WGM.6840.01.0029.2016
D2016.09.01244

Prezydent Miasta Kalisza

o g ł a s z a

pierwszy przetarg ustny nieograniczony w sprawie sprzedaży na własność nieruchomości zabudowanej, położonej w Kaliszu przy **ul. Adama Asnyka 46**, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków Miasta Kalisza w obrębie geodezyjnym nr 083 Os. Asnyka jako działka nr 18 o pow. 802 m^2, zapisanej w księdze wieczystej Nr KZ1A/00008790/8 jako własność Miasta Kalisza.

Przetarg odbędzie się w Urzędzie Miejskim w Kaliszu, Główny Rynek 20, pokój Nr 36, I piętro w dniu 24 października 2016 r. o godz. 10^{00} .

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi **355.000,00 złotych.** Sprzedaż nieruchomości jest zwolniona z podatku VAT.
Wadium w wysokości – **50.000,00 złotych.**

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi:
a) dwukondygnacyjnym o pow. zabudowy 409 m^2 zlokalizowanym bezpośrednio u zbiegu ul. Polnej i ul. Adama Asnyka w Kaliszu. Budynek ten został wybudowany w 4 ćw. XIX w. Został on wpisany do gminnej ewidencji zabytków.
b) trzykondygnacyjnym o pow. zabudowy 155 m^2, z jednej strony przylegającym do ww. budynku a z drugiej strony do budynku mieszkalnego wielorodzinnego, położonego przy ul. A. Asnyka 46a, stanowiącego współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani" w Kaliszu i osób fizycznych. Stopień zużycia technicznego ww. budynków określa się na 86%. Obiekty te są w złym stanie technicznym. Widoczne są m.in. pęknięcia ścian, pęknięte belki stropowe, ubytki cegieł, zawilgocenie, zniszczone schody oraz podłogi, braki w tynkach zewnętrznych i wewnętrznych.
Ponadto w podwórzu znajdują się trzy budynki gospodarcze o łącznej pow. zabudowy 98 m^2.
Pełniły one wcześniej funkcję pomocniczą dla podstawowych obiektów: drwalniki, latryny, pomieszczenia gospodarcze w konstrukcji tradycyjnej, murowanej z cegły pełnej. Dach jednospadowy kryty papą. Budynki w niezadowalającym stanie technicznym.
Obecnie nie ma możliwości dojazdu do nieutwardzonej części nieruchomości. Poprzednio dojazd odbywał się przez bramę przejazdową od strony ulicy Polnej, drewnianą 3-skrzydłową, otwieraną - która z uwagi na zły stan techniczny jest nieczynna.

Omawiana działka posiada dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej, znajdujących się w ulicy A. Asnyka i ul. Polnej. Przez teren tej działki mogą przebiegać także inne sieci. Nabywca winien dokonać identyfikacji tych sieci we własnym zakresie, zaś ewentualne ograniczenia, utrudnienia lub koszty mogące wynikać dla nabywcy z istnienia tych sieci obciążają ryzyko nabywcy i nie stanowią wady nieruchomości.

Dla budynków nie wydano świadectw energetycznych.

Niezależnie od podanych powyżej informacji, nabywca odpowiada za samodzielne zapoznanie się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz jej aktualnym sposobem zagospodarowania, jej parametrami oraz możliwością zagospodarowania. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji, leży w całości po stronie nabywcy i stanowi obszar jego ryzyka. Oględzin tej nieruchomości można dokonać po wcześniejszym ustaleniu terminu z Wydziałem Gospodarowania Mieniem Urzędu Miejskiego w Kaliszu tel. 62 7654364.
Dla nieruchomości tej brak jest aktualnie obowiązującego miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego.
Zgodnie z art.4 ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz. 778) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Organem właściwym do wydania takiej decyzji jest Prezydent Miasta Kalisza.
Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kalisz uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/543/2009 Rady Miejskiej z dnia 3 września 2009 r. działka ta położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW.

Nieruchomość podlegająca sprzedaży znajduje się w granicach założenia urbanistycznego miasta Kalisza, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru 33/A. W związku z tym wszelkie prace budowlane wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych z ewidencji gruntów oraz księgi wieczystej. Nabywca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym. Ewentualne koszty okazania granic lub wznowienia punktów granicznych obciążają nabywcę.

Przed przystąpieniem do przetargu konieczne jest okazanie komisji przetargowej dowodu tożsamości przez uczestnika przetargu, a w przypadku:

- **podmiotów innych niż osoby fizyczne** konieczne jest dodatkowo przedłożenie aktualnego dokumentu (oryginał), z którego wynika upoważnienie do reprezentowania tego podmiotu, a gdy działa pełnomocnik, konieczne jest przedłożenie pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego,
- **małżonków** do dokonywania czynności przetargowych konieczna jest obecność obojga małżonków lub jednego z nich ze stosownym pełnomocnictwem (oryginał) drugiego małżonka, zawierającym zgodę na uczestnictwo w przetargu w celu odpłatnego nabycia nieruchomości;
- **pełnomocników osób fizycznych** poza przypadkami wyżej wskazanymi, konieczne jest przedłożenie pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego.

Celem sprzedaży nieruchomości jest jej zagospodarowanie funkcją mieszkaniową wielorodzinną, usługową lub handlową oraz przeprowadzenie inwestycji budowlanej, polegającej na przebudowie, nadbudowie, rozbudowie bądź wyremontowaniu budynków.
Nabywcę obowiązywać będą zarówno postanowienia wydanej decyzji – pozwolenia na budowę, jak i postanowienia umowy sprzedaży, w szczególności w odniesieniu do określenia oczekiwań zbywającego w stosunku do terminu zagospodarowania nieruchomości.
Nabywca niezależnie od informacji zawartych w niniejszych warunkach przetargu zobowiązany jest dokonać samodzielnej analizy i oceny możliwości zagospodarowania tej nieruchomości oraz zabezpieczenia jej obsługi komunikacyjnej.

Osoba ustalona w przetargu jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest:
1) do zakończenia inwestycji budowlanej polegającej na przebudowie, nadbudowie, rozbudowie bądź wyremontowaniu budynków w terminie 5–ciu lat od dnia nabycia nieruchomości. Poprzez zakończenie inwestycji uważa się dzień zgłoszenia tego faktu do organu nadzoru budowlanego w trybie i formie przewidzianej przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r. poz.290).
2) zapłaty na rzecz Miasta Kalisza kary umownej w wysokości 10% ceny nabycia nieruchomości w pierwszym roku po bezskutecznym upływie terminu jej zagospodarowania, a za każdy następny rok o dalsze 10%.
3) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art.777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty stanowiącej 20% wylicytowanej ceny nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, ze wskazaniem, iż Miasto Kalisz będzie uprawnione do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w ciągu 3 lat od upływu terminu określonego w pkt 1.
4) niezależnie od zastrzeżonej kary umownej Miasto Kalisz będzie uprawnione do dochodzenia na

zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokości zastrzeżonej kary umownej,
5) ustanowienie w umowie sprzedaży nieruchomości – celem zabezpieczenia wierzytelności Miasta Kalisza z tytułu kar umownych, opisanych w pkt 2, hipoteki w wysokości 150.000,00 zł (słownie złotych): sto pięćdziesiąt tysięcy, w przypadku objęcia nabywanej nieruchomości jedną księgą wieczystą,
6) zawarcie w umowie sprzedaży zobowiązania, że w okresie 60 miesięcy od dnia zawarcia umowy sprzedaży:
a) nie dokona zbycia całości i części nieruchomości w drodze sprzedaży, darowizny, zamiany lub w trybie art. 453 Kodeksu cywilnego, do dnia wpisu hipoteki w księdze wieczystej na rzecz Miasta Kalisza, o której mowa w pkt 5,
b) nie dokona czynności prawnych wymienionych w lit. a, po wygaśnięciu hipoteki ustanowionej na nieruchomości, w szczególności w przypadku zmiany formy zabezpieczenia wierzytelności Miasta Kalisza z tytułu kary umownej opisanej w pkt 2, o ile wygaśnięcie hipoteki nastąpi przed upływem 5 lat od daty podpisania aktu notarialnego,
c) w przypadku naruszenia zobowiązań określonych w lit. a i b, nabywca nieruchomości zapłaci na rzecz Miasta Kalisza kwotę gwarancyjną w wysokości 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych); nabywca może zostać zwolniony z powyższego obowiązku jedynie za zgodą Miasta Kalisza lub w przypadku gdy przeniesienie własności nastąpi po zakończeniu inwestycji, a przed terminem 60 miesięcy od dnia zawarcia umowy sprzedaży,
7) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art.777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) obejmującej obowiązek zapłaty kwoty gwarancyjnej określonej w pkt 6 lit. c) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, ze wskazaniem, iż Miasto Kalisz będzie uprawnione do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w ciągu 3 lat od daty przeniesienia przez nabywcę własności nieruchomości na inny podmiot na podstawie czynności prawnych opisanych w pkt 6 lit.a),
8) udostępniania terenu gestorom sieci do przebudowy, remontu lub modernizacji w przypadku zachowania istniejącego uzbrojenia oraz zachowania stref ochronnych wzdłuż sieci uzbrojenia w uzgodnieniu z gestorami tych sieci i złożenia w tym zakresie stosownego oświadczenia w umowie sprzedaży.
9) Hipoteka, o której mowa w pkt 5 wpisana zostanie na pierwszym miejscu w dziale IV księgi wieczystej, która obejmie nieruchomość w wyniku jej sprzedaży przez Miasto Kalisz i będzie jej przysługiwało pierwszeństwo przed innymi hipotekami.
10) Jeśli nabywca będzie właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym innych nieruchomości, o wartości odpowiadającej co najmniej cenie wywoławczej określonej w niniejszych warunkach przetargu, potwierdzonej aktualnym operatem szacunkowym wykonanym na koszt nabywcy bez prawa regresu wobec Miasta Kalisz, przedłożonym w sekretariacie Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miejskiego w Kaliszu, nie później niż 5 dni roboczych przed podpisaniem umowy sprzedaży nieruchomości, możliwe będzie ustanowienie na nich hipoteki, o której mowa w pkt 5 na zasadach określonych w pkt 5 oraz pkt 9.
11) Miasto Kalisz dopuszcza możliwość zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej roszczeń Miasta Kalisz z tytułu kary umownej, o której mowa w pkt 2, zamiast ustanawiania, przez podmiot, który zostanie wybrany w przetargu jako nabywca nieruchomości hipoteki opisanej w pkt 5. W treści gwarancji jako beneficjent gwarancji wskazane zostanie Miasto Kalisz oraz zawarte zobowiązanie gwaranta nieodwołalnej, bezwarunkowej zapłaty sumy gwarancyjnej w wysokości 20% wylicytowanej ceny nieruchomości na pierwsze pisemne żądanie Miasta Kalisza, w którym stwierdzone zostanie, że nabywca nieruchomości nie zapłacił kary umownej, o której mowa w pkt 2. Gwarancja będzie udzielona na okres 6 lat. Miasto Kalisz będzie upoważnione do żądania zaspokojenia roszczeń z tytułu gwarancji w całości lub części od dnia następującego po upływie 30 dni od dnia doręczenia nabywcy nieruchomości wezwania do zapłaty całości lub części kary umownej opisanej w ust.1 pkt 2. Podpisany przez gwaranta dokument gwarancji, zostanie przedłożony przez osobę wyłonioną jako nabywca nieruchomości, w Urzędzie Miasta Kalisza w sekretariacie Wydziału Gospodarowania Mieniem nie później niż 5 dni roboczych przed podpisaniem umowy

sprzedaży nieruchomości. Zbywca zastrzega sobie prawo zbadania treści dokumentu gwarancji, a w przypadku uznania, że nie spełnia on wymogów opisanych powyżej lub z innych względów nienależycie zabezpiecza interesy Miasta Kalisza, zabezpieczenie roszczeń z tytułu kary umownej, o której mowa w pkt 2, nastąpi poprzez ustanowienie hipoteki na nabywanych nieruchomościach w sposób i na zasadach opisanych w pkt 5 i pkt 9 albo zgodnie z pkt 10. Opisany powyżej sposób zabezpieczenia roszczeń Miasta Kalisza w postaci ustanowienia hipoteki będzie miał miejsce również w sytuacji, gdy dokument gwarancji nie wpłynie do siedziby Urzędu Miejskiego w Kaliszu do sekretariatu Wydziału Gospodarowania Mieniem w terminie 5 dni roboczych przed dniem podpisania umowy sprzedaży nieruchomości lub gdy dokument gwarancji z jakiejkolwiek przyczyny będzie niekompletny.

Nabywcę obowiązywać będą zarówno postanowienia wydanej decyzji – pozwolenia na budowę, jak i postanowienia umowy sprzedaży, w szczególności w odniesieniu do określenia oczekiwań zbywającego w stosunku do terminu zagospodarowania nieruchomości.

W umowie sprzedaży nieruchomości zastrzeżone zostaną wszystkie zobowiązania nabywcy określone w " Warunkach Przetargu”**.**

Osoba będąca cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2016r. poz. 1061) zobowiązana jest w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości będącej przedmiotem przetargu przedłożyć wydane na zasadach i w sytuacjach przewidzianych ustawą zezwolenie właściwego ministra na nabycie tej nieruchomości, chyba, że zajdą przewidziane powołaną ustawą przesłanki wyłączające wymóg uzyskania takiego zezwolenia.

Cudzoziemiec zobowiązany do uzyskania zezwolenia – zwany dalej cudzoziemcem, który przed wygraniem przetargu nie uzyska zezwolenia na nabycie nieruchomości, będzie zobowiązany w terminie 30 dni od dnia zamknięcia przetargu do podpisania umowy przedwstępnej i zapłaty kwoty w wysokości połowy ceny nabycia nieruchomości.

Umowa przedwstępna zostanie zawarta na niżej określonych warunkach: 1) termin zawarcia umowy ostatecznej – nie później niż 6 miesięcy od dnia podpisania umowy przedwstępnej;

2) zobowiązanie cudzoziemca do zapłaty pozostałej ceny nabycia nieruchomości nie później niż 2 dni przed zawarciem umowy ostatecznej;

3) w przypadku niezawarcia umowy ostatecznej w terminie określonym w pkt 1 z przyczyn nieleżących po stronie Sprzedającego – Sprzedającemu przysługuje prawo zatrzymania kwoty wadium oraz połowy ceny nabycia – tytułem kary umownej;

4) w uzasadnionych przypadkach na wniosek cudzoziemca termin zawarcia umowy ostatecznej może zostać przedłużony.

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest uiszczenie wadium w pieniądzu w wyżej określonej wysokości nie później niż <u>do dnia 18 października 2016 r.</u> Tytuł wpłaty wadium winien jednoznacznie wskazywać uczestnika przetargu oraz nieruchomość, której wpłata dotyczy. <u>Za termin wniesienia wadium uważa się dzień wpływu wadium na wskazany rachunek bankowy.</u>

Wadium należy wnieść na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego w Kaliszu Główny Rynek 20 nr: mBank SA Nr 72 1140 1993 0000 5502 3500 1006.

Osobom, które nie wygrały przetargu wadium zostanie zwrócone niezwłocznie, nie później niż przed upływem 3 dni od dnia zakończenia lub odwołania przetargu, natomiast wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.

O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

Uczestnik, który przetarg wygrał związany jest wylicytowaną ceną do upływu terminu zawarcia umowy notarialnej. Cena ta płatna jest w taki sposób, aby środki finansowe znajdowały się na koncie Urzędu Miejskiego w Kaliszu nie później niż 2 dni przed dniem zawarcia umowy notarialnej przenoszącej własność.

Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia

umowy sprzedaży w miejscu i terminie podanym przez organizatora, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

Koszty notarialne, opłaty skarbowe i sądowe obciążają nabywcę nieruchomości.

Przed przystąpieniem do przetargu należy zapoznać się z załącznikiem do zarządzenia Nr 514/2016 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 14 września 2016r. stanowiącym „Warunki przetargu".

Prezydent Miasta Kalisza poda do publicznej wiadomości, wywieszając w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kaliszu na okres 7 dni, informację o wyniku tego przetargu.
Zastrzega się prawo odwołania przetargu z ważnych powodów, informując o tym w formie właściwej do ogłoszenia.
Treść niniejszego ogłoszenia oraz dodatkowe informacje można uzyskać w Wydziale Gospodarowania Mieniem Urzędu Miejskiego w Kaliszu, Ratusz III piętro, pokój nr 60, tel. 62/76-54-364 lub 76-54-465 oraz na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Kaliszu /www.kalisz.pl/, w Biuletynie Informacji Publicznej /www.bip.kalisz.pl-w zakładce ogłoszenia sprzedaż dzierżawa nieruchomości/.

Naczelnik
Wydziału Gospodarowania Mieniem
/…/
Michał Pilas

Wiceprezydent Miasta Kalisza
/…/
Piotr Kościelny