

Prudnik, dnia 15-01-2018r

## OGŁOSZENIE O PRZETARGU

Burmistrz Prudnika działając na podstawie § 1,2 ustęp 2 i §3 ustęp 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014r, poz.1490) **ogłasza, że w dniu 20 marca 2018 r. o godzinie 10<sup>00</sup>** w Urzędzie Miejskim w Prudniku przy ul. Kościuszki nr 3, pokój nr 117 odbędzie się przetarg ustny nieograniczony ogłoszony w celu zbycia niżej wymienionej nieruchomości:

### I. PRZETARG PO RAZ DRUGI.

#### Położenie, oznaczenie nieruchomości

1. Księga wieczysta Kw Nr OP1P/00030777/2 – nieruchomość zabudowana położona w Prudniku przy ulicy Zamkowej 6,8,10,12, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków na mapie nr 10 – obręb Prudnik – jako działki nr 1162/106, 1164/107, 1166/108 i 1686/105 o łącznej powierzchni 0,0648 ha – B, właściciel Gmina Prudnik.

#### Opis nieruchomości

Nieruchomość zabudowana budynkiem użytkowym, położona w centralnej części Prudnika, w otoczeniu terenów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami towarzyszącymi. Lokalizacja atrakcyjna, w bezpośrednim sąsiedztwie rynku. Dojazd dogodny, miejsca parkingowe w sąsiedztwie. Teren w pełni uzbrojony (e.e., wod. kan. gaz, ciepłociąg).

**Budynek** - budynek w zabudowie zwartej, 4 segmenty o nr 6,8,10,12 połączone ze sobą przejściami poziomymi, 2 kondygnacyjny ze strychem nieużytkowym, podpiwniczony (piwnice o małej przydatności użytkowej).

Budynek wzniesiony przed 1939 rokiem, po remontach w okresie powojennym, wybudowany w technologii tradycyjnej, murowany z cegły ceramicznej pełnej, stropy ognioodporne i drewniane, schody monolityczne, dach konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną, ściany działowe z cegły i z lekkich materiałów drewnopochodnych, instalacja odwodnieniowa z blachy ocynkowanej, elewacja tynk cem. wap. zwieńczenia attyką słaską. Do budynku doprowadzone instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa, ciepłownicza.

Elementy wykończeniowe budynku: okładziny posadzek różnego typu – klepka parkietowa - dominująca, ceramika starego typu, lastriko, cementowe, kamienne, wykładzina rulonowa z tworzyw szt., stolarka okienneo-drzwiowa drewniana, okładziny ścian tynk cem. wap.

**Stan techniczny budynku** – mury, bez spękań i wyburzeń, stropy w kilku miejscach zawilgocone od nieuszczelnienia pokrycia dachu i obróbek blacharskich, ogólny stan zadawalający, schody w zadawalającym stanie, więźba dachowa w stanie adekwatnym do wieku budynku, pokrycie dachówką nieuszczelne, do przełożenia i uzupełnień lub całkowicie do wymiany, instalacja odwodnieniowa do wymiany. Tynk elewacji do renowacji z zachowaniem wymogów konserwatora zabytków, elementy wykończeniowe budynku w tym okładziny posadzek i ścian, stolarka okienna i drzwiowa oraz instalacje (ruraż i armatura) o znacznym stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego. Ogólny stan techniczny konstrukcji budynku ocenia się jako „zadawalający”. Ogólny stan techniczny elementów wykończeniowych budynku ocenia się jako „zły”. Łączny stopień zużycia technicznego budynku przyjęto na poziomie 55%.

Pow. użytkowa budynku (parter + piętro)=1017,08m<sup>2</sup>.

Budynek przy ul. Zamkowej 6, 8, 10 i 12 w Prudniku i jego poszczególne segmenty jest wpisany do Rejestru Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz znajduje się w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej „A”.

Na nieruchomości ustanowione są służebności przechodu,  
a to:

- nieodpłatna służebność przechodu na rzecz każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego nr 2, celem umożliwienia dojścia korytarzem w budynku nr 6, 8, 10, 12 położonym na działce nr 1166/108 przez klatkę nr 6 do lokalu mieszkalnego i piwnicy w budynku położonym przy ul. Zamkowej nr 4, zgodnie z umową sprzedaży z 12.08.2002r. Rep.A.Nr 4106/02.
- nieodpłatna służebność przechodu na rzecz każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego nr 1, celem umożliwienia dojścia korytarzem w budynku nr 6, 8, 10, 12 położonym na działce nr 1166/108 przez klatkę nr 6 do lokalu mieszkalnego i piwnicy w budynku położonym przy ul. Zamkowej nr 4, zgodnie z umową sprzedaży z 12.08.2002r. Rep.A.Nr 4111/02.
- nieodpłatna służebność przechodu na rzecz każdorazowego właściciela lokalu użytkowego nr 1, celem umożliwienia dojścia korytarzem w budynku nr 6, 8, 10, 12 położonym na działce nr 1166/108 przez klatkę nr 6 do lokalu mieszkalnego i piwnicy w budynku położonym przy ul. Zamkowej nr 4, zgodnie z umową sprzedaży z 12.08.2002r. Rep.A.Nr 4116/02.

Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką.

Nieruchomość wolna od innych obciążeń i zobowiązań.

### **Przeznaczenie nieruchomości, sposób i terminy jej zagospodarowania**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika teren działek nr 1686/105; 1162/106; 1164/107; 1166/108 mapa nr 10, obręb Prudnik ujęty jest na planie zagospodarowania przestrzennego symbolem:

„A73MW,U” -

**MW - tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej** oraz obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających. Dopuszczalna lokalizacja usług bytowych, usług lokalnych i administracji, szczególnie na poziomie niższych kondygnacji. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) istniejące budynki mieszkalne o dobrym stanie technicznym utrzymuje się z dopuszczeniem ich rewaloryzacji i przebudowy,
- b) istniejące budynki mieszkalne o złym stanie technicznym oraz objętą "śmiercią moralną" przeznacza się do remontu kapitalnego lub do wyburzenia (przy wyburzaniu wymagana zgoda OWKZ),
- c) istniejącą zabudowę gospodarczą oraz istn. garaże o złym stanie technicznym przeznacza się do docelowej likwidacji lub całkowitej przebudowy w ramach humanizacji terenów przydomowych i podwórek,
- d) projektuje się restaurację zabudowy bloków śródmiejskich i przyległych objętych strefami konserwatorskimi z dopuszczeniem zabudowy plombowej i uzupełniającej; wysokość nowej zabudowy ograniczyć do 3 kondygnacji tj. do 10 m mierząc od poziomu chodnika do gzymsu dachu - w przestrzeni dachu dopuszczalna dodatkowo 1 (czwarta) kondygnacja użytkowa,
- e) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- f) pomieszczenia produkcyjne usług spełniających wymagania w/w punktu dopuszcza się do lokalizacji w poziomie przyziemia (parteru) z ewentualnym uzupełnieniem w poziomie piwnic,
- g) usługi powodujące ponadnormatywne oddziaływania na środowisko, niemożliwe do modernizacji wynikającej z lit. e poddaje się likwidacji,
- h) poziomy zawierające lokale użyteczności publicznej projektować o pełnym dostępie dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach,
- i) dla nowych budynków nakazuje się dachy strome kalenicowe o nachyleniu połąci 40-55 °, mansardowe o nachyleniu bocznym 65÷85 ° lub dachy płaskie o nachyleniu 5÷25 °; przy

- nadbudowie istniejących budynków dopuszcza się zmianę kąta nachylenia w granicach  $\pm 20\%$  lub przyjęcie warunków jak dla budynku nowego,
- j) kąt pochylenia połaci oraz pokrycie dachu rodzajem materiału, kolorem oraz sposobem kładzenia należy podporządkować sąsiedniej zabudowie głównej,
  - k) dla nowych budynków mieszkalnych należy, w ramach posesji, zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie,
  - l) poszczególne posesje stref staromiejskich, nawiązujące do podziału lokacyjnego, należy podzielić murowanymi pełnymi lub arkadowo - ażurowymi ogrodzeniami; "podział lokacyjny" na płaszczyznach parkingowych oraz na placach i jezdniach podkreślić odmiennym kolorystycznie materiałem nawierzchni,

Dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej typu osiedlowego zrealizowanej po 1945 roku ustala się dodatkowo:

- m) budynki i obiekty, które osiągnęły "śmierć moralną" należy poddać przebudowie lub wyburzeniu,
- n) wymagana kompleksowa termorenowacja budynków w tym pełne docieplenie przegród zewnętrznych (ściany, dach, okna, balkony, gzymsy itp.),
- o) zaleca się przebudowę balkonów z wprowadzaniem balkono - tarasów o powierzchni min.  $2,4 \times 3$  m umożliwiających właściwe zaspokojenie rekreacyjnych potrzeb mieszkańców,
- p) nakazuje się przyjąć wskaźnik intensywności zabudowy od 0,4 do 0,8,
- r) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- s) dopuszcza się w ramach rewitalizacji istniejącej zabudowy wielorodzinnej:
  - częściowe wyburzenia fragmentów budynku,
  - zmianę kształtu bryły budynku,
  - przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, wprowadzenie dodatkowych elementów architektonicznych bryły budynku.

Dla zabudowy na nowych terenach obowiązują warunki określone na rysunku planu oraz szczególne warunki zabudowy. Dla tej zabudowy wymagana architektura współczesna z odzwierciedleniem lokalnych materiałów wykończeniowych w elewacji. Dopuszczalne wprowadzanie fragmentów wystroju elewacji w nawiązaniu do zasad architektury sudeckiej.

**U - tereny obiektów i urządzeń usługowych o wielokierunkowej możliwości inwestycyjnej (w tym usługi inne).** Dopuszczalna lokalizacji na terenach wydzielonych oraz na terenach MW jako wbudowanych w kondygnacje niższe budynków mieszkalnych lub zajmujące całe budynki wśród zabudowy mieszkalnej. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) istniejące budynki usługowe utrzymuje się z dopuszczeniem ich rewaloryzacji i przebudowy,
- b) zabudowę o zachowanych cechach stylowych pochodzącą sprzed 1945 roku poddaje się ochronie konserwatorskiej (obiekty oznaczone na rysunku planu),
- c) (obiekty położone w granicach stref konserwatorskich obowiązują ich ustalenia; zakres usług ogranicza się tylko do usług związanych z kulturą, oświatą, administracją, gastronomią, handlem, mieszkalnictwem zbiorowym, rzemiosłem,
- d) istniejące obiekty budowlane o złym stanie technicznym oraz kolidujące z obiektami objętymi ochroną konserwatorską przeznacza się do likwidacji lub całkowitej przebudowy w ramach humanizacji i restauracji zabudowy i terenów,
- e) obiekty użyteczności publicznej projektować z pełnym dostępem dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach,

- f) zachowaniu podlega istniejąca zieleń wysoka i założenia parkowo - ogrodowe szczególnie obiektów sprzed 1945 roku,
- g) przy ustalaniu parametrów urbanistyczno - architektonicznych na terenach zabudowy mieszkaniowej z dodatkową funkcją usługową (np. MW, U) obowiązują ustalenia jak dla wyszczególnionej zabudowy mieszkaniowej;
- h) dla wydzielonych terenów usługowych poza obszarami ochrony stref konserwatorskich:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć wg rysunku planu; a w przypadkach nieokreślonych na rysunku planu, przy zabudowywaniu luk i plomb zabudowy przyjmować w nawiązaniu do głównej zabudowy sąsiedniej,
  - powierzchnia zabudowana nowej działki budowlanej nie może przekraczać 70% a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10 % jej powierzchni ogólnej,
  - architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do sąsiedniej zabudowy,
  - wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 12 m npt,
- i) lokalizacja usług związanych ze skupem złomu, metali kolorowych wyłącznie na terenach oznaczonych w planie symbolem P, UP, S,
- j) nakazuje się przyjąć wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 0,8.

**Niżej wymienione budynki (segmenty) wpisane są do Rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu:**

- ul. Zamkowa 8, działka nr 1686/105 – nr rejestru 522/58;
- ul. Zamkowa 8, działka nr 1162/106 – nr rejestru 285/58;
- ul. Zamkowa 6, działka nr 1164/107 – nr rejestru 521/58;
- ul. Zamkowa 4, działka nr 1166/106 – nr rejestru 528/58;

Ponadto działki nr 1686/105; 1162/106; 1164/107; 1166/108, mapa 10 znajdują się w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej „A”:

W **strefie "A"** działania inwestycyjno - budowlane polegać muszą na:

- 1) restauracji i rekonstrukcji historycznego układu urbanistycznego, zachowaniu i konserwacji istniejących elementów zabytkowych, na odtworzeniu ważniejszych fragmentów zniszczonych i zniekształconych oraz na kształtowaniu nowych elementów układu przestrzennego w dostosowaniu do historycznej koncepcji urbanistycznej; w działaniach tych uwzględnić należy szczególnie zachowanie historycznego układu ulic oraz ich przekroju poprzecznego (szerokości i wysokości pierzei obrzeżnych kwartałów zabudowy, linii rozgraniczających równoważnym liniom zabudowy, zachowywać lub odtwarzać historyczne nawierzchnie jezdni, placów i chodników),
- 2) oczyszczeniu skarpy w obszarze przebiegu północnych murów obronnych z obiektów gospodarczych i garażowych o złym stanie technicznym z ewentualnym odtworzeniem śladów fragmentów nieistniejących murów i umocnień obronnych,
- 3) restauracji z dopuszczeniem ograniczonej przebudowy konstrukcji i przebudowy infrastruktury technicznej obiektów zabytkowych, wytyczne określające zakres tej przebudowy wydaje OWKZ na wniosek uprawnionego projektanta,
- 4) dopuszczeniu ewentualnej rekonstrukcji fragmentów historycznej zabudowy (dotyczy ważnych dominant sylwety i brakujących elementów wnętrza urbanistycznych - szczególnie na terenach A71MWU, A72UA, A74MWU, A76MWU, A77MWU, A89MWU ),
- 5) dopuszczalna nowa zabudowa plombowa i uzupełniająca (w tym na w/w terenach) swą wysokością, rozczłonkowaniem, ukształtowaniem brył oraz podziałami architektonicznymi ma być dostosowana do zabudowy historycznej, przy czym dostosowanie to nie musi obejmować detalu architektonicznego,

6) usunięciu form dysharmonizujących (szczególnie zachodnia zabudowa usługowa A71... oraz m.in. parterowe obiekty gospodarcze, garaże, in.).

Termin zagospodarowania nieruchomości tj. przystąpienia do użytkowania całego 4-ro budynkowego obiektu – 4 lata od daty zawarcia umowy sprzedaży.

Gmina Prudnik zastrzega sobie prawo odkupu nieruchomości oznaczonej jako działki nr 1162/106, 1164/107, 1166/108 i 1686/105 w okresie 5 lat od daty sprzedaży nieruchomości ( art.593-595 Kodeksu Cywilnego) za zwrotem ceny i kosztów sprzedaży nieruchomości-bez waloryzacji.

Zgodnie z pozwoleniem nr 845/N/2013 z dnia 29.11.2013r Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

-Sposób użytkowania nieruchomości - budynku winien być zgodny z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ( j.t. Dz. U. z 2017r. poz.. 2187,1086,1595 )

-Właściciel, wspólnota bądź administrator mogą na podstawie art.27ww.ustawy wystąpić o wydanie wytycznych konserwatorskich w związku z planowanymi zamierzeniami inwestycyjnymi

-Na podstawie art.36 ww. ustawy prace w budynku zabytkowym powinny być poprzedzone uzyskaniem decyzji Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dotyczy to również wnętrz, stolarek itp. )

-Po sfinalizowaniu transakcji nowy właściciel powinien przesłać Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków kopie aktu notarialnego.

### **Sposób zbycia.**

#### **- sprzedaż**

Przetarg po raz pierwszy odbył się 26 października 2017 roku.

**Cena wywoławcza – 730.000,00 zł** ( słownie złotych: siedemset trzydzieści tysięcy 00/100 )

**Wysokość wadium – 73.000,00zł** ( słownie złotych: siedemdziesiąt trzy tysiące 00/100 )

Cena nieruchomości osiągnięta w przetargu będzie obniżona o 10% na podstawie art. 68 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147, 2260, z 2017 r . poz. 624,820, 1509,1529,1566,1595,2375) i uchwały Nr XLVIII/416/98 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 17 czerwca 1998 r. w sprawie obniżenia ceny nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków.

---

W przetargu mogą brać udział osoby prawne i osoby fizyczne. Osoby prawne uczestniczące w przetargu obowiązane są przedłożyć aktualny wypis z właściwego rejestru, stosowne pełnomocnictwa i dowody tożsamości osób reprezentujących podmiot, a osoby fizyczne-dowód tożsamości i stosowne pełnomocnictwa.

Dopuszcza się do udziału w przetargu pełnomocników. Warunkiem uczestnictwa w przetargu pełnomocnika jest okazanie pełnomocnictwa z uwierzytelnionym przez notariusza podpisem mocodawcy. W przypadku wpłaty wadium przez małżonków, do dokonywania czynności przetargowych konieczna jest obecność obojga małżonków lub jednego z nich z pełnomocnictwem drugiego małżonka, z uwierzytelnionym przez notariusza podpisem mocodawcy (małżonka).

Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie wadium w terminie do dnia **14 marca 2018 roku** z określeniem oznaczenia nieruchomości i kwoty wadium. Wadium należy wpłacić przelewem środków pieniężnych na rachunek **Gminy Prudnik Nr 46 89050000 2001 0000 0215 0108 Bank Spółdzielczy w Prudniku.** Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Gminy Prudnik. Wadium zwraca się niezwłocznie (jednak nie później niż przed upływem trzech dni ) po zamknięciu, odwołaniu, unieważnieniu lub zakończeniu przetargu wynikiem negatywnym.

Cena osiągnięta w przetargu stanowi cenę nabycia nieruchomości. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygra przetarg będzie zaliczone na poczet ceny nabycia nieruchomości. Przetarg będzie ważny, jeżeli chociaż jeden uczestnik przetargu zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest wpłacić do dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości cenę nieruchomości osiągniętą w przetargu, pomniejszoną o 10% i o kwotę wadium.

Za datę wpłaty uważa się datę wpływu wymaganej należności na rachunek Gminy Prudnik. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, Burmistrz Prudnika może odstąpić od jej zawarcia, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

**Koszt sporządzenia umowy notarialnej i koszty sądowe poniesie nabywca.**

Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców może nastąpić w przypadku uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli wymagają tego przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców ( Dz. U. z 2017 r., poz.2278).

Informacji udziela Wydział Mienia Gminy Urzędu Miejskiego w Prudniku ul. Kościuszki nr 3, pokój nr 20, tel. 77 406 62 52.

Burmistrz Prudnika zastrzega sobie prawo odwołania przetargu lub jego unieważnienia, w przypadku zaistnienia uzasadnionych powodów.

bs

**BURMISTRZ**  
mgr inż. Franciszek Fejdych