

Mirsk, dnia 11.04.2019 r.



**BURMISTRZ
MIASTA I GMINY MIRSK
GG.680.26.2019.2**

**Pan
Bartosz Baszak
Radny Rady Miejskiej Gminy Mirsk
Klub Radnych Odnowa i Koalicjanci**

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 28.03.2019 r. (wpływ do tut. Urzędu 28.03.2019 r.) dotyczącą zbycia nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem poszkolnym i budynkiem gospodarczym przy ul. Spacerowej nr 1 w Mirsku przekazuję następujące informacje w zakresie:

1. Kserokopia protokołu na zbycie przedmiotowej nieruchomości w załączeniu.
2. Nieruchomość zbyto za cenę 180 060,00 zł, Kupujący pokrył również koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży w wysokości 3 674,90 zł.

3. Przyszła funkcja i przeznaczenie obiektu zostały wyznaczone przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Mirsk w granicach administracyjnych zatwierdzony uchwałą nr XL/285/06 Rady Miejskiej Gminy Mirsk z dnia 24 lutego 2006 r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 82, poz. 1318 z dnia 18.04.2006 r.), którego zapis brzmi:

- działka nr 136, obręb Mirsk 3: **symbol terenu - UP.b, przeznaczenie - tereny usług publicznych w strefie B ochrony podstawowych wartości kulturowych.**

Funkcja podstawowa: administracja publiczna, oświata, działalność społeczno-kulturalna, ochrona zdrowia, opieka społeczna.

Funkcje dopuszczalne: sport i rekreacja, zieleń urządzona, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym nie występowała konieczność określenia przyszłej funkcji przedmiotu sprzedaży.

4. W terminie określonym w ogłoszeniu Burmistrza Miasta i Gminy Mirsk z dnia 19.03.2014 r. na zbycie przedmiotowej nieruchomości w drodze rokowań wpłynęło jedno zgłoszenie udziału wraz z dowodem wpłaty zaliczki, skutkiem czego oferent był jedynym uczestnikiem rokowań.

5. Z uwagi na fakt, iż funkcja i przeznaczenie przedmiotu sprzedaży wyznaczone przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawężyły krąg potencjalnych nabywców co w konsekwencji prowadziło do braku zainteresowania i trudności związanych ze sprzedażą przedmiotowej nieruchomości, nie wprowadzono do umowy sprzedaży warunków pod postacią terminu na oddanie budynku do użytku czy innej formy zobowiązującej Nabywcę do konkretnych czynności. Wprowadzanie warunków do umowy sprzedaży (np. zapisów odnośnie terminów oddania inwestycji do użytkowania) wiąże się z dodatkowym zawężaniem kręgu potencjalnych nabywców, który w przedmiotowej sprawie był już w dużym stopniu zawężony z uwagi na wytyczne planu zagospodarowania przestrzennego. Potwierdzeniem powyższego był brak oferentów w zorganizowanych przetargach. Należy również podkreślić, iż powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej (umowy) jest uzależnione od zdarzenia przyszłego i niepewnego (wywiązania się nabywcy z warunku umowy) oraz precyzyjnego określenia sankcji. W tym miejscu warto nadmienić, iż egzekwowanie sankcji wymaga podjęcia postępowania przed sądem powszechnym.

6. Celem zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu:

- pozostałej do spłaty części ceny sprzedaży w kwocie 90 030,00 zł,

- oprocentowania należnego od pozostałej do spłaty części ceny sprzedaży, równego stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski w stosunku rocznym,
- odsetek ustawowych za opóźnienie w spłacie w/w należności,
- kosztów postępowania sądowego, związanych z odzyskaniem należności przez Gminę Mirsk, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów postępowania egzekucyjnego (w tym kosztów zastępstwa w postępowaniu egzekucyjnym),
ustanowiono na nabytej nieruchomości na rzecz Gminy Mirsk – hipotekę umowną do kwoty 120 000,00 zł.

7. Zgodnie z pkt 3 przedmiotowego protokołu zastosowano sprzedaż w formie ratalnej w sposób następujący: 50 % ceny uzyskanej w rokowaniach płatne przed podpisaniem aktu notarialnego, pozostałe 50 % płatne w trzech ratach rocznych w wysokości 30 010,00 zł wraz z oprocentowaniem należnego od pozostałej do spłaty części ceny sprzedaży równego stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski w stosunku rocznym. Nabywca terminowo dokonywał wpłat odpowiadających wysokości rocznej raty nie uwzględniając odsetek równych stopie redyskonta weksli (rok 2016 i 2017). Dnia 06.05.2016 r. zostało wysłane wezwanie do zapłaty - należność została uregulowana dnia 11.05.2016 r. Od nieterminowej wpłaty naliczono odsetki ustawowe. W 2017 r. zobowiązanie uregulowano 11.04.2017 r.

8. Nie prowadzono korespondencji z Nabywcą w kwestii zakupu nieruchomości. Przesyłane są decyzje podatkowe określające wysokość należnych podatków w danym roku podatkowym.

9. W myśl art. 67 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę ustala się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40 % jej wartości. Zgodnie z powyższym cenę przedmiotowej nieruchomości obniżono o kwotę 170 000,00 zł i w konsekwencji sprzedano za 180 000,00 zł co stanowi 51,43 % jej wartości. Przedmiotowa nieruchomość była tematem sprzedaży w dwóch nieograniczonych przetargach ustnych tj. dnia 14.06.2013 r. i 25.10.2013 r. oraz rokowaniach dnia 22.01.2014 r., które zakończyły się wynikiem negatywnym – nie wpłynęła żadna oferta. Funkcja i przeznaczenie obiektu wyznaczone przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego skutkowały brakiem zainteresowania wśród potencjalnych nabywców. Budynek poszkolny stał się obiektem zainteresowania w negatywnym tego słowa znaczeniu – ulegał dewastacji, nieznany sprawca uszkodził okno, dwie pary drzwi oraz elewację budynku, był wyeksploatowany i jego stan techniczny uniemożliwiał dalsze użytkowanie bez poniesienia dużych nakładów finansowych. Ponadto zamysł Nabywcy w okresie zakupu – uruchomienie niepublicznego przedszkola wpisywał się w zapotrzebowanie mieszkańców na tego typu usługę. Nadmieniam, że Nabywca wykonał projekt budowlany, uzyskał pozwolenie na budowę i złożył stosowny wniosek o dofinansowanie z funduszy europejskich. Uzyskane dofinansowanie w wysokości 25 % kosztów kwalifikowanych nie pozwoliło Właścicielowi na zrealizowanie zamierzenia.

Z poważaniem

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Mirsk
Andrzej Jasiński

Sporządziła:
Ewa Truszkowska
Referent ds. gospodarki nieruchomościami komunalnymi
tel. 75 64 70 445, e-mail: nieruchomosci@mirsk.pl, pok. nr 8

PROTOKÓŁ

z rokowań po dwóch przetargach ograniczonych, zakończonych wynikiem negatywnym na zbycie nieruchomości zabudowanej.

Przedmiotem rokowań jest nieruchomość zabudowana wolnostojącym budynkiem usługowym nr 1 przy ul. Spacerowej w Mirsku i budynkiem gospodarczym w granicach działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów nr 136 obręb 3 Mirsk o powierzchni 0,3642ha.

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Lubaniu - IX Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Lwówku Śl. prowadzi KW nr JG1S/00012741/9, w której jako właściciel wpisana jest Gmina Mirsk.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 180 000,00 zł

Zaliczka wynosi 20 % ceny minimalnej tj. kwota 36 000,00zł.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miasta Mirsk w granicach administracyjnych zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej Gminy Mirsk nr XL/285/06 z dnia 24 lutego 2006r. przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest na cele usług publicznych - symbol planu UP w strefie b ochrony podstawowych wartości kulturowych.

Funkcja podstawowa: administracja publiczna, oświata, działalność społeczno – kulturowa, ochrona zdrowia, opieka społeczna.

Funkcje dopuszczalne: sport i rekreacja, zieleni urządzona, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym strefą, wszystkie działania inwestycyjne należy uzgodnić z służbami ochrony konserwatorskiej.

Opis budynku.

Budynek wolnostojący, dwukondygnacyjny w części podpiwniczony z użytkowym strychem wzniesiony w technologii tradycyjnej.

Ogólna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 675,27m².

Powierzchnia użytkowa budynku gospodarczego wynosi 241,68m².

Budynek posiada wykonane przyłącza sieci:

- energii elektrycznej
- wodną (ujęcie własne)
- kanalizacyjną (sieć miejska)

Nieruchomość nie jest obciążona wadami prawnymi i fizycznymi

Sprzedaż działek odbywa się na podstawie danych ewidencyjnych. Wskazanie granic może odbyć się na wniosek i koszt kupującego. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży wynoszą 3 674,90zł i płacone są przez kupującego najpóźniej trzy dni przed dniem zawarcia aktu notarialnego przeniesienia własności nieruchomości. Koszty notarialne i sądowe ponosi kupujący.

Przez przedmiotową nieruchomość przebiega sieć uzbrojenia podziemnego tj. sieć kanalizacyjna, wodna i telekomunikacyjna. Kandydat na nabywcę nieruchomości będzie zobowiązany do ustanowienia służebności przesyłu wody i ścieków komunalnych na rzecz Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mirsku z siedzibą w Mirsku przy ul. Mickiewicza nr 38 oraz jego następców prawnych i na rzecz Telekomunikacji Polskiej S.A z siedzibą w Warszawie przy ul. Twardej nr 18 oraz jej następców prawnych.

I- szy ustny przetarg nieograniczony w dniu 14.06 2013r. zakończył się wynikiem negatywnym.

II-gi ustny przetarg nieograniczony w dniu 25.10.2013r zakończył się wynikiem negatywnym
Ogłoszenie o rokowaniach, zawierające informacje odnośnie trybu i warunków uczestnictwa w rokowaniach, oznaczenia nieruchomości, wymaganej zaliczki itp. było wywieszone na tablicy ogłoszeń i podane do wiadomości na stronie internetowej tut. Urzędu.

1. Komisja przetargowa w składzie wyznaczonym przez Burmistrza Miasta i Gmin Mirsk zarządzeniem nr 178/2007 z dnia 15.10.2007r.:

1/ Jan Zaliwski – Zastępca Burmistrza – przewodniczący komisji

2/ Mariusz Pastuszek - członek komisji

3/ Aneta Szabla – członek komisji

w dniu dzisiejszym przeprowadziła rokowania na zbycie nieruchomości j/w .

2. Rokowania rozpoczęły się o godz. 11⁰⁰ i zakończyły się o godz. 11⁴⁵

3. Komisja stwierdza, iż w terminie określonym w ogłoszeniu na zbycie w/w nieruchomości wpłynęła 1 oferta Pani

4. Pani zaoferowała cenę kupna przedmiotowej nieruchomości w wysokości 180 060 ,00zł płatną w sposób następujący :

- 50 % przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności nieruchomości tj kwota 90 030,00zł

- pozostałe 50% płatne w trzech ratach rocznych począwszy od 2015r. Raty płatne są do dnia 31 marca każdego roku .

Ogłoszenie o rokowaniach, zawierające informacje odnośnie trybu i warunków uczestnictwa w rokowaniach, oznaczenia nieruchomości, wymaganej zaliczki itp. było wywieszone na tablicy ogłoszeń i podane do wiadomości na stronie internetowej tut. Urzędu. „Wieściach Mirska” – Miesięczniku Samorządu Lokalnego oraz w prasie o zasięgu powiatu tj.w

„Gazecie Wrocławskiej „

4. Ustala się, że wpłacona zaliczka w kwocie 36 000,00zł zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.

5. W przypadku niestawienia się do zawarcia umowy notarialnej, wpłacona zaliczka przepada na rzecz właściciela nieruchomości.

6. Koszty notarialne i sądowe oraz koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży ponosi nabywca nieruchomości

7. Ustala się hipotekę na rzecz Gminy Mirsk w kwocie 120 000,00 zł w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu:

- pozostałej do spłaty części ceny sprzedaży w kwocie 90 030,00 zł
- oprocentowania należnego od pozostałej do spłaty części ceny sprzedaży, równego stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski w stosunku rocznym;
- odsetek ustawowych za opóźnienie w spłacie wyżej wymienionych należności;
- kosztów postępowania sądowego, związanych z odzyskaniem należności przez Gminę Mirsk, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów postępowania egzekucyjnego (w tym kosztów zastępstwa w postępowaniu egzekucyjnym).

8. Niniejszy protokół stanowi podstawę zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

9. Protokół sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach z czego po jednym egz. dla:

a/ nabywającego

b/ zbywającego

c/ kancelarii notarialnej.

10. Na tym protokół zakończono i po odczytaniu podpisano w dniu 28.04.2014 roku.

Osoby dopuszczone do rokowań :

1/.....

Komisja przetargowa:

1/.....

2/.....

3/.....

.....
Podpis kandydata na nabywcę wyłonionego w drodze rokowań