

ZARZĄDZENIE NR 1594/2010
PREZYDENTA MIASTA RACIBÓRZ

z dnia 26 maja 2010 r.

w sprawie sprzedaży w drodze rokowań nieruchomości zabudowanej położonej w Raciborzu przy Placu Jana Długosza Nr 1

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.67 ust.1 i ust.2 pkt 4) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.z 2004r.Dz.U.Nr 261r.,poz.2603 z późn.zm.), art.2 pkt 6, art.29 ust.5 w związku z art.43 ust.1 pkt 10) ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U.Nr 54, poz.535 z późn.zm.) i rozdziału 6. 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 XVIII/261/2008 z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie przetargowym nieruchomości położonej w Raciborzu przy Placu Długosza

zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Wobec negatywnego wyniku I i II - przetargu odpuszczam od przeprowadzania kolejnych przetargów i przeznaczam do sprzedaży w drodze rokowań z nabywcą za cenę ustaloną w tych rokowaniach nieruchomość położoną w Raciborzu przy **Placu Jana Długosza Nr 1** w obrębie ulic Piwnej, Basztowej i Nowej, stanowiącą działkę gruntu oznaczoną ewidencyjnie numerem **4630/57 k.m.4** obręb Racibórz, o powierzchni **0.8343 ha**, której częścią składową są:

- 1) parking o nawierzchni betonowo-asfaltowej o łącznej powierzchni **5543 m²**,
- 2) podest betonowy (trybuna) o powierzchni **144 m²**,
- 3) budynek szaleńców miejskich o powierzchni użytkowej **41,12 m²**.

2. Nieruchomość wskazana w ust.1. zapisana jest w księdze wieczystej **KW Nr GL1R/00030910/8** Sądu Rejonowego w Raciborzu na własność Gminy Miasta Racibórz.

3. Celem sprzedaży nieruchomości wskazanej w ust.1. jest realizacja galerii handlowej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m².

§ 2. 1. Ustalam cenę wywoławczą do rokowań w wysokości **8 000 000,00 zł** (słownie: osiem milionów złotych 00/100) w tym:

- 1) składniki budowlane – **640 000,00 zł** (słownie: sześćset czterdzieści tysięcy złotych 00/100),
- 2) grunt - **7 360 000,00 zł** (słownie: siedem milionów trzysta sześćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).

2. Ustalam wysokość zaliczki pobieranej tytułem zabezpieczenia kosztów w przypadku uchylenia się nabywcy od zawarcia umowy w wysokości 10% ceny wywoławczej, co stanowi kwotę **800 000,00 zł** (słownie: osiemset tysięcy złotych 00/100).

§ 3. Stosownie do §25. ust.1 pkt 6 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.) określam następujące dodatkowe warunki rokowań:

- 1) sposób zabudowy i zagospodarowania nieruchomości opisanej w §1. zarządzenia nastąpi w ramach

możliwości wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w jednostce strukturalnej Śródmieście, zatwierdzonym uchwałą Nr XXIV/331/2008 Rady Miasta Racibórz z dnia 17 września 2008r. (Dz.U.Woj.Śl. Nr 195 z 05 listopada 2008r., poz.3563), a w szczególności zgodnie z uwarunkowaniami urbanistyczno-przestrzennymi ściśle określonymi w powołanym planie miejscowym, przy uwzględnieniu strefy pełnej ochrony konserwatorskiej "A", pierzei eksponowanych o istotnym, kompozycyjnym znaczeniu oraz przestrzeganiu nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy, wskreślonych na rysunku graficznym planu, stanowiącym jego integralną część.,

- 2) nabywca nieruchomości zobowiązany będzie przebudowy na własny koszt istniejącego układu komunikacyjnego w celu przystosowania go do potrzeb planowanej funkcji gospodarczej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą dróg, w stosownym porozumieniu. Gmina Miasta Racibórz nie zwróci kosztów nakładów poniesionych, w związku z przebudową dróg.,
- 3) w przypadku kolizji z przyszłą zabudową, przebiegającej przez nieruchomość sieci kanalizacji ogólnospławnej, wodociągowej, energii elektrycznej niskiego i wysokiego napięcia oraz teletechnicznej, nabywca dokona ich przełożenia własnym kosztem i staraniem, na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci, jak również zobowiązany będzie do zapewnienia dostępu do działki, służbom odpowiedzialnym za eksploatację tegoż uzbrojenia,
- 4) sprzedawca dopuszcza możliwość udostępnienia na czas realizacji inwestycji sąsiadującego terenu położonego w północnej części zbywanej działki, pomiędzy Kościołem a jej granicą, pod potrzeby zorganizowania zaplecza budowy, na warunkach określonych w odrębnym porozumieniu.,
- 5) nabywca zobowiązany będzie do usunięcia kolidujących z inwestycją zadrzewień - własnym kosztem i staraniem, poprzedzonym uzyskaniem stosownego zezwolenia, wydanego zgodnie z regulacją przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody /t.j.z 2009r.Dz.U.Nr 151, poz.1220/.,
- 6) zgłoszenie do rokowań zawarte zostanie w formie pisemnej na formularzu zgłoszeniowym do rokowań, którego treść stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.,
- 7) instrukcja w zakresie złożenia zgłoszenia zawarta zostanie w ogłoszeniu o rokowaniach,
- 8) kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty stanowić będzie cena nieruchomości.

§ 4. 1. Wykaz nieruchomości przeznaczonej 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 21 maja 2009r., 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 opisanej w §1. niniejszego zarządzenia zamieszczone zostanie w prasie codziennej ogólnopolskiej.

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

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA

Mirosław Lenk

U Z A S A D N I E N I E

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu, zatwierdzonym uchwałą Nr XXIV/331/2008 Rady Miasta Racibórz z dnia 17 września 2008r. (Dz.U.Woj.Śl. Nr 195 z 05 listopada 2008r., poz.3563) nieruchomość szczegółowo opisana w §1. zarządzenia, zlokalizowana jest na terenie oznaczonym symbolem H23U – tereny zabudowy usługowej, dla której możliwa jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m². W części graficznej wskazanego planu dla terenu objętego zarządzeniem wkreślono obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy. Ustalenia szczegółowe i ogólne dla nieruchomości zawarte zostały w tekście powołanego wyżej planu.

Uwarunkowania urbanistyczno-przestrzenne dla przedmiotowego terenu wskazane w planie miejscowym określone zostały w kontekście przeznaczenia podstawowego nieruchomości po zabudowę usługową i użyteczności publicznej, dla której w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych, stanowiących nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej zabudowy. Ponadto na terenie dopuszcza się lokalizację zieleni, obiektów małej architektury, parkingów (w tym parkingów podziemnych), dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

W ramach zasad określonych w §8. tegoż planu, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zabudowa terenu winna nawiązywać gabarytami i formą do lokalnej tradycji budowlanej oraz zabytkowych elementów wpisanego do rejestru zabytków staromiejskiego układu urbanistycznego Raciborza i strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej.

Realizacja zabudowy winna zostać poprzedzona archeologicznymi badaniami wyprzedzającymi.

Zabudowa usytuowana od strony ulicy Nowej, wyznaczona obowiązującą linią zabudowy, winna stanowić ciągłą pierzeję, a elewacje budynków winny być kształtowane z zastosowaniem poziomego i pionowego rytmu podziałów nawiązujących do historycznych i charakterystycznych podziałów architektonicznych elewacji zabudowy znajdującej się w strefie „A” pełnej ochrony konserwatorskiej. Dopuszcza się lokalizację jednej przerwy w tej zabudowie o szerokości nie większej niż 12m, przeznaczonej na przejście lub przejazd.

W określonych w §10. planu parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określona została powierzchnia zabudowy terenu do 100% powierzchni działki oraz wysokość budynków od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych tj. od 10m do 22m. Ponadto w zakresie wymogów modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, o których wskazano w §13. planu, dla terenu ustalono wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dla budynków usługowych, użyteczności publicznej oraz zamieszkania zbiorowego – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej budynków lub nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych.

Biorąc pod uwagę przedstawione uwarunkowania urbanistyczno-przestrzenne, oczekiwanym przez Gminę Racibórz zagospodarowaniem nieruchomości jest realizacja nowoczesnej galerii handlowej, a warunki jej realizacji winny ściśle respektować ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

Rada Miasta Racibórz mocą uchwały Nr XVIII/261/2008 z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie przetargowym nieruchomości położonej w Raciborzu przy Placu Długosza, postanowiła przeznaczyć ową nieruchomość do sprzedaży we wskazanym w sentencji trybie.

Przeznaczona do zbycia nieruchomość położona w Raciborzu przy Placu Jana Długosza nr 1, w obrębie ulic Piwnej, Basztowej i Nowej, oznaczona ewidencyjnie numerem 4630/57 (k.m.4) obręb Racibórz o powierzchni 0.8343 ha, zapisana jest w księdze wieczystej KW Nr GL1R/00030910/8 Sądu Rejonowego w Raciborzu na własność Gminy Miasta Racibórz.

Nieruchomość położona jest w ścisłym centrum miasta, w sąsiedztwie Rynku, Placu ks.Pieczki i Kościoła

od strony północnej, zabudowy mieszkaniowej od strony wschodniej i mieszkalno-usługowej od strony zachodniej. Działka stanowi teren płaski o kształcie regularnego prostokąta. Częścią składową nieruchomości są: budynek mieszczący szalety miejskie i lokal użytkowy o powierzchni 41,12 m², podest betonowy (trybuna) o powierzchni 144 m² oraz parking miejski o powierzchni 0,5543 ha, utwardzony nawierzchnią betonowo-asfaltową.

W budynku szaleatów do początku lat 90-tych ubiegłego stulecia funkcjonowała stacja benzynowa, po której pozostał obiekt z zadaszeniem w części frontowej, aktualnie mieszczący szalety miejskie oraz lokal użytkowy objęty terminową umową dzierżawy, która to umowa, z chwilą sprzedaży terenu zostanie rozwiązana, z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Natomiast parking miejski jest przedmiotem użyczenia na rzecz Ośrodka Sportu i Rekreacji w Raciborzu na podstawie umowy użyczenia zawartej w dniu 15 września 1997r. na czas nieokreślony, z zachowaniem 3 (trzy) miesięcznego okresu wypowiedzenia.

W przypadku skutecznego rozstrzygnięcia rokowań, rzeczona umowa zostanie wypowiedziana.

Obecnie teren w znacznej części wykorzystywany jest pod parking samochodowy, a od strony ulicy Basztowej znajduje się betonowy podest, który ówczesnie pełnił funkcję trybuny podczas organizowanych imprez masowych.

W lipcu 2009r. sporządzona została dokumentacja zawierająca analizę wyników badań chemicznych prób gruntowych, wykonanych dla oceny stopnia zanieczyszczenia podłoża gruntowego wytypowanymi substancjami chemicznymi w rejonie byłej stacji paliw, wraz ze wstępnym rozpoznaniem geotechnicznym podłoża. Z analizy przeprowadzonych badań zakwalifikowano teren do średnio zanieczyszczonego, dla którego brak jest konieczności przeprowadzenia jego rekultywacji, a wykonane opracowanie określone zostało jako wstępne i niewystarczające dla potrzeb posadowienia konkretnego obiektu.

Nieruchomość objęta niniejszym zarządzeniem jest dogodnie skomunikowana. Dostęp do drogi publicznej możliwy jest od strony ulicy Nowej, ulicy Piwnej i ulicy Basztowej. Wyłoniony w rokowaniach nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do przebudowy na własny koszt istniejącego układu komunikacyjnego w celu przystosowania go do potrzeb planowanej funkcji gospodarczej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą dróg, w stosownym porozumieniu. Gmina Miasta Racibórz nie zwróci kosztów nakładów poniesionych, w związku z przebudową tychże dróg.

W ofercie do rokowań umieszczony zostanie zapis o możliwości udostępnienia inwestorowi na czas realizacji inwestycji, sąsiadującego terenu położonego w północnej części zbywanej działki, pomiędzy Kościołem a jej granicą, pod potrzeby zorganizowania zaplecza budowy, na warunkach określonych w odrębnym porozumieniu.

Przez działkę przebiegają sieci kanalizacji ogólnospławnej, wodociągowej, energii elektrycznej niskiego i wysokiego napięcia oraz teletechniczne. W północno-zachodniej części nieruchomości zlokalizowane są dwa złącza kablowo pomiarowe oraz odcinki linii kablowych nN-1kV. Wzdłuż ulic: Nowej, Piwnej i Basztowej przebiegają linie kablowe 1 kV zasilające posadowione na gruncie słupy oświetleniowe, kwalifikujące się do wymiany. W związku z usytuowaniem wskazanych sieci na nieruchomości przeznaczonej do zbycia, przyszły jego nabywca zobowiązany będzie do udostępnienia każdorazowo przedmiotowego terenu wszelkim służbom odpowiedzialnym za eksploatację wskazanego uzbrojenia. W przypadku ich kolizji z przyszłym zagospodarowaniem działki gruntu, nabywca dokona przełożenia sieci własnym kosztem i staraniem, na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci. Pełne uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej znajduje się w ulicy Nowej, ulicy Piwnej i ulicy Basztowej. Określenie technicznych warunków podłączenia do sieci uzbrojenia terenu oraz zapewnienie dostawy mediów określą właściwe służby na wniosek i koszt przyszłego właściciela.

Ponadto na przedmiotowym terenie znajdują się nasadzenia drzew. Zatem, usunięcie kolidujących z inwestycją zadrzewień nastąpi kosztem i staraniem przyszłego nabywcy, poprzedzonym uzyskaniem stosownego zezwolenia, uwarunkowanego rekompensatą przyrodniczą, wydanego zgodnie z regulacją przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody /t.j.z 2009r.Dz.U.Nr 151, poz.1220/. Na podstawie art.84 ust.1 w związku z art.85 ust.1 powołanej ustawy, właściciel nieruchomości zobowiązany jest ponieść opłatę za usunięcie drzewostanu.

Wartość rynkowa nieruchomości opisanej w §1. niniejszego zarządzenia, została określona przez rzeczoznawcę majątkowego, na kwotę 12 823 501,00 zł, (słownie: dwanaście milionów osiemset dwadzieścia trzy tysiące pięćset jeden złotych), w tym:

- części składowe (parking, trybuna, budynek szaleatów) – 732 214,00 zł,
- grunt – 12 091 287,00 zł, co daje 1 449,-zł/m².

Zorganizowane w dniach: 23 września 2009r. i 22 marca 2010r.– dwa przetargi ustne nieograniczone zakończyły się wynikami negatywnymi, z uwagi na brak uczestników przetargów.

Ze względu na zdecydowany zamiar sprzedaży terenu podjęto decyzję o odstąpieniu od przeprowadzania kolejnych przetargów i zbycie terenu w drodze rokowań za cenę ustaloną z nabywcą w tych rokowaniach.

Zgodnie z art.156 ust.3 powołanej we wstępie ustawy o gospodarce nieruchomościami, z uwagi na istotną zmianę czynników, o których mowa w art.154 ust.1 tej ustawy, dokonano pierwotnej weryfikacji wartości nieruchomości w celu ustalenia optymalnej ceny do sprzedaży we wskazanym trybie rokowań.

Rzeczoznawca majątkowy wskazał optymalną wartość do rokowań na kwotę 7 847 350,-zł/m² (słownie: siedem milionów osiemset czterdzieści siedem tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych 00/100), w tym:

- części składowe (parking, trybuna, budynek szaleatów) – 637 329,-zł,
- grunt – 7 210 021,-zł, co daje 864,-zł/m².

Bazując na tak określonej wartości rynkowej nieruchomości szczegółowo opisanej w §1. zarządzenia, Prezydent Miasta Racibórz ustalił cenę wywoławczą do rokowań w wysokości 8 000 000,00 zł (słownie: osiem milionów złotych 00/100) w tym:

- części składowe (parking, trybuna, budynek szaleatów) – 640 000,00 zł (słownie: sześćset czterdzieści tysięcy złotych 00/100),
- grunt - 7 360 000,00 zł (słownie: siedem milionów trzysta sześćdziesiąt tysięcy złotych 00/100), co daje 882,-zł/m².

Sprzedaż nieruchomości gruntowej wraz z częściami składowymi, zwolniona jest z podatku od towarów i usług wg stawki wynoszącej 22% na podstawie art.2 pkt 6, art.29 ust.5 w związku z art.43 ust.1 pkt 10) ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U.Nr 54, poz.535 z późn.zm.)

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

MB

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Zarządzenia z dnia 26 maja 2010 r.
ZGŁOSZENIE UDZIAŁU W ROKOWANIACH

Zalacznik1.doc