



PREZYDENT MIASTA RACIBÓRZ

działając na podstawie art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.
o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn.zm.)

**zaprasza do rokowań podmioty zainteresowane nabyciem
wolnego lokalu mieszkalnego, położonego w Raciborzu
przy ul. Browarnej nr 16/11**

1. Lokalizacja: 47-400 Racibórz, ul. Browarna nr 16/11

2. Oznaczenie nieruchomości wg danych z ewidencji gruntów:

nieruchomość stanowiąca działki gruntu oznaczone : nr 1894/44 i nr 1895/44 k.m. 4 Racibórz o powierzchni łącznej 0,0480 ha, uregulowana w księdze wieczystej numer GL1R/00031068/7 Sądu Rejonowego w Raciborzu, zabudowana budynkiem wielomieszkaniowym oznaczonym adresowo ul. Browarna nr 16.

3. Opis nieruchomości:

3.1. Lokal mieszkalny nr 11, usytuowany na trzeciej kondygnacji (II piętrze) budynku wielomieszkaniowego, położonego w Raciborzu przy ul. Browarnej nr 16; składa się z dwóch pokoi, kuchni przedpokoju i łazienki o powierzchni użytkowej 64,39 m²; do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 3,53 m².

Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, ogrzewanie centralne.

Lokal wymaga remontu generalnego; w szczególności kompleksowej wymiany instalacji elektrycznej.

Budynek przy ul. Browarnej nr 16, figuruje w gminnej ewidencji zabytków.

3.2. Z własnością lokalu związany będzie udział wynoszący 589/10000 części w częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali znajdujących się w budynku oraz taki sam udział w prawie własności działki opisanej szczegółowo w pkt.2.

4. Obciążenia nieruchomości:

nieruchomość wolna jest od praw i roszczeń wobec osób trzecich nieujawnionych w księdze wieczystej, a także jakichkolwiek zobowiązań.

5. Przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania:

5.1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

5.2. Ustalenia ogólne i szczegółowe, zawarte są w tekście uchwały Rady Miasta Racibórz w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

6. Cena wywoławcza do rokowań:

nie niższa niż 230 000 zł, z czego 2,3 % stanowi cena składnika gruntowego .

Na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, sprzedaż lokalu zwolniona jest z podatku od towarów i usług.

7. Termin i miejsce rokowań:

Rokowania odbędą się w **dniu 5 listopada 2025r. o godzinie 10⁰⁰**, w sali nr 125 na I piętrze Urzędu Miasta Racibórz przy ul. Króla Stefana Batorego 6.

8. Wysokość zaliczki i termin wpłaty:

8.1. Osoba przystępująca do rokowań, winna wpłacić zaliczkę w pieniądzu, w wysokości **23 000,00 zł** , na konto bankowe **Nr 97 1050 1070 1000 0004 0003 3544 ING Bank Śląski S.A.**z zastrzeżeniem, iż wpłata winna być uznana na rachunku gminy **najpóźniej w dniu 29 października 2025r.**

8.2. Dowód wpłaty zaliczki winien wskazywać jednoznacznie, za kogo wpłacono zaliczkę i tym samym, kto jest uprawniony do wzięcia udziału w rokowaniach na zbycie danej nieruchomości oraz wskazywać nieruchomość, której wpłata dotyczy.

8.3. Uczestnikom rokowań, którzy nie zostaną nabywcami nieruchomości, zaliczka zostanie zwrócona niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie trzech dni od daty zamknięcia rokowań.

9. Warunki uczestnictwa w rokowaniach:

9.1. W rokowaniach mogą wziąć udział polskie i zagraniczne osoby fizyczne, posiadające pełną zdolność do czynności prawnych a także polskie i zagraniczne osoby prawne i inne osoby ustawowe, należycie reprezentowane, **które do dnia 29 października 2025r. złożą w zamkniętej kopercie z dopiskiem „Rokowania – mieszkanie ul. Browarna 16/11, w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz (Biuro Obsługi Interesantów na parterze bądź w pok. 220 na II piętrze), wypełnione zgłoszenie udziału w rokowaniach.**

9.2. Zgłoszenie udziału w rokowaniach powinno być podpisane przez osobę/osoby przystępujące do rokowań oraz zawierać:

a) imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot;

b) datę sporządzenia zgłoszenia;

c) oświadczenie, że zgłaszający zapoznał się z warunkami rokowań i przyjmuje je bez zastrzeżeń;

d) proponowaną cenę i sposób jej zapłaty. Dopuszcza się możliwość rozłożenia ceny na dwie raty, przy czym pierwsza wpłata w wysokości min. 50% ceny osiągniętej w wyniku rokowań, winna być uznana na rachunku gminy przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu, pozostałą kwotę należy wpłacić w terminie 12-tu miesięcy od daty podpisania tejże umowy.

Oprocentowanie liczone od całej niespłaconej raty długu, ustala się począwszy od dnia zawarcia aktu notarialnego, w wysokości równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP, obowiązującej w dacie wpłaty i płacone będzie łącznie z ratą.

Roszczenia gminy z tytułu powstałego zadłużenia, podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu;
e) kopię dowodu wpłaty zaliczki w wysokości 23 000,00 zł, pobieranej tytułem zabezpieczenia kosztów, w przypadku uchylenia się nabywcy od zawarcia umowy.

9.3. Kryteria wyboru najkorzystniejszej oferty: cena

9.4. W przypadku nabywania nieruchomości **przez małżonków do majątku wspólnego**, do dokonywania czynności negocjacyjnych konieczna jest obecność obojga.

W przypadku nabywania nieruchomości **przez jednego z małżonków do majątku nieobjętego wspólnością majątkową, małżeńską**, jest on zobowiązany złożyć bezpośrednio komisji przetargowej, przed rozpoczęciem czynności negocjacyjnych :

- przy panującym ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej - **pisemne oświadczenie**, że nabycia dokona ze środków nieobjętych majątkiem wspólnym, potwierdzone przez współmałżonka; wzór oświadczenia dostępny jest w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz pok. 217 bądź na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz www.bipraciborz.pl, zakładka Rejestry/Rejestr przetargów nieruchomości/Ogłoszenia o przetargach/Sprzedaż.;
- przy rozdzielnosci majątkowej - oryginał albo uwierzytelnioną kopię **umowy o wyłączeniu wspólności majątkowej małżeńskiej**

9.5. W przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, wpisanych do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej oraz podmiotów wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego, informację lub odpis z właściwego rejestru, organizator rokowań uzyska we własnym zakresie.

W przypadku gdy reprezentacja nie wynika bezpośrednio z ww. odpisu, przed przystąpieniem do czynności negocjacyjnych, konieczne jest dodatkowo **przedłożenie aktualnego dokumentu (oryginał), z którego wynika upoważnienie do reprezentowania tego podmiotu**, a gdy działa pełnomocnik, **konieczne jest przedłożenie pisemnego pełnomocnictwa**. Za aktualny uważa się dokument wydany nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem rokowań.

9.6. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców, będących obywatelami bądź przedsiębiorcami państw spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego, wymaga uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Zezwolenie nie jest wymagane do udziału w rokowaniach, natomiast musi być przedłożone przynajmniej na jeden dzień przed wyznaczonym terminem umowy sprzedaży, pod rygorem niezawarcia tej umowy i przepadku wadium na rzecz Gminy.

9.7. Uczestnik rokowań może być **reprezentowany przez pełnomocnika na podstawie pisemnego pełnomocnictwa**, zawierającego zgodę na reprezentowanie w czynnościach negocjacyjnych w celu odpłatnego nabycia wskazanej nieruchomości oraz na składanie wszelkich oświadczeń, jakie w trakcie rokowań okażą się konieczne. **W takim przypadku zgłoszenie udziału w rokowaniach, o którym mowa w pkt. 9.1, powinno być podpisane przez mocodawcę.**

Pełnomocnictwo winno zostać przedłożone w oryginale. Nie jest wymagane notarialne poświadczenie podpisu mocodawcy.

9.8. Formularz zgłoszenia udziału w rokowaniach, wzór pełnomocnictwa oraz wzór oświadczenia małżonka w sprawie nabycia nieruchomości za środki pochodzące z majątku nieobjętego wspólnością małżeńską, dostępne są w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz pok. 217 bądź na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz www.bipraciborz.pl, zakładka Rejestry/Rejestr przetargów nieruchomości/Ogłoszenia przetargach/Sprzedaż.

9.9. Przed przystąpieniem do rokowań, należy okazać komisji przetargowej dokument tożsamości oraz ewentualne pełnomocnictwa.

10. Skutki uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży:

10.1. Osoba, która wygra rokowania, zobowiązana jest do zapłaty przyjętej w tych rokowaniach ceny (do której zarachowana zostanie zaliczka) z zastrzeżeniem, iż **wpłata** winna być uznana na rachunku Gminy **przed podpisaniem umowy przenoszącej własność**.

10.2. Szczegółowy termin i miejsce zawarcia umowy sprzedaży zostaną określone po zamknięciu rokowań w odrębnym zawiadomieniu, **przy czym termin ten nie może być dłuższy niż do 25 grudnia 2025r.**

10.3. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu o którym mowa w pkt. 10.2, organizator rokowań może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi.

11. Dodatkowe informacje:

11.1. Dwa przetargi na zbycie przedmiotowej nieruchomości, zaplanowane na dzień 15 stycznia 2025r. i 25 czerwca 2025r. zakończyły się wynikiem negatywnym.

11.2. **Do rokowań zakwalifikowane zostaną** wyłącznie zgłoszenia zawarte na formularzu zgłoszeniowym przygotowanym przez sprzedawcę, odpowiadające warunkom rokowań, złożone w wyznaczonym terminie, zawierające kompletne dane i dowody wskazane w ogłoszeniu o rokowaniach, czytelne i nie budzące wątpliwości co do ich treści.

11.3. Koszty związane z nabyciem praw do nieruchomości oraz ujawnieniem tych praw w księdze wieczystej pokrywa nabywca nieruchomości.

- 11.4. Dla nieruchomości objętej przetargiem nie zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej. Zgodnie z art. 3 ust 4 pkt 1) ustawy z dnia 29 sierpnia 2014r. o charakterystyce energetycznej budynków, dla ważności zawarcia notarialnej umowy przenoszącej własność świadectwo to nie jest wymagane, gdyż budynek w którym lokal się znajduje, figuruje w gminnej ewidencji zabytków.
- 11.5. Rokowania przeprowadzone zostaną w oparciu o rozporządzenie 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 zasady określone w zarządzeniu Nr 326/2024 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 15 października 2024r. w sprawie powołania komisji przetargowej oraz zatwierdzenia Regulaminu przetargów i rokowań na sprzedaż lub oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Racibórz .
- 11.6. Termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia nieruchomości, na podstawie art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami upłynął 20 listopada 2024r.
- 11.7. Prezydentowi Miasta przysługuje prawo zamknięcia rokowań bez wybrania nabywcy nieruchomości a także prawo odwołania ogłoszonych rokowań z ważnych przyczyn.
- 11.8. Nabywca lokalu w budynku wielomieszkaniowym, zobowiązany zostanie do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem tego lokalu oraz nieruchomości wspólnej, stosownie do przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
- Wszelkie informacje w zakresie treści uchwał podjętych przez wspólnotę mieszkaniową nieruchomości objętej rokowaniami, szczególnie w kwestii opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów bieżącego zarządzania nieruchomością wspólną oraz wpłat na wyodrębniony fundusz remontowy można uzyskać w Dziale Nadzoru Właścicielskiego Miejskiego Zarządu Budynków w Raciborzu ul. Króla Stefana Batorego 8, tel. 32 415 29 16.

11.9. Lokal można oglądać w dniach 15, 22 i 29 października 2025r., po uprzednim uzgodnieniu terminu z pracownikiem Oddziału Gospodarki Mieszkaniowej, Racibórz ul. Kolejowa 21, tel. 32 415 43 20.

Treść rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości oraz regulamin przetargów i rokowań na sprzedaż lub oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Racibórz oraz informacja o przetwarzaniu danych osobowych przez Miasto Racibórz, , udostępnione są w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz na stronie www.bipraciborz.pl, zakładka Rejestry/Rejestr przetargów nieruchomości/Ogłoszenia o przetargach/Sprzedaż/Zasady organizowania przetargów oraz w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz ul. Króla Stefana Batorego 6, pok. 217.

Szczegółowych informacji na temat przedmiotu i warunków sprzedaży udziela Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Racibórz, ul. Króla Stefana Batorego 6, pok. 217 (II piętro), tel. 32 755 06 70.

Niniejsze ogłoszenie opublikowane zostało w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz na stronie www.bipraciborz.pl, zakładka Rejestry/Rejestr przetargów nieruchomości/Ogłoszenia o przetargach/Sprzedaż oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Racibórz www.raciborz.pl, podstrona Urząd, zakładka Baza nieruchomości.