jest skomunikowana z ul. Rybnicką poprzez ul. Cieszyńską, drogą asfaltową a w części gruntową. Gmina Racibórz zobowiąże się do budowy układu drogowego wraz z oświetleniem ulicznym, polegającej na przebudowie drogi ul. Cieszyńskiej, a także na wykonaniu sieci: wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

Teren miejscami porośnięty jest krzewami i drzewami, których usunięcie może wymagać uzyskania stosownego zezwolenia. Ewentualne usunięcie roślinności kolidującej z planowaną inwestycją, nastąpi kosztem i staraniem przyszłego nabywcy.

Przez nieruchomość przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia oraz sieć gazowa gs315 i nieczynna sieć gazowa gs250.

Nieruchomość jest przedmiotem dzierżawy w części dotyczącej działek nr 64/4, 40/2, 41/2 i 34, zawartych z osobami fizycznymi na cele rolne. Przedmiotowe umowy zostały

rozwiązane na mocy porozumienia stron ze skutkiem na dzień 30 listopada 2024 r.

3. Przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Płonia w Raciborzu, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVII/689/2002 Rady Miasta Racibórz z dnia 28 września 2022 r., nieruchomość zlokalizowana jest na terenach oznaczonych symbolem:

Działki nr 182/44, 114/32, 40/2, 41/2, 39/2, 34, 35, 36, 37/2, 38/2, 100/16, 90/2, 95, 94, 93/2:

- **JZ4/2PU** – teren zabudowy produkcyjno-usługowej.

Działki nr 64/4, 103/33, 239/96:

- **JZ4/2PU** – teren zabudowy produkcyjno-usługowej.

- **JZ4/3KDD** – teren drogi dojazdowej.

Działki nr 102/33, 98/18, 235/99:

- **JZ4/3KDD** – teren drogi dojazdowej.

Na działkach wrysowano:

- nieprzekraczalną linię zabudowy (dotyczy wyłącznie działek nr: 64/4, 182/44, 114/32, 103/33, 100/16, 239/96),

- strefę obserwacji archeologicznej,

- strefę ochronną wału przeciwpowodziowego (dotyczy wyłącznie działek nr: 64/4, 182/44, 40/2, 41/2, 39/2, 36, 37/2, 38/2, 90/2, 94, 93/2),

- zabytek archeologiczny (dotyczy wyłącznie fragmentu działki nr 239/96).

Ustalenia ogólne i szczegółowe dla terenu, określone zostały w tekście powołanego planu miejscowego.

4. Termin zagospodarowania nieruchomości:

Nabywca nieruchomości zobowiąże się do jej zabudowy w ramach ustaleń wynikających ściśle z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Płonia w Raciborzu, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVII/689/2002 Rady Miasta Racibórz z dnia 28 września 2022 r., **w terminie do 4 (czterech) lat od daty podpisania notarialnej umowy sprzedaży.**

Niedotrzymanie terminu zabudowy skutkować będzie naliczeniem kar umownych.

5. Cena wywoławcza netto nieruchomości:

11 700 000 zł.

Uzyskana w przetargu cena nieruchomości, powiększona zostanie o podatek od towarów i usług według stawki 23%.

6. Wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego: nie dotyczy.

7. Terminy wnoszenia opłat: nie dotyczy.

8. Zasady aktualizacji opłat: nie dotyczy.

9. Informacje o przeznaczeniu do zbycia:

przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości.

10. Pierwszeństwo nabycia:

- 1) przysługuje osobom wymienionym w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, pod warunkiem złożenia wniosku o nabycie nieruchomości w terminie sześciu tygodni od daty wywieszenia wykazu tj. od 25 września 2024 r.
- 2) w razie uchybienia ww. terminu pierwszeństwo wygasa,
- 3) osoby, o których mowa w punkcie 1 nabywają nieruchomość na warunkach określonych w art. 67 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Szczegółowych informacji udziela Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta w Raciborzu, ul. Króla Stefana Batorego 6, II piętro, pok. 216, tel. 32 755 07 41.

Załącznik Nr 3
do zarządzenia Nr 284/2024
Prezydenta Miasta Racibórz
z dnia: 25 września 2024 r.

ZGŁOSZENIE UDZIAŁU W PRZETARGU

.....,
(imię i nazwisko osoby fizycznej / firma, reprezentant)*

.....,
(adres zamieszkania / siedziba)

dowód osobisty nr

Nr KRS (lub innego właściwego rejestru):.....

nr telefonu:

stan cywilny:

PESEL:

zgłaszam udział w przetargu na sprzedaż prawa własności nieruchomości inwestycyjnej położonej w Raciborzu przy ul. Cieszyńskiej, w skład której wchodzi działki gruntu o łącznej powierzchni 10,1712 ha, oznaczone ewidencyjnie nr 64/4, 182/44, 114/32, 40/2, 41/2, 39/2, 102/33, 103/33, 34, 35, 36, 37/2, 38/2, 98/18, 100/16, 90/2 k.m. 28 obręb Ostróg oraz działki oznaczone ewidencyjnie nr 235/99, 239/96, 95, 94, 93/2 k.m. 25 obręb Ostróg.

Do zgłoszenia dołączam*:

- pisemne pełnomocnictwo do reprezentowania w przetargu,
- oświadczenie o wyrażeniu zgody na nabycie nieruchomości przez jednego z małżonków do majątku nieobjętego wspólnością majątkową małżeńską, potwierdzone przez współmałżonka,
- umowa o wyłączeniu wspólności majątkowej małżeńskiej,
- inny dokument:.....

Jednocześnie oświadczam, że:

- 1) zapoznałem/-am się z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 2213) oraz Regulaminem przetargów i rokowań na sprzedaż lub oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Racibórz,
- 2) nie jestem osobą bliską w stosunku do osób wchodzących w skład Komisji Przetargowej oraz nie pozostaję z członkami Komisji Przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności Komisji,
- 3) zapoznałem/-am się z warunkami przetargu, określonymi w ogłoszeniu o przetargu i przyjmuję je bez zastrzeżeń,
- 4) zapoznałem/-am się z informacjami o ww. nieruchomości, podanymi w ogłoszeniu o przetargu i akceptuję je bez zastrzeżeń,
- 5) akceptuję stan techniczny i prawny nieruchomości.

W przypadku, gdy nie zostanę nabywcą nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu, proszę o zwrot wadium*:

- w gotówce,
- przelewem na konto, z którego wpłacono wadium,
- przelewem na konto nr

Jestem świadomy/-a, że w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy, wpłacone przeze mnie wadium, ulega przypadkowi na rzecz Gminy Racibórz.

Stosownie do art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. UE. L. Nr 119 poz. 1 z 2016 r.) - dalej RODO:

1. Administratorem Danych jest Prezydent Miasta Racibórz ul. Króla Stefana Batorego 6, 47-400 Racibórz, boi@um.raciborz.pl, tel. 32 755 06 00.
2. Dane kontaktowe inspektora ochrony danych to iodo@um.raciborz.pl.
3. Celem przetwarzania danych osobowych jest realizacja sprzedaży nieruchomości w trybie przetargu i związanych z tym zobowiązań podatkowych i spraw windykacyjnych.
4. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest:
 - wykonanie umowy, której jest Pan/Pani stroną lub podjęcie działań na Pana/Pani żądanie przed zawarciem umowy - art. 6 ust. 1 lit. b RODO.
 - wypełnienia obowiązku wynikającego z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

5. Na podstawie obowiązujących przepisów prawa, jeśli będzie to konieczne, Pana/Pani dane będą udostępniane innym administratorom, podmiotom przetwarzającym oraz osobom upoważnionym do przetwarzania danych osobowych, które muszą mieć dostęp do danych, aby wykonywać swoje obowiązki. Wymienieni odbiorcy danych zostaną zobowiązani do zachowania danych osobowych w poufności w procesie ich przetwarzania.
6. Pana/Pani dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego.
7. Dane osobowe, zgodnie z kategorią archiwalną Jednolitego Rzeczowego Wykazu Akt będą przechowywane:
 - w sprawach sprzedaży nieruchomości bezterminowo,
 - w sprawach podatkowych przez okres dziesięciu lat,
 - w sprawach windykacji przez okres pięciu lat, biegnący od czasu jej zakończenia.
8. W związku z przetwarzaniem danych osobowych przysługuje Panu/Pani prawo do:
 - 1) żądania dostępu do danych dotyczących osoby, której dotyczą,
 - 2) sprostowania danych osobowych,
 - 3) żądania usunięcia danych,
 - 4) żądania ograniczenia przetwarzania,
 - 5) wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania,
 - 6) wniesienia skargi do organu nadzorczego.
9. Podanie przez Pana/Panią danych osobowych jest warunkiem ustawowym. Jest Pan/Pani zobowiązana do ich podania, konsekwencją ich niepodania będzie brak możliwości uczestniczenia w przetargu na sprzedaż nieruchomości.
10. Pana/Pani dane nie będą przetwarzane dla zautomatyzowanego podejmowania decyzji i nie będą profilowane.

.....
(miejsowość i data)

.....
(podpis osoby fizycznej / podpis osoby
uprawnionej do reprezentowania firmy**)

* właściwie zaznaczyć

** W przypadku, gdy nabywcami nieruchomości są małżonkowie, niniejsze zgłoszenie powinno być wypełnione i podpisane przez obojga.

W przypadku, gdy uczestnik przetargu będzie w trakcie przetargu reprezentowany przez pełnomocnika, niniejsze zgłoszenie winno być wypełnione i podpisane przez mocodawcę (osobę, która nabywa nieruchomość). Dodatkowo, pełnomocnik winien posiadać pisemne pełnomocnictwo zawierające zgodę na reprezentowanie mocodawcy w trakcie przetargu w celu odpłatnego nabycia nieruchomości oraz na składanie wszelkich oświadczeń, jakie w trakcie przetargu okażą się konieczne

Uzasadnienie

Niniejsze zarządzenie podejmuje się w wykonaniu uchwały nr IV/52/2024 Rady Miasta Racibórz z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie prawa własności nieruchomości położonej w Raciborzu przy ul. Cieszyńskiej.

Szczegółowy opis nieruchomości wraz ze zobowiązaniami nabywcy nieruchomości oraz Gminy Racibórz zawiera Załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia. Wykaz nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży stanowi Załącznik Nr 2, wzór zgłoszenia udziału w przetargu - Załącznik Nr 3.

Zgodnie z postanowieniami w sentencji niniejszego zarządzenia, nieruchomość została przeznaczona do sprzedaży w trybie pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego.

Biorąc powyższe pod uwagę, postanowiono jak w sentencji zarządzenia.