

OR 6840.SK.31.2019

**WÓJT GMINY CZERMIN  
O G Ł A S Z A**

**I rokowania na sprzedaż nieruchomości rolnych stanowiących dawny zespół dworsko – parkowo –  
folwarczny w miejscowości Skrzypnia**

Nieruchomości położone są w miejscowości Skrzypnia gm. Czermin, pow. pleszewski, woj wielkopolskie, oznaczone jako działki nr: 276/3 ark. mapy 1 o pow. 1,34 ha , księga wieczysta KZ1P/00023556/2 i nr 276/4 ark. mapy 1 o pow. 2,48 ha , KZ1P/00023665/9.

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.

Na zbycie nieruchomości odbyły się trzy przetargi ustne nieograniczone, zakończone wynikiem negatywnym:

- pierwszy przetarg odbył się w dniu 09.04.2020r.
- drugi przetarg odbył się w dniu 06.08.2020r.
- trzeci przetarg odbył się w dniu 21.01.2021r.

Sprzedaż nieruchomości odbywa się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj.: Dz. U. z 2020 r. , poz. 1990), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tj.: Dz. U. z 2014r. , poz. 1490 ze zm. ), ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego ( tj.: Dz. U. z 2020 r. , poz. 1655 ze zm.) oraz uchwały Rady Gminy Czermin Nr XIV/99/08 z dnia 26.06.2008r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata.

**1. Opis nieruchomości:**

Nieruchomości 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, który położony jest w centralnej części wsi, przy zbiegu dróg z miejscowości Wola Duchowna, Mamoty i Korzkwy. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa gospodarstw rolnych, dawna 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 dziedzińca gospodarczego. Zespół rezydencjalny składa się z budynku dawnego dworu – obecnie budynku mieszkalnego nr 28 – oraz parku o szczytkowym drzewostanie.

Budowla wzniesiona na planie zbliżonym do prostokąta. Bryła dworu rozcłonkowana, 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 2020 r., poz. 282). 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 zagospodarowaniem terenu.**

**Tylko osoba posiadająca zaopiniowany pozytywnie program użytkowy może brać udział w rokowaniach na sprzedaż przedmiotowych nieruchomości.**

**Przystępując do rokowań 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 2020 r., poz. 611)

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.

**2. 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.

### 3. Termin zagospodarowania nieruchomości :

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

### 4. Informacja o przeznaczeniu do zbycia:

Nieruchomości przeznacza się do sprzedaży w trybie rokowań.

Granice zbywanych nieruchomości przyjmuje się według istniejącego stanu prawnego i nie będą wznawiane na koszt Gminy.

### 5. Termin i miejsce rokowań:

**Rokowania odbędą się w dniu 15.04.2021r. o godz. 11<sup>00</sup>  
w sali posiedzeń Urzędu Gminy Czermin.**

### 6. Cena wywoławcza nieruchomości:

**270 000,00 zł. /słownie: dwieście siedemdziesiąt tysięcy złotych 00/100)**

w tym:

wartość części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków - 200 772,00 zł.

wartość części nieruchomości nie wpisanej do rejestru zabytków - 69 228,00 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 2020, poz. 106)*

Do ceny nieruchomości uzyskanej w rokowaniach 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.**

**7. Wysokość zaliczki pobieranej tytułem zabezpieczenia kosztów w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy i termin jej wniesienia:**

Zaliczka wynosi **27 000,00 zł. /słownie: dwadzieścia siedem tysięcy złotych 00/100/**

Wpłaty zaliczki należy dokonać w pieniądzu w terminie do dnia **09.04.2021 r.** na konto Urzędu Gminy Czermin: Bank Spółdzielczy Pleszew O/Czermin nr 64 8407 0003 0200 0101 2000 0003 z dopiskiem „**zaliczka – zespół dworsko-parkowo-folwarczny w Skrzypni**”. Za datę wniesienia zaliczki uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Urzędu Gminy Czermin.

**8. Nie przewiduje się rozłożenia ceny nabycia nieruchomości ustalonej w rokowaniach na raty.**

Cena nieruchomości zbywanej w drodze rokowań podlega zapłacie, nie później niż do dnia zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność – przed jego podpisaniem.

**9. Warunki przystąpienia do rokowań:**

- 1) wpłacenie zaliczki w wymaganym terminie i ustalonej wysokości,
- 2) **pisemne zgłoszenie udziału w rokowaniach, które należy złożyć w zamkniętej kopercie opisanej „Rokowania na sprzedaż dawnego zespołu dworsko – parkowo – folwarcznego w miejscowości Skrzypnia” w siedzibie Urzędu Gminy Czermin, 63-304 Czermin 47.**

**w terminie do dnia 09.04.2021 r. do godz. 14<sup>00</sup>,**

**10. Zgłoszenie udziału w rokowaniach powinno zawierać:**

- 1) imię, nazwisko i adres albo nazwę firmy oraz siedzibę, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot, datę sporządzenia zgłoszenia, podpis oferenta,
- 2) oświadczenia i dokumenty zgodnie z warunkami rokowań nr OR 6840.SK.32.2019 z dnia 16.02.2021r.
- 3) proponowaną cenę nabycia nieruchomości,
- 4) kopię dowodu wpłaty zaliczki,
- 5) pozytywnie zaopiniowany przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków program użytkowy zagospodarowania zabytku wraz z harmonogramem prac remontowo – konserwatorskich.

**11. Zgłoszenia złożone po terminie nie będą rozpatrywane.**

**12 . Informacje dodatkowe**

W odniesieniu do nieruchomości będącej przedmiotem rokowań prawo pierwokupu przysługuje Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa działającego na rzecz Skarbu Państwa, w przypadkach podanych w art. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

### **13. W rokowaniach mogą uczestniczyć:**

1. rolnicy indywidualnymi w rozumieniu art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, chyba że ustawa stanowi inaczej, przy czym:
  - a. jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej wystarczające jest, gdy rolnikiem indywidualnym jest jeden z małżonków,
  - b. powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 2 i 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego,
2. podmioty, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego lub inne podmioty, o których mowa w art. 2a ust. 4 ustawy.
3. w przypadku zgłoszenia udziału w rokowaniach przez inne podmioty niż wymienione w art. 2a ust. 1 i 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wymagana jest zgoda Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa na nabycie sprzedawanej nieruchomości, wyrażona w drodze decyzji administracyjnej, zgodnie z art. 2a ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

### **14. Dokumenty jakie przystępujący do rokowań winien posiadać, okazać lub złożyć komisji po otwarciu rokowań.**

Uczestnik rokowań winien okazać komisji przetargowej, po otwarciu rokowań, na wezwanie prowadzącego rokowania dokument tożsamości tj.: dowód osobisty lub paszport.

– w przypadku osób prawnych i jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, a podlegającym wpisom do rejestrów – aktualny wypis z właściwego Rejestru Sądowego.

### **15. Gmina Czermin zastrzega sobie prawo zamknięcia rokowań bez wybrania nabywcy nieruchomości.**

**16.** W rokowaniach można brać udział osobiście lub poprzez pełnomocnika działającego na podstawie pełnomocnictwa notarialnego przedłożonego w oryginale w dniu rokowań lub pełnomocnictwa z podpisem notarialnie poświadczonym, upoważniającego do działania na każdym etapie postępowania o rokowania. W przypadku osób pozostających w związku małżeńskim posiadających ustawową wspólność małżeńską (w tym prowadzących działalność gospodarczą), do rokowań wymagana jest obecność obojga małżonków. Uczestnictwo w rokowaniach jednego ze współmałżonków wymaga okazania pisemnego oświadczenia woli drugiego współmałżonka z podpisem notarialnie poświadczonym, o wyrażeniu zgody na nabycie nieruchomości w drodze rokowań ze środków pochodzących ze wspólnego majątku, zgodnie z art. 37 §1 pkt 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r., Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2020 r., poz. 1359) lub złożenie oświadczenia woli nabycia nieruchomości ze środków pochodzących z majątku osobistego.

**17.1)** Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca odbywa się zgodnie z ustawą z dnia 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz.U. z 2017r poz. 2278).

2) Nabycie nieruchomości przez osoby prawne wymaga przedłożenia pełnego, aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego.

3) Nabycie nieruchomości przez Spółkę Cywilną wymaga przedłożenia umowy spółki wraz z umocowaniem do działania w jej imieniu.

**18 . Inne informacje dotyczące rokowań:**

1) Zgłaszający się do rokowań we własnym zakresie zapoznaje się ze stanem nieruchomości, dokumentacją i warunkami rokowań.

2) Rokowania są ważne chociażby wpłynęło tylko jedno zgłoszenie spełniające warunki określone w ogłoszeniu o rokowaniach.

3) Zaliczka wpłacona przez uczestnika, który wygra rokowania zaliczona zostanie na poczet ceny nabycia nieruchomości, pozostałym uczestnikom zwraca jest w terminie 3 dni od dnia zakończenia rokowań. W razie uchylecia się uczestnika który wygrał rokowania od zawarcia umowy notarialnej, wpłacona zaliczka przepada.

4) Sprzedaż nieruchomości odbywa się według stanu prawnego uwidocznionego w operacie ewidencji gruntów i budynków oraz w księgach wieczystych nr: KZ1P/00023556/2, KZ1P/00023665/9.

5) Wygrywający rokowania pokrywa koszty notarialne i sądowe związane z przeniesieniem prawa własności nieruchomości.

6) O terminie zawarcia umowy notarialnej nabywca zostanie powiadomiony w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia rokowań.

7) Szczegółowe informacje można uzyskać w Urzędzie Gminy Czermin, 63-304 Czermin 47 lub telefonicznie pod nr tel. 62 74 16 031 wew. 40.

19. Niniejsze ogłoszenie zamieszczono na stronie internetowej [www.czermin.wlkp.pl](http://www.czermin.wlkp.pl); [czermin-wlkp.bip.gov.pl](http://czermin-wlkp.bip.gov.pl), w prasie lokalnej, w prasie codziennej ogólnokrajowej /wyciąg z ogłoszenia/ oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Czermin i w miejscowości Skrzypnia.

20. Zastrzega się prawo odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży w przypadku gdyby ujawniono po stronie nabywcy okoliczności wskazujące na to, że zawarcie umowy będzie stanowiło naruszenie przepisów określonych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego oraz unieważnienia przetargu lub odwołania ogłoszonego przetargu z ważnych powodów.

Wójt

/-/ mgr Sławomir Spychaj