

Czermin, dnia 05.09.2019r.

OR 6840.SK.2.2019

## WYKAZ NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY

Na podstawie art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. z 2018 roku, poz. 2204 ze zm.) Wójt Gminy Czermin podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży

### ◆ Oznaczenie nieruchomości wg. katastru nieruchomości:

- 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)

### ◆ Oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej:

Dla przedmiotowych nieruchomości Sąd Rejonowy w Pleszewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych 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.

### ◆ Opis nieruchomości:

Nieruchomości położone w miejscowości Skrzypnia gm. Czermin, pow. pleszewski, woj wielkopolskie. Stanowią je działki nr 276/3 i 276/4 o łącznej powierzchni 3,82 ha.

Zabudowane są budynkiem dawnego Dworu – obecnie domem mieszkalnym nr 28, budynkiem 2 – kondygnacyjnym ze strychem nieużytkowym i cz. podpiwniczonym, o pow. użytkowej 666,00 m<sup>2</sup>, z parkiem o pow. 1,86 ha, byłym budynkiem mieszkalnym rządcy (nr 27) o pow. użytkowej 132,00 m<sup>2</sup> i zrujnowanymi dwoma budynkami gospodarczymi przeznaczonymi do rozbiórki.

Przedmiotowe nieruchomości tworzą jeden kompleks obszarowy, złożony z dwóch działek ewidencyjnych. Kompleks położony jest w centralnej części wsi, przy zbiegu dróg z miejscowości Wola Duchowna, Mamoty i Korzkwy. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa gospodarstw rolnych, stara gorzelnia oraz budynki mieszkalne.

Nieruchomości posiadają dostęp do dróg o nawierzchni asfaltowej – drogi powiatowej (działka nr 347 i 261 uż. „dr”) oraz drogi gminnej (działka nr 371/1, uż. „dr”).

Nieruchomości wyposażone są w infrastrukturę techniczną, tj. sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć telefoniczną.

### Stan techniczno – użytkowy budynków:

**Budynek Dawnego Dworu** – został zbudowany w połowie XIX w. dla Thielmanna Kirschteina. Pod koniec XIX w, częściowo przebudowany z rozbudową o nowe skrzydło północne i wieżę.

Dwór zajmuje wschodnią część dziedzica gospodarczego. Zespół rezydencjalny składa się z budynku dawnego dworu – obecnie budynku mieszkalnego nr 28 – oraz parku o szczątkowym drzewostanie. Budowla wzniesiona na planie zbliżonym do prostokąta. Bryła dworu rozczłonkowana, częściowo podpiwniczona. 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 dworku otynkowany, fasada boniowana w poziomie parteru z kondygnacjami rozdzielonymi profilowanym gzymsem. Nad kolumnowym gankiem wejściowym balkon. Otwory okienne w kształcie stojącego prostokąta zamkniętego w bocznej części budynku, w części centralnej od góry wykończone łukiem odcinkowym.

Budynek wyposażony jest w instalację elektroenergetyczną, wodociągową, częściowo kanalizacyjną.

**Dwór posadowiony na nieruchomości (dz. nr 276/4) został wpisany do rejestru zabytków w 1988 r. pod numerem 504/A.**

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy: - 458,70 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa: - 666,00 m<sup>2</sup>

w tym:

powierzchnia parteru - 344,49 m<sup>2</sup>

powierzchnia piętra - 321,62 m<sup>2</sup>

\* brak podanych wymiarów piwnic, ze względu na zły stan techniczny (poziom wody) nie dokonano pomiarów

Stan techniczny budynku słaby, a jego standard wykończenia i wyposażenia niski. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku, powiększonemu o brak remontów i modernizacji.

Budynek byłego dworu obecnie użytkowany jako budynek mieszkalny wielolokalowy wymaga gruntownego remontu, szczególnie naprawy i częściowej wymiany drewnianej konstrukcji dachu z wykonaniem nowego pokrycia dachu z dachówki i przemurowaniem na nowo kominów, szczególnie ponad dachem, z wymianą opierzeń, rynien i rur spustowych.

Odwodnienia wymagają fundamenty i piwnice ponieważ w piwnicach przez cały rok zalega woda gruntowa. Naprawy wymaga elewacja budynku oraz szczególnie wymiany wymaga nieszczelna drewniana skrzynkowa stolarka okienna.

**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.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy: 134,70 m<sup>2</sup> + 44,10 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa: 198,83 m<sup>2</sup>

w tym:

powierzchnia użytkowa części mieszkalnej (parter, poddasze) 131,63 m<sup>2</sup>

powierzchnia użytkowa części gospodarczej 67,20 m<sup>2</sup>

**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.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy: 397,20 m<sup>2</sup>

**Budynek inwentarski była świniarnia 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.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy: 276,90 m<sup>2</sup>

**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. z 2018 r., poz. 2067 ze 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 wskazaniami 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 uwzględniałby przyszły sposób wykorzystania zabytku zgodny z zasadami ochrony zabytków oraz z obowiązującym zagospodarowaniem terenu.

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

**◆ Przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania:**

Dla terenu na którym zlokalizowane są wyceniane nieruchomości brak aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowe nieruchomości leżą na obszarze, dla którego do dnia 31 grudnia 2003 r. obowiązywały ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czermin, podjęte uchwałą Rady Gminy Czermin nr XXXIII/174/94 z dnia 07.03.1994 r. Plan zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) przestał obowiązywać z dniem 1 stycznia 2004 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czermin przyjęto przez Radę Gminy w Czerminie uchwałą nr XVI/130/2001 z dnia 30.04.2001 r.

Przeznaczenie działek:

Nr działek	MPZP do 2001 roku	SUiKZP od 2001 roku
276/3	tereny urzędzeń produkcji gospodarki rolnej	Zespół gospodarczy – folwark, założenie dworskie, znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej istniejącej oraz w strefie C rolno-osadniczej, pozostałe zespoły i obiekty zabytkowe oraz gospodarstwa wielkotowarowe
276/4	Tereny zieleni urządzonej	parki podworskie, tereny zieleni publicznej, znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej istniejącej oraz w strefie C rolno-osadniczej

Dla powyższych nieruchomości:

- nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego
- nie przystąpiono do opracowania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
- nie przystąpiono do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego
- Rada Gminy Czermin nie podjęła uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

**◆ Termin zagospodarowania nieruchomości :**

Zgodnie z programem użytkowym zatwierdzonym przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który określał będzie harmonogram prac remontowych i konserwatorskich.

◆ **Cena nieruchomości:**

**- 667.000,00 zł. /słownie: sześćset sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych)**

w tym:

wartość części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków - **496.000,00 zł.**

wartość części nieruchomości nie wpisanej do rejestru zabytków - **171.000,00 zł.**

*Sprzedaż nieruchomości jest zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10a ustawy o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2018, poz. 2174 ze 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.**

Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 roku, poz. 2204 ze zm.) pierwszeństwo w nabyciu w/w nieruchomości przysługuje:

- osobom fizycznym i prawnym którzy mają roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy w/w ustawy lub odrębnych przepisów jeżeli złożą wniosek o nabycie przedmiotowej nieruchomości;
- poprzedniemu właścicielowi zbywanej nieruchomości pozbawionemu prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. lub jego spadkobiercy, jeżeli złożą wniosek o nabycie tej nieruchomości.

Wnioski w tej sprawie wraz z wykazaniem tytułu pierwszeństwa należy składać do Urzędu Gminy w Czerminie, Czermin 47, 63-304 Czermin w terminie do dnia **05.11.2019r.**

W przypadku stwierdzenia braku wpływu wniosku, o którym mowa wyżej oraz nie skorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu przez osoby uprawnione, przedmiotowa nieruchomość zostanie sprzedana w trybie przetargu ustnego nieograniczonego. Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.

Szczegółowe informacje dotyczące nieruchomości udzielane są w Referacie Organizacyjno Prawnym Urzędu Gminy w Czerminie, 63-304 Czermin 47, lub pod nr tel. 62 7416 031 wew. 40.

  
WOJCI  
mgr Sławomir Spychaj