

OR 6840.SK.22.2019

## WÓJT GMINY CZERMIN

**działając na podstawie art. 38 ust. 1 i 2, 39 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 65), art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U z 2019 r. poz. 506), art. 2a, art. 2b i art. 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 1362), 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 oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1490 ze zm.)**

### O G Ł A S Z A

#### **III przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnych stanowiących dawny zespół dworsko – parkowo – folwarczny w miejscowości Skrzypnia**

I przetarg przeprowadzono dnia 09.04.2020r.

II przetarg przeprowadzono dnia 06.08.2020r.

Przedmiotem przetargu są nieruchomości objęte wykazem opublikowanym na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Czerminie, na stronach internetowych [www.czermin.wlkp.pl](http://www.czermin.wlkp.pl); [czermin-wlkp.bip.gov.pl](http://czermin-wlkp.bip.gov.pl).

Nieruchomości położone 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.

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 dziedzica 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 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 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.

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 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 postępowaniu przetargowym.

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 2019 r., poz. 1182 ze zm.)

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.

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.

**Przetarg odbędzie się dnia 21.01.2021r. tj. czwartek o godz. 11<sup>00</sup>  
w sali posiedzeń Urzędu Gminy Czermin.**

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi:**

**335 000,00 zł. /słownie: trzysta trzydzieści pięć tysięcy złotych 00/100)**

w tym:

wartość części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków - **249 106,00 zł.**

wartość części nieruchomości nie wpisanej do rejestru zabytków - **85 894,00 zł.**

*Sprzedż 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 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 jest zobowiązany do złożenia pisemnych oświadczeń, których wzór określony jest w szczegółowych warunkach przetargu.**

Wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej tj. 33 500,00 zł. /słownie: trzydzieści trzy tysiące pięćset złotych 00/100/ należy wnieść w pieniądzu w terminie do dnia **14.01.2021 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 dnia 14.01.2021r.**

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 **14.01.2021r.**

**Warunki nabywania nieruchomości rolnych określa ustawa z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1362)**

Zgodnie z przepisami ww. ustawy nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. Jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej wystarczające jest, gdy rolnikiem indywidualnym jest jeden z małżonków. Powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać 300ha użytków rolnych ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 2 i 3 ustawy. Za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadająca kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkała w gminie na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadząca przez ten okres osobiście gospodarstwo.

W przetargu na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości może wziąć udział osoba, która:

- spełnia warunki określone w art. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r o kształtowaniu ustroju rolnego /Dz. U z 2019 r poz.1362 z późn.zm) oraz przedłoży Komisji przetargowej przed przeprowadzeniem przetargu dokumenty potwierdzające spełnienie warunków do nabycia nieruchomości rolnej, o której mowa w art.7 cytowanej wyżej ustawy tj: zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały( jako dowód potwierdzający zamieszkanie co najmniej 5 lat na terenie gminy gdzie ma jedną z nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa) oraz kserokopię dyplomu(studia także podyplomowe) lub świadectwa (ukończenia szkoły zasadniczej zawodowej, gimnazjum, podstawowej) przedstawiając jednocześnie oryginał do wglądu;

lub osoba, która:

- nie jest rolnikiem indywidualnym, ale wówczas sprzedaż nieruchomości nastąpi pod warunkiem nieskorzystania z prawa pierwokupu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

W przypadku gdy kandydat na nabywcę nieruchomości nie będzie spełniał warunków określonych w wyżej wymienionej ustawie, Gmina – zbywca złoży wniosek do KOWR o wyrażenie zgody na sprzedaż dla wyłonionego kandydata.

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.

Z uwagi na wpis części nieruchomości do rejestru zabytków, po wyłonieniu kandydata na nabywcę przedmiotowych nieruchomości w drodze przetargu stosownie do przepisów art. 13 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 2204 ze 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 2018 r., poz. 2067 ze 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. 62 7416 031 wew. 40.

Komisja przetargowa przeprowadzi przetarg zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 65) i rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1490 ze zm.).

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.

