

Wójt Gminy Nur

ogłasza I przetarg ustny ograniczony

na sprzedaż zabudowanej działki Nr 1443/3 o powierzchni 2252 m², wraz z budynkiem o powierzchni użytkowej 1405,9 m², położonym przy ul. Łomżyńskiej 14 w Nurze.

I. Opis nieruchomości

1. Nieruchomość gruntowa zabudowana czterokondygnacyjnym budynkiem „C” szkoły podstawowej, o powierzchni użytkowej 1405,9 m² (brak podpiwniczenia), zlokalizowana na działce Nr 1443/3, położonej w Nurze przy ulicy Łomżyńskiej 14. Budynek wybudowany w technologii prefabrykatowej, wybudowany w 1980 roku jest ocieplony, stropodach budynku jest wentylowany, kryty papą. Na poszczególnych piętrach budynku znajdują się sale zajęciowe, pomieszczenia biurowe/pomocnicze/gospodarcze i sanitariaty. Budynek posiada jedną klatkę schodową wewnętrzną, dwubiegową, łączącą poszczególne kondygnacje z głównym wejściem. Budynek nie jest ogrzewany i wyłączony z eksploatacji, z wyjątkiem części parterowej o pow. 254 m², która jest wynajmowana przez Centrum Medyczno-Diagnostyczne Sp. z o.o. z siedzibą w Siedlcach. Czas trwania umowy najmu do 30 września 2025 r.
2. Działka Nr 1443/3, o powierzchni 2252 m², powstała w wyniku podziału działki Nr 1443/2 o pow. 24171 m² dla której prowadzona jest KW OS1M/00043023/9. Działka w kształcie zbliżonym do trapezu, jest nieogrodzona, wjazd na działkę możliwy jest od strony wschodniej z ulicy Łomżyńskiej. Teren utwardzony częściowo chodnikiem, a część podjazdu - płytami żelbetowymi. Działka położona jest na terenie z dostępem do pełnej infrastruktury technicznej: energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej. Ponadto w gruncie działki jest posadowiona (wyłączona z eksploatacji) sieć ciepłownicza. Działka jest wyposażona w sieć studzienek kanalizacji zbiorczej obsługującą budynki szkoły podstawowej oraz dwa budynki mieszkalne wielorodzinne. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej. Nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi wynikającymi z obowiązującej do 30 września 2025 r. umowy najmu.

II. Przeznaczenie nieruchomości

1. Zabudowana nieruchomości zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), gm. Nur jest oznaczona symbolem UP.06 wskazującym tereny przeznaczone na cele usług publicznych.
2. Celem zagospodarowania nieruchomości jest przeznaczenie jej na ochronę zdrowia, w szczególności utworzenie zakładu opiekuńczo-leczniczego, z zastrzeżeniem pkt 3.
3. Wyłącza się możliwość utworzenia Domu Pomocy Społecznej.

III. Termin i miejsce przeprowadzenia przetargu

Przetarg odbędzie się **10.07.2024 r. o godzinie 10⁰⁰** w sali konferencyjnej Urzędu Gminy Nur, w pokoju nr 21.

IV. Cena wywoławcza nieruchomości

1. Cena wywoławcza nieruchomości wynosi **2 058 799 zł.** (słownie: dwa miliony pięćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych).
2. Wadium wynosi **103 000,00 zł.** (słownie: sto trzy tysiące złotych).
3. Postąpienie w trakcie przetargu ustalają uczestnicy przetargu, w wysokości nie mniej niż 1 % ceny wywoławczej (20 588,00 zł.).

V. Warunki Przetargu

1. Nieruchomość jest przeznaczona zgodnie z MPZP na cele usług publicznych. Biorąc pod uwagę lokalne potrzeby opieki nad osobami starszymi, niepełnosprawnymi, chorymi oraz okoliczność, że obiekt nie jest wykorzystywany zarówno na realizację zadań gminy, jak również w celach komercyjnych, Gmina Nur zamierza przeznaczyć nieruchomość na rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i adaptację części lub całości budynku „C” Szkoły Podstawowej w Nurze na potrzeby utworzenia zakładu opiekuńczo-leczniczego wraz z infrastrukturą techniczną.
2. Ze względu na pożądaną sposób i termin zagospodarowania nieruchomości, zachodzi potrzeba wyboru oferenta, który nie tylko zaoferuje w przetargu najwyższą cenę, ale też zobowiąże się terminowo do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i adaptacji części lub całości budynku „C” Szkoły Podstawowej w Nurze na potrzeby utworzenia zakładu opiekuńczo-leczniczego wraz z infrastrukturą techniczną. Z uwagi na zapotrzebowanie, przedmiotowa nieruchomość została przeznaczona do sprzedaży w przetargu ustnym ograniczonym.
3. Nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do:
 - 1) zapłaty wylicytowanej ceny sprzedaży na rachunek bankowy Urzędu Gminy Nur przed zawarciem umowy sprzedaży, w terminie ustalonym przez Gminę Nur,
 - 2) zawarcia umowy sprzedaży w miejscu i terminie wskazanym przez Gminę Nur,
 - 3) poniesienia kosztów (publicznoprawnych, notarialnych, sądowych) związanych z jego udziałem w przetargu i zawarciem umowy sprzedaży,
 - 4) zagospodarowania nieruchomości wskazanej w rozdz. I, poprzez utworzenie zakładu opiekuńczo-leczniczego w terminie do 36 miesięcy od dnia podpisania aktu notarialnego. W czasie tym musi nastąpić uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku zakładu opiekuńczo-leczniczego. Dopuszcza się możliwość przedłużenia terminu z ważnych przyczyn niezależnych od nabywcy za uprzednią pisemną zgodą Gminy Nur,
 - 5) zapłaty na rzecz Gminy Nur kary umownej w wysokości 500 000,00 zł w przypadku niezagospodarowania nieruchomości w terminie 36 miesięcy od dnia podpisania aktu notarialnego,

- 6) poddania się w umowie sprzedaży nieruchomości dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 500 000,00 zł obejmującej obowiązek zapłaty kary umownej określonej w pkt 3 ppkt 5 ze wskazaniem, że Gmina Nur będzie uprawniona do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, w ciągu 12 miesięcy od upływu terminu opisanego w pkt 3 ppkt 5,
- 7) ustanowienia w umowie sprzedaży nieruchomości – celem zabezpieczenia wierzytelności Gminy Nur z tytułu kary umownej opisanej w pkt 3 ppkt 5 - hipoteki na rzecz Gminy Nur w wysokości 500 000,00 zł, której będzie przysługiwało pierwszeństwo przed innymi hipotekami,
- 8) zawarcia w umowie sprzedaży nieruchomości zobowiązania, że do dnia 31 grudnia 2034 r. nabywca nie dokona zbycia nieruchomości, ani jej części oraz udziału w prawie własności nieruchomości w drodze sprzedaży, darowizny, zamiany. Nabywca może zostać zwolniony z powyższego zobowiązania jedynie za pisemną zgodą Gminy Nur,
- 9) zapłaty na rzecz Gminy Nur kary umownej w wysokości 2 058,799 zł za dokonanie bez zgody Gminy Nur którejkolwiek z czynności prawnych wskazanych w pkt 3 ppkt 8,
- 10) poddania się w umowie sprzedaży nieruchomości dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 2 058,799 zł obejmującej obowiązek zapłaty kary umownej określonej w pkt 3 ppkt 9 ze wskazaniem, że Gmina Nur będzie uprawniona do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, w ciągu 12 miesięcy od daty przeniesienia przez nabywcę prawa własności nieruchomości lub udziału w prawie własności nieruchomości na inny podmiot na podstawie czynności prawnych opisanych w pkt 3 ppkt 8,
- 11) ustanowienia w umowie sprzedaży nieruchomości, celem zabezpieczenia wierzytelności Gminy Nur z tytułu kary umownej opisanej w pkt 3 ppkt 9, hipoteki na rzecz Gminy Nur w wysokości 2 058,799 zł, której będzie przysługiwało pierwszeństwo przed innymi hipotekami,
- 12) do ustanowienia na rzecz Gminy Nur nieodpłatnie na czas nieoznaczony służebności przesyłu na części nieruchomości oznaczonej jako działka Nr 1443/3, położona w obrębie geodezyjnym Nur, gm. Nur na potrzeby istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych i energetycznych polegającej na:
 - a) prawie Gminy Nur do posiadania i korzystania z prawa własności do zlokalizowanych na tej działce sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej, w celu dokonywania przeglądów, konserwacji, rozbudowy, naprawy bądź wymiany tych sieci, przy czym każdorazowo po dokonaniu w/w czynności w terminie 7 dni od ich zakończenia Gmina Nur zobowiązuje się do przywrócenia terenu prac do stanu poprzedniego,
 - b) zobowiązaniu właściciela nieruchomości do niedokonywania budowy budynków na pasie gruntu, w którym posadowione są sieci: wodociągowa, kanalizacyjna i energetyczna,
- 13) nieprzenoszenia, bez zgody Gminy Nur, znajdujących się na działce Nr 1443/3 sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej,
4. W przypadku, gdyby na nieruchomości istniały inne sieci niż wymienione, niezidentyfikowane podziemne sieci stanowiące odrębny przedmiot własności, nabywca nie będzie wnosił do Gminy Nur żadnych roszczeń związanych z ich ujawnieniem, korzystaniem przez osoby trzecie oraz koniecznością ich przeniesienia poza obszar inwestowania.
5. Gmina Nur będzie uprawniona do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania niezależnie od zastrzeżonych kar umownych i kwot gwarancyjnych.
6. Zobowiązania, o których mowa w dziale V Warunki przetargu pkt 3, 4, zostaną zamieszczone w akcie umowy sprzedaży nieruchomości. Przedmiotowe zobowiązania należy przedłożyć w formie oświadczeń i dołączyć do zgłoszenia udziału w przetargu.
7. W umowie sprzedaży zostanie zastrzeżone, a następnie ujawnione w księdze wieczystej prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Gminy Nur na zasadach określonych w art. 596 Kodeksu cywilnego i następnych.

VI. Warunki udziału w przetargu

1. Przetarg jest ograniczony do oferentów, którzy posiadają doświadczenie i wiedzę niezbędną do prowadzenia działalności w zakresie prowadzenia zakładów opiekuńczo-leczniczych. Warunek ten zostanie spełniony poprzez wykazanie, że oferent w okresie ostatnich trzech lat do dnia złożenia zgłoszenia udziału w przetargu prowadził lub nadal prowadzi działalność polegającą na prowadzeniu zakładu opiekuńczo-leczniczego. W przetargu mogą brać udział podmioty świadczące usługi medyczne.
2. W celu wzięcia udziału w przetargu oferenci zobowiązani są:
 - 1) wpłacić wadium na konto Urzędu Gminy Nur BS Ciechanowiec **O/Nur nr 30 8749 0006 2600 0013 2000 0040**. Wadium należy wnieść w pieniądzu z odpowiednim wyprzedzeniem, tak aby wpłynęło ono na rachunek bankowy Urzędu Gminy Nur najpóźniej w terminie **do dnia 03.07.2024**. W tytule należy wpisać „Przetarg na budynek „C” Szkoły Podstawowej w Nurze”.
 - 2) złożyć w terminie do **dnia 03.07.2024 r.** do Kancelarii Urzędu Gminy Nur ul. Drohiczyńska 2, 07-322 Nur, pok. nr 17 pisemne zgłoszenie udziału w przetargu, zawierające elementy wymienione w punkcie 3. Zgłoszenie można złożyć drogą pocztową na w/w adres. Za datę wpływu uważa się dzień doręczenia do Urzędu Gminy Nur.
3. Zgłoszenie udziału w przetargu musi zawierać:
 - 1) dane dotyczące imienia i nazwiska oraz adresu oferenta albo nazwę firmy oraz adresu siedziby,
 - 2) datę sporządzenia zgłoszenia;
 - 3) podpis oferenta lub osoby upoważnionej do jego reprezentowania,
 - 4) dowód uiszczenia wadium,
 - 5) wykaz, że oferent w okresie ostatnich trzech lat do dnia złożenia zgłoszenia udziału w przetargu prowadził lub nadal prowadzi działalność polegającą na prowadzeniu zakładu opiekuńczo-leczniczego,

- 6) Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, a w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą świadczącą usługi medyczne – wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, dokumenty powinny być aktualne tj. sporządzone nie wcześniej niż 1 miesiąc przed datą przetargu,
- 7) Oświadczenia oferenta, które zostaną zawarte w akcie notarialnym umowy sprzedaży nieruchomości, z których będzie wynikać i w których oferent zobowiąże się do zapisów, o których mowa w dziale V Warunki przetargu pkt 3, 4, oraz że zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, a także ze sposobem jej zagospodarowania. Oświadczenia powinny być sporządzone w sposób jasny i czytelny, niebudzący wątpliwości co do ich treści i znaczenia.

VII. Dodatkowe informacje

1. Oferenci przed przystąpieniem do przetargu zobowiązani są przedłożyć do wglądu dowód tożsamości oraz ewentualne upoważnienie/pełnomocnictwo potwierdzone notarialnie do reprezentowania oferenta (gdy oferenta reprezentuje pełnomocnik).
2. Cena osiągnięta w przetargu stanowi cenę nabycia, która zwolniona jest z podatku od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 10a, pkt b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2023 r. poz. 1570 z późn.zm.).
3. Cena nabycia płatna jest jednorazowo nie później niż na jeden dzień przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego (wpływ środków na konto bankowe UG Nur).
4. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej cenny wywoławczej.
5. Wszelkie koszty związane z przeniesieniem prawa własności ponosi nabywca nieruchomości.
6. Nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi polegającymi na trwaniu umowy najmu do 30.09.2025 r.
7. Wadium zostanie zwrócone uczestnikom, którzy nie wygrali przetargu w terminie do 3 dni od zakończenia i ogłoszenia wyniku przetargu, natomiast oferentowi, który wygrał przetarg wadium zostanie zaliczone w poczet ceny nabycia.
8. W terminie do 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu podmiot ustalony jako nabywca nieruchomości zostanie powiadomiony o miejscu i terminie zawarcia aktu notarialnego.
9. Jeżeli oferent ustalony jako nabywca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w wyznaczonym miejscu i terminie do zawarcia umowy, Wójt Gminy Nur może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
10. Wójt Gminy Nur zastrzega sobie prawo unieważnienia lub odstąpienia od przetargu jedynie z ważnych powodów, a wpłacone wadium zostanie zwrócone.
11. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców wymaga uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych, jeżeli wymagają tego przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278). Nabywca zobowiązany jest do ustalenia, we własnym zakresie, czy nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu wymaga takiego zezwolenia.
12. Ogłoszenie podaje się do publicznej wiadomości poprzez publikację w prasie codziennej ogólnokrajowej, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Nur oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Nur i w sołectwie Nur w dniu 29 kwietnia 2024 r.
13. Wszystkie dodatkowe informacje można uzyskać w Urzędzie Gminy Nur w pokoju nr 9 lub pod nr telefonu 86 2779 905.

Wójt Gminy Nur

Rafał Kruszewski