

OGŁOSZENIE O PRZETARGU

WÓJT GMINY CZERMIN OGŁASZA

I przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości stanowiącej dawny zespół dworsko – parkowo – folwarczny w miejscowości Skrzypnia

Nieruchomość położona w miejscowości Skrzypnia gm. Czermin, pow. pleszewski, woj wielkopolskie. Stanowi ją działka nr 276/3 i 276/4 o łącznej powierzchni 3,82 ha.

- dz. nr 276/3 ark. mapy 1 położona w miejscowości Skrzypnia o pow. 1,34 ha, zabudowana – (podwórze, budynek gospodarczy – ruina, budynek mieszkalny, tzw. rządcówka)

- dz. nr 276/4 ark. mapy 1 położona w miejscowości Skrzypnia o pow. 2,48 ha, zabudowana - (dawny dwór, budynek gospodarczy – ruina i park o pow. 1,86 ha)

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Jarocinie – IX zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pleszewie prowadzi księgę wieczystą nr KZ1P/00023556/2 (działka 276/3), i nr KZ1P/00023665/9 (działka nr 276/4) - zgodnie z którymi prawo własności zapisano na rzecz Gminy Czermin.

Działy III i IV KW nr KZ1P/00023556/2 są wolne od wpisów.

W dziale III KW KZ1P/00023665/9 znajduje się ostrzeżenie, że na tej nieruchomości znajduje się zabytek, dział IV jest wolny od wpisów.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem dawnego Dworu – obecnie domem mieszkalnym nr 28, budynkiem 2 – kondygnacyjnym ze strychem nieużytkowym i cz. podpiwniczonym, o pow. użytkowej 666,00 m², z parkiem o pow. 1,86 ha, byłym budynkiem mieszkalnym rządcy (nr 27) o pow. użytkowej 132,00 m² i zrujnowanymi dwoma budynkami gospodarczymi przeznaczonymi do rozbiórki.

Przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest w centralnej części wsi, przy zbiegu dróg z miejscowości Korzkwy, Mamot i Woli Duchownej z urządzonym wjazdem od drogi gminnej w kierunku Woli Duchownej od drogi powiatowej w kierunku Czermin – Pleszew.

Tereny przyległe to zabudowania gospodarstw rolnych, zabudowań gorzelni i budynki mieszkalne. Teren uzbrojony – woda, energia elektryczna, telefon.

Stan techniczno – użytkowy budynków:

Budynek Dawnego Dworu – tzw. zespół rezydencjonalny położony we wschodniej części dziedzica gospodarczego, składający się z budynku byłego dworu (obecnie budynku mieszkalnego nr 28) i parku o szczątkowym drzewostanie. Dwór został zbudowany w poł. XIX w., a w końcu XIX w. częściowo przebudowany z rozbudową o nowe skrzydło północne i wieżę. Budynek murowany parterowy w części południowej kryty dachem naczółkowym z tzw. facjatą, w części północnej piętrowy z dachem naczółkowym i podpiwniczeniem pod częścią północną i wieżą nakrytą stromym dachem czterospadowym z iglicą. Budynek Dworu otynkowany, fasada boniowana w poziomie parteru z kondygnacjami rozdzielonymi profilowanym gzymsem. Nad kolumnowym gankiem wejściowym balkon.

Budynek byłego dworu obecnie użytkowany jako budynek mieszkalny wielolokalowy wymaga gruntownego remontu. Większość pomieszczeń w budynku dworu jest obecnie wynajęta jako lokale mieszkalne.

Budynek mieszkalny dawnej rządcówki nr 27 z budynkiem gospodarczym – mieszczący mieszkanie byłego rządcy za którym mieściła się wozownia i wolarnia (obecnie dobudowany budynek gospodarczy do budynku mieszkalnego). Budynek murowany z cegły pełnej z końca XIX w. z dachem

dwuspadowym o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką. Stropodach w części użytkowy, pokoje mieszkalne. Budynek ogrzewany z lokalnej kotłowni zlokalizowanej w dobudowanym budynku gospodarczym. Stan techniczny budynku średni, wymagający remontu.

Budynek jest obecnie objęty umową najmu.

Przystępując do przetargu uczestnik:

- wyraża zgodę na zawarcie umów najmu z dotychczasowymi najemcami lokali na zasadach określonych w obecnych umowach najmu z uwzględnieniem obowiązującej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r., Nr 31 poz. 266 ze zmianami)

Szczegółowe informacje na temat treści umów najmu, ilości lokatorów i wysokości stawek czynszu ustalonych dla tych lokali można uzyskać w siedzibie Zakładu Gospodarki Komunalnej w Czerminie, Czermin 1B od poniedziałku do piątku w godz. od 8.00 do 15.00.

Budynek inwentarski – była stajnia koni roboczych i cugowych – budynek byłej stajni został wybudowany ok. 1849 roku, z cegły pełnej, stropy żelbetowe typu Kleina na belkach stalowych, konstrukcja słupów i podciągów stalowa. Konstrukcja dachu drewniana, pokrycie z dachówki ceramicznej. Stan budynku bardzo zły. Budynek ze względu na zagrażający bezpieczeństwu stan techniczny powinien zostać rozebrany.

Budynek inwentarski była świnia z ruinami spichlerza – wybudowany został w końcu XIX w., z kamienia i cegły pełnej, stropy żelbetowe typu Kleina na belkach stalowych, konstrukcja słupów i podciągów stalowa. Konstrukcja dachu drewniana, pokrycie z dachówki ceramicznej. Stan budynku bardzo zły. Budynek ze względu na zagrażający bezpieczeństwu stan techniczny powinien zostać rozebrany.

Park krajobrazowy – były park krajobrazowy z pozostałym szczątkowym drzewostanem i krzewami o powierzchni 1,86 ha. Park został założony w III ćw. XIX w., i po 1887 roku powiększony o część południową. Aktualnie park jest mocno zdewastowany i zaniedbany z tymczasową zabudową budynkami gospodarczymi i garażowymi.

Ze względu na wpis do rejestru zabytków (nr rejestru 504/A) nieruchomość podlega ochronie prawnej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm). Wpis do rejestru zabytków obejmuje dawny dwór, ob. dom mieszkalny nr 28 w granicach dawnego parku i podwórza gospodarczego. Pozostałe budynki stanowiące zabudowę podwórza folwarcznego ujęte są w gminnej ewidencji zabytków.

Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem Nr 14/05 z dnia 10.01.2005r. wydał pozytywną opinię o zamiarze przeniesienia własności nieruchomości z następującymi wskazaniem konserwatorskimi:

Wszelkie prace remontowe, adaptacyjne i modernizacyjne muszą być poprzedzone projektami sporządzonymi przez osoby posiadające duże doświadczenie w pracach przy obiektach zabytkowych i uzyskać zezwolenie konserwatorskie, projekty na etapie studialnym i koncepcyjnym muszą być konsultowane ze stanowiska konserwatorskiego.

Nabywca winien uzgodnić z urzędem konserwatorskim program użytkowy dla ww. obiektu wraz z harmonogramem prac remontowych i konserwatorskich, który uwzględniłby przyszły sposób wykorzystania zabytku zgodny z zasadami ochrony zabytków oraz z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

Tylko osoba posiadająca zaopiniowany pozytywnie program użytkowy może brać udział w postępowaniu przetargowym.

Przedmiotowe działki zlokalizowane są w obszarze, dla którego do dnia 31 grudnia 2003r. obowiązywały ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czermin.

Wymienione działki w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Czermin zatwierdzonym uchwałą nr XXXIII/174/94 Rady Gminy w Czerminie z dnia 7 marca 1994r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Kaliskiego z dn. 16.05.1994r. Nr 8, poz. 59) przeznaczone były na cele:

1. działka nr **276/3** (ark. mapy 1) oznaczona była pod symbolem **8.8. RPZ/U** o treści:

a) tereny urządzeń produkcji gospodarki rolnej – Rolniczy Kombinat Spółdzielczy „Nowy Świat” Gospodarstwo Skrzypna, adaptowane w PLANIE. Obowiązują jednocześnie ustalenia zawarte na Rysunku Zmian oraz zapisane w Tekście Zmian w postaci ustaleń ogólnych i szczegółowych. W przypadku likwidacji dopuszcza się zagospodarowanie na cele produkcyjno – usługowo - składowe (oferta inwestycyjna) – opracowanie szczegółowe. Teren objęty ochroną konserwatorską.

2. działka nr **276/4** (ark. mapy 1) oznaczona była pod symbolem **8.5. ZP** o treści:

a) tereny zieleni urządzonej – Park wiejski, adaptowane w PLANIE. Obowiązują jednocześnie ustalenia zawarte na Rysunku Zmian oraz zapisane w Tekście Zmian w postaci ustaleń ogólnych i szczegółowych – ochrona konserwatorska (dawny park dworski – wymaga uporządkowania).

Cytowany plan zagospodarowania - na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) przestał obowiązywać z dniem 1 stycznia 2004r.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czermin przyjęte przez Radę Gminy w Czerminie uchwałą Nr XVI/130/2001 z dnia 30.04.2001r. tzw. „Środowisko kulturowe” dla obszaru położonego w miejscowości **Skrzypnia** (obręb Skrzypnia) przewiduje, że działka nr **276/3** (ark. mapy 1) oznaczona jest jako **zespół gospodarczy – folwark, założenie dworskie i znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej**. Tzw. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” dla obszaru położonego w miejscowości **Skrzypnia** (obręb Skrzypnia) przewidują, że działka nr **276/3** (ark. mapy 1) oznaczona jest jako **pozostałe zespoły i obiekty zabytkowe oraz gospodarstwa wielkotowarowe**. Tzw. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego – strefy polityki przestrzennej” przewidują dla obszaru położonego w miejscowości **Skrzypnia** (obręb Skrzypnia), że działka nr **276/3** (ark. mapy 1) znajduje się **w strefie ochrony konserwatorskiej istniejącej oraz w strefie C rolno – osadniczej**. Tzw. „gleby chronione” przewidują, że działka nr **276/3** (ark. mapy 1) stanowi glebę klasy IVb, V.

Tzw. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” dla obszaru położonego w miejscowości **Skrzypnia** (obręb Skrzypnia) przewidują, że działka nr **276/4** (ark. m. 1) oznaczona jest jako **parki podworskie, tereny zieleni publicznej (parki, ogrody działkowe itp.)**. Tzw. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego – strefy polityki przestrzennej” przewidują dla obszaru położonego w miejscowości **Skrzypnia** (obręb Skrzypnia), że działka nr **276/4** (ark. m. 1) oznaczona jest jako **tereny zieleni publicznej (parki, zieleńce itp.) i znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej istniejącej oraz w strefie C rolno – osadniczej**. Tzw. „gleby chronione” przewidują, że działka nr **276/4** (ark. mapy 1) stanowi glebę klasy IVb, V, Lz.

Dla przedmiotowego terenu nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie przystąpiono do opracowania planu miejscowego.

**Przetarg odbędzie się dnia 18.03.2014 r. tj. wtorek o godz. 11⁰⁰
w sali posiedzeń Urzędu Gminy Czermin.**

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 720.000,00 zł.

/słownie: siedemset dwadzieścia tysięcy złotych)

w tym:

wartość części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków - **614.000,00 zł.**

wartość części nieruchomości nie wpisanej do rejestru zabytków – **106.000,00 zł.**

Sprzedaż nieruchomości jest zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2004 roku, Nr 54, poz. 535 z późn. zm.)

Do ceny nieruchomości uzyskanej w przetargu zostanie zastosowana ustawowa 50% bonifikata zgodnie z art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z uwagi na wpis nieruchomości do rejestru zabytków. **Przy czym 50% ceny obniżenia obliczony zostanie z kwoty przypadającej proporcjonalnie na część nieruchomości wpisaną do rejestru zabytków.**

Uczestnik przetargu przed przystąpieniem obowiązany jest złożyć oświadczenie o zapoznaniu się z treścią ogłoszenia o przetargu i zaakceptowaniu warunków podanych w treści ogłoszenia, zapoznania się z przedmiotem przetargu, oraz że nie będzie występował z ewentualnymi roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży.

Wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej tj. 72 000,00 zł. /słownie: siedemdziesiąt dwa tysiące złotych 00/100/ należy wnieść w pieniądzu w terminie do dnia **12.03.2014 r.** na konto Urzędu Gminy Czermin: Bank Spółdzielczy Pleszew O/Czermin nr 64 8407 0003 0200 0101 2000 0003 z dopiskiem „**wadium – zespół dworsko-parkowo-folwarczny w Skrzypni**”. Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Urzędu Gminy Czermin.

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, jeżeli wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu oraz przedstawią pozytywnie zaopiniowany przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków program użytkowy zagospodarowania zabytku wraz z harmonogramem prac remontowo – konserwatorskich. **Zaopiniowany program użytkowy należy złożyć w Urzędzie Gminy w Czerminie pok. nr 2 w terminie do 12.03.2014r.**

Przed otwarciem przetargu komisja przetargowej stwierdza wniesienie wadium przez uczestników przetargu.

Osoby fizyczne biorące udział w przetargu zobowiązane są do okazania komisji przetargowej dowodu tożsamości, a w przypadku osób prawnych - również okazanie aktualnego dokumentu, z którego wynika upoważnienie dla uczestnika przetargu do reprezentowania tej osoby prawnej.

Cudzoziemiec biorący udział w przetargu winien spełniać warunki zawarte w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców /tekst jednolity Dz.U. z 2004r. Nr 167 poz. 1758/, na dowód czego zobowiązany jest złożyć odpowiednie dokumenty do dnia **12.03.2014r.**

Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia. Wadium przepada, jeżeli wyłoniony w przetargu nabywca uchyli się od zawarcia umowy notarialnej. Uczestnikom przetargu, którzy przetargu nie wygrali, wadium zwraca się w terminie nie później niż 3 dni od zamknięcia przetargu.

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. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

Po wyłonieniu kandydata na nabywcę przedmiotowej nieruchomości w drodze przetargu stosownie do przepisów art. 13 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) na wniosek sprzedawcy Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków wyda pozwolenie na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. Zawarcie umowy notarialnej w tej sprawie nastąpi po otrzymaniu ww. pozwolenia.

Na nabywcę nieruchomości nałożone zostaną obowiązki wynikające z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) w tym z przepisu art. 26 ust. 1.

Nabywca nieruchomości pokrywa koszty zawarcia aktu notarialnego i wpisu do księgi wieczystej. Nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych z ewidencji gruntów. Ewentualne wznowienie granic odbywa się na koszt i staraniem nabywcy.

Zastrzega się prawo odwołania przetargu z ważnej przyczyny, informując o tym w formie właściwej do ogłoszenia przetargu.

Szczegółowe informacje odnośnie zbywanej nieruchomości można uzyskać w Urzędzie Gminy Czermin (pokój nr 2) Referat Organizacyjno Prawny, tel. 062 7416 031 wew. 40.

Komisja przetargowa przeprowadzi przetarg zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651 ze zmianami) i rozporządzeniem 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.).

Niniejsze ogłoszenie zamieszczono na stronie internetowej www.czermin.wlkp.pl, www.czermin-wlkp.bip.net.pl, w prasie lokalnej, w prasie codziennej ogólnokrajowej /wyciąg z ogłoszenia/ oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Czermin i w miejscowości Skrzypnia.

