Wójt Gminy Banie

SPU.6840.21.2021.MG Banie, 31 sierpnia 2021 r.

WÓJT GMINY BANIE
Ogłasza drugi pisemny przetarg nieograniczony



na sprzedaż nieruchomości zabudowanej położonej w Swobnicy, gmina Banie, opisanej w księdze wieczystej nr SZ1Y/00021420/9 i oznaczonej nr działek gruntu **727/1 i 727/5** o powierzchni **7,2370 ha** obręb **Swobnica**.
Nieruchomość położona jest w południowej części Swobnicy przy jeziorze Grodziskim, w sąsiedztwie enklaw leśnych. Zabudowa mieszkaniowa wsi, grunty rolne oraz lasy położone są w dalszej odległości. Dojazd drogą brukową wchodzącą w skład nieruchomości.

Zabudowę stanowi **zabytkowe założenie zamkowo – parkowe z XIV wieku (Zamek Joannitów)**, w którego skład wchodzi trzyskrzydłowy zamek z wieżą i park oraz podzamcze z budynkiem gospodarczym w złym stanie technicznym oraz pozostałościami po dwóch budynkach gospodarczych i wcześniejszej zabudowie. Powierzchnia użytkowa zabudowań wg kart zabytku wynosi 1 750 m^2. Wyremontowana wieża zamkowa oraz dachy nad dwoma istniejącymi skrzydłami. Na terenie parku liczne drzewa różnych gatunków, krzewy i zachwaszczenia. Przy granicy nieruchomości od strony płn.-zachodniej znajduje się przyłącze energetyczne, jednakże do zabudowań nie jest doprowadzona sieć elektro-energetyczna.
Nieruchomość nie jest objęta aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy nieruchomość przeznaczona jest na cele mieszkaniowe oraz tereny rolnicze. Na terenie działki 727/1 występuje stanowisko pełnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej WI. Nieruchomość nie znajduje się w strefie rewitalizacji. Użytki gruntowe są określone jako Bi, BR-RIVa oraz użytki rolne i nieużytki.
Obciążenia i ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością:

- obiekt wpisany do księgi rejestru zabytków nieruchomych województwa zachodniopomorskiego pod nr A-760 jako jeden z najcenniejszych obiektów zabytkowych Pomorza Zachodniego. Wpisem do rejestru objęty jest obszar o powierzchni og. 5,1226 ha, w tym: park i zamek położone na działce 727/1 o pow. 2,4849 ha, oraz podzamcze wraz z drogą dojazdową pow. 2,6377 ha położone na części działki nr 727/5,
- hipoteka przymusowa w wysokości 87 257,48 zł,
- program prac konserwatorskich i program zagospodarowania nieruchomości winien być uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Przyszły nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do opieki nad zabytkiem zgodnie z treścią ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. 2021 poz. 710 ze zm.).

Cena wywoławcza wynosi 1 300 000 zł (słownie: jeden milion trzysta tysięcy złotych),
w tym części wpisanej do rejestru zabytków – 1 092 600 zł, co stanowi 84,04% ceny wywoławczej.

Wysokość wadium wynosi – 70 000 zł (słownie: siedemdziesiąt tysięcy złotych).

Z tytułu wpisania części nieruchomości do rejestru zabytków została ustalona bonifikata w wysokości 20% od ceny tej części osiągniętej w przetargu. Cena ostateczna nieruchomości zostanie ustalona wg wzoru:

$$Co = Cn + (Cz - B)$$

gdzie:
Co – cena ostateczna nieruchomości
Cn – cena części nieruchomości nie wpisanej do rejestru zabytków tj. 15,96 % ceny osiągniętej w przetargu
Cz – cena części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków tj. 84,04 % ceny osiągniętej w przetargu
B – 20% bonifikaty dla części nieruchomości objętej wpisem do rejestru zabytków.

Cena ustalona w przetargu stanowić będzie cenę sprzedaży, płatną jednorazowo najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej. W dniu podpisania umowy notarialnej środki finansowe winny znajdować się na rachunku bankowym Gminy Banie nr 42 9377 0000 0101 5600 2001 0002 BS Gryfino F/Banie.

Sprzedaż jest zwolniona od podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt. 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2021 r. poz. 685 ze zm.).

Otwarcie ofert i część jawna przetargu (z udziałem oferentów), **odbędzie się w dniu 24.11.2021 r. o godz. 11.00 w siedzibie Urzędu Gminy Banie, ul. Skośna 6, w sali posiedzeń (pok. Nr 9).**

Osoby, które będą się znajdowały w sali podczas otwarcia ofert, mają obowiązek zakrywania, przy pomocy maseczki ust i nosa. Wymienione środki ochrony należy zapewnić we własnym zakresie.

Uczestnicy biorą udział w przetargu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo wymaga formy pisemnej.

Warunki udziału w przetargu:

1. **Złożenie oferty opisanej w pkt. 3**
   Oferty pisemne w zamkniętej kopercie z dopiskiem „Drugi przetarg – Zamek Joannitów w Swobnicy", uniemożliwiającej identyfikację Oferenta, należy składać w tymczasowym punkcie podawczym Urzędu Gminy Banie ul. Skośna 6, hol na parterze, **do dnia 19.11.2021 r. do godz. 14^{00}** albo przesłać pocztą lub kurierem.
   Oferty, które wpłyną po dniu 19.11.2021 r. nie będą rozpatrywane.
2. **Wniesienie wadium**
   Termin wniesienia wadium upływa z dniem 18.11.2021 r.
   Wadium należy wnieść w pieniądzu na rachunek Gminy Banie nr 04 9377 0000 0101 5600 2001 0007 BS Gryfino F/Banie. **Datą wniesienia wadium jest data uznania rachunku bankowego Gminy Banie.**
   W tytule wadium należy zawrzeć: „Drugi przetarg na Zamek Joannitów w Swobnicy" oraz dane podmiotu, w imieniu którego wadium jest wpłacane.
   Wadium osoby wygrywającej przetarg zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.
   Wadium pozostałych uczestników przetargu zostanie zwrócone po zakończeniu przetargu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
   W przypadku uchylenia się osoby wygrywającej przetarg od zawarcia umowy wadium nie podlega zwrotowi.

3. Pisemna oferta powinna zawierać:

3.1. Imię, nazwisko, adres oferenta albo nazwę firmy i siedzibę oferenta wraz z podaniem jego formy prawnej.

W przypadku osób fizycznych zamierzających nabyć nieruchomość w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą - wyciąg z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej potwierdzony przez osobę prowadzącą działalność gospodarczą; właściwe pełnomocnictwa, a dla pozostających w związku małżeńskim nie posiadających rozdzielności majątkowej do dokonania czynności przetargowych konieczna jest pisemna zgoda drugiego małżonka na odpłatne nabycie nieruchomości.

W przypadku osób prawnych oraz innych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, a podlegających rejestracji - aktualnego odpisu z rejestru (wymagana aktualność odpisu datowanego nie wcześniej niż jeden miesiąc przed datą przetargu) lub wydruku z KRS prowadzonego w systemie informatycznym (potwierdzonego przez osoby uprawnione do udziału w przetargu nie wcześniej niż jeden miesiąc przed datą przetargu), właściwych pełnomocnictw, dokumentów tożsamości osób reprezentujących podmiot.

3.2. Datę sporządzenia oferty.

3.3. Oferowaną cenę (wyższą od ceny wywoławczej).

3.4. Kopię dowodu wniesienia wadium.

3.5. Uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie program zagospodarowania nieruchomości wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z zabytku, a także harmonogram planowanych działań.

3.6. Proponowany sposób zagospodarowania nieruchomości i realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz terminy ich realizacji.

3.7. Sposób i źródła ich finansowania planowanej inwestycji:

a) źródła finansowania (środki własne i zewnętrzne),
b) warunki finansowania zewnętrznego; w przypadku ubiegania się o kredyt – stan zaawansowania (promesy, deklaracje banków).

3.8. Dokumenty stwierdzające wiarygodność finansową oferenta potwierdzające możliwości faktycznego zrealizowania planowanej inwestycji:

a) zasoby finansowe (kapitał własny, oświadczenia osób współfinansujących o zobowiązaniu do wpłacenia określonych kwot partycypacyjnych, promesa kredytowa, potwierdzenie salda na rachunku bankowym itp.),
b) sprawozdania finansowe firmy za ostatnie 2 lata, a w przypadku osób fizycznych zeznania o wysokości osiągniętego dochodu za ostatnie 2 lata,
c) informacje z instytucji finansowych prowadzących rachunki oferenta o obrotach na rachunku, zaciągniętych kredytach, udzielonych poręczeniach majątkowych,
d) zaświadczenie organu podatkowego o braku zaległości podatkowych, wydane po dniu ogłoszenia przetargu albo dokument potwierdzający, że oferent uzyskał zgodę na zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności,
e) zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o braku zaległości w uiszczaniu opłat i składek, wydane po dniu ogłoszenia przetargu albo dokument potwierdzający, że oferent uzyskał zgodę na zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności,
f) wyrażenie zgody na sprawdzenie w raportach BIK, BIG, itp.

3.9. Pisemne oświadczenie, że Oferent zapoznał się ze stanem prawnym nieruchomości oraz warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń.

3.10. Podpis oferenta.

Uwagi dotyczące ofert:

- Wszelkie dokumenty sporządzone w języku obcym winny być przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.
- Kopie dokumentów złożonych w ramach oferty winny posiadać potwierdzenie zgodności z oryginałem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Oferta i wszystkie oświadczenia załączone do niej winny być podpisane przez Oferenta lub osoby przez niego upoważnione. W przypadku reprezentowania Oferenta przez pełnomocnika do oferty należy dołączyć pełnomocnictwo.

4. Oferty będą oceniane wg podanych niżej kryteriów. Każdemu z kryteriów przypisana jest punktowa skala ocen. Ocena łączna jest sumą punktów wszystkich kryteriów.

Kryterium oceny oferty	Skala ocen
Sposób finansowania inwestycji, wiarygodność finansowa oferenta	od 1 do 10 pkt
Oferowana cena (oferowana cena musi być wyższa od ceny wywoławczej) Punkty zostaną obliczone według wzoru:	Cena wg oferty badanej ---------- x 80 pkt Cena wg najwyższej oferty
Sposób zagospodarowania nieruchomości i terminy realizacji	od 1 do 10 pkt

DODATKOWE WARUNKI PRZETARGU ORAZ INFORMACJE:

Gmina Banie oczekuje od nabywcy oferty nakierowanej na zwiększenie potencjału turystycznego gminy, tworzącej powiązania z innymi przedsięwzięciami w regionie oraz dostosowanie obiektu zabytkowego do celów użytkowych, przy jednoczesnym trwałym zachowaniu jego wartości oraz popularyzowaniu i upowszechnianiu wiedzy o zabytku oraz jego znaczenia dla historii i kultury.

1. W ofercie należy określić:
   a) termin rozpoczęcia inwestycji, przy czym za rozpoczęcie inwestycji rozumie się spełnienie łącznie następujących warunków:
      - uzyskanie od właściwych służb konserwatorskich niezbędnych zaleceń konserwatorskich określających sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w zabytku,
      - wykonanie niezbędnych prac zabezpieczających zabytek zgodnie z wydanymi zaleceniami konserwatorskimi,
      - uzyskanie wymaganych przepisami prawa pozwoleń na realizację inwestycji,
   b) termin wykonania prac remontowo - konserwatorskich przy zabytku uzgodniony ze stosownymi służbami konserwatorskimi oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu.

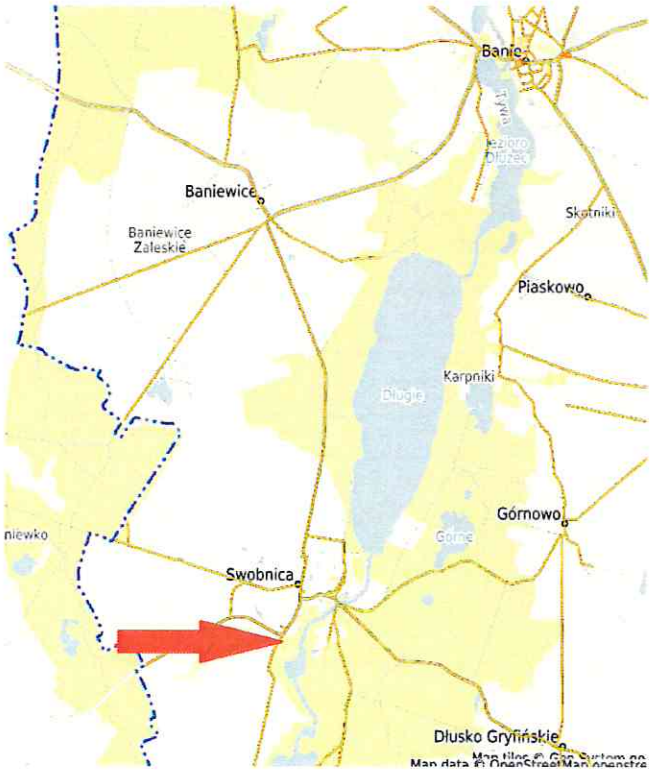
   Bieg powyższych terminów będzie liczony od daty podpisania umowy w formie aktu notarialnego.
2. W przypadku niezrealizowania inwestycji zgodnie z oferowanymi terminami i ustaleniami, nabywca zapłaci Gminie Banie kary umowne w każdym z wymienionych przypadków w wysokości 10% ceny wywoławczej nieruchomości ustalonej do przetargu za każdy rok zwłoki, bez względu na to, czy Gmina Banie poniesie z tego tytułu szkodę i w jakiej wysokości.
3. Oferent będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia, iż poddaje się dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kpc do określonej kwoty ze wskazaniem, że Gmina Banie będzie uprawniona do wystąpienia o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w ciągu 3 lat od dnia upływu terminów rozpoczęcia i zakończenia inwestycji wskazanych w ofercie. Celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu kary umownej zostanie ustanowiona hipoteka wpisana do księgi wieczystej.
4. Gmina Banie zastrzega sobie prawo zgłoszenia wobec nabywcy żądania zwrotnego nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości w formie darowizny, na wypadek niewywiązywania się nabywcy z obowiązku właściwego zagospodarowania zamku. Z chwilą zgłoszenia żądania Nabywca obowiązany jest przenieść z powrotem na Gminę Banie własność kupionej nieruchomości w formie darowizny. Żądanie podlega ujawnieniu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.
5. W przypadku poniesienia przez Gminę Banie szkody przewyższającej karę umowną, Gmina ma prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego w sposób określony w pkt. 2 i 3.
6. W przypadku zbycia przedmiotowej nieruchomości przed zrealizowaniem zobowiązań określonych w punkcie 1 i 2, zbywający sceduje te zobowiązania na nabywającego. Brak przejęcia powyższych zobowiązań przez nabywającego skutkować będzie dochodzeniem przez Gminę Banie roszczeń finansowych od zbywającego w sposób określony w pkt. 2 i 3.
7. Nabywca nieruchomości gruntowej:
   a) wykona we własnym zakresie i na własny koszt infrastrukturę niezbędną dla realizowanej inwestycji,
   b) przejmie wraz z gruntem obowiązek usunięcia z terenu wszystkich ewentualnych bezumownych użytkowników oraz uporządkuje teren we własnym zakresie i na własny koszt.
8. Organem właściwym do wydawania decyzji dotyczących wycinki drzew i krzewów na terenach ujętych w Rejestrze Zabytków Województwa Zachodniopomorskiego jest Wojewódzki Konserwator Zabytków. Koszty wycinki ponosi nabywca nieruchomości.
9. Gmina Banie nie dysponuje danymi co do warunków gruntowo-wodnych oraz występowania zanieczyszczeń gruntu oraz przykrytych warstwą gleby elementów będących pozostałością po

konstrukcjach budowlanych w obrębie zbywanej nieruchomości. Osoby zamierzające wziąć udział w przetargu mogą za zgodą Gminy wykonać stosowne badania własnym staraniem i na własny koszt.

10. Niezależnie od podanych powyżej informacji, nabywca odpowiada za samodzielne zapoznanie się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz jej aktualnym sposobem zagospodarowania, jej parametrami oraz możliwością zagospodarowania. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji, leży w całości po stronie nabywcy i stanowi obszar jego ryzyka.
11. Przed przystąpieniem do przetargu należy zapoznać się z dokumentacją dotyczącą nieruchomości, w tym dostępną w biurze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
12. Termin oględzin nieruchomości należy uzgodnić z pracownikiem Urzędu Gminy Banie po nr telefonu 91 41 66 381 wewn. 12.
13. Termin zawarcia umowy notarialnej zostanie ustalony w przeciągu 21 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
14. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy, w tym koszty notarialne i sądowe, w całości ponosi nabywca nieruchomości.
15. Dodatkowe informacje dotyczące nieruchomości można uzyskać w Urzędzie Gminy Banie pod nr tel. 91 41 66 381 wewn. 12 i 38.

Zastrzega się prawo odwołania ogłoszonego przetargu z ważnych powodów oraz prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

Udział w postępowaniu przetargowym wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych oferentów na zasadach określonych w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U.UE.L 119 z 4.5.2016, str. 1—88) oraz w zakresie wynikającym z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.1990 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 1490).
Więcej informacji o przetwarzaniu danych osobowych przez Gminę Banie można uzyskać na stronie www. bip.banie.pl



Z up. WÓJTA
mgr inż. Arkadiusz Łysik
ZASTĘPCA WÓJTA