

## BURMISTRZ MIKOŁOWA

ogłasza II przetarg ustny nieograniczony

na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Mikołowie Rynek 4, składającej się z działki nr 1628/42 o powierzchni 0,0692 ha, zapisanej w księdze wieczystej nr KA1M/00058530/9 Sądu Rejonowego w Mikołowie oraz jednostce rejestrowej G.746 jako użytek B, karta mapy 10, na której usytuowany jest budynek mieszkalno-usługowy.

Nieruchomość jest własnością Gminy Mikołów.

Działy III i IV księgi wieczystej wolne są od wpisów (obciążeń).

Pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości przeprowadzono 22 czerwca 2021 r.

W budynku znajduje się lokal użytkowy „Sklep spożywczo-przemysłowy”, zlokalizowany na parterze. Lokal użytkowany jest na podstawie umowy najmu lokalu, zawartej na czas nieokreślony z wynajmującym – Gminą Mikołów, czyli zbywcą. Nowy nabywca wejdzie w prawa wynajmującego (na podstawie art. 678 § 1 Kodeksu Cywilnego).

Nabywca nieruchomości ustanowi na działce nr 1628/42 nieodpłatną, na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz Zakładu Inżynierii Miejskiej w Mikołowie przy ul. Kolejowej 4, polegającą na prawie utrzymania na tej działce, pod jej powierzchnią sieci kanalizacyjnej oraz dostępu do niej w celu usuwania awarii, przeglądu, kontroli, konserwacji, remontów i modernizacji.

### Opis nieruchomości zabudowanej:

Nieruchomość stanowi własność Gminy Mikołów. Położona jest w Mikołowie Rynek 4. Nieruchomość składa się z działki nr 1628/42 o pow. 692 m<sup>2</sup> i kształcie zbliżonym do prostokąta. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalno-usługowym w zwartej zabudowie śródmiejskiej, wpisanym do wykazu obiektów zabytkowych. Niezabudowaną część działki stanowi podwórk, do którego dojazd odbywa się od ul. św. Wojciecha poprzez służebność gruntową ustanowioną na działce nr 1253/42. Teren nieruchomości uzbrojony w wodociąg, sieć elektroenergetyczną, kanalizację oraz gazociąg.

Kamienica w zabudowie zwartej, dwupiętrowa z poddaszem mieszkalnym, podpiwniczona. Składa się z budynku głównego oraz oficyny. Powierzchnia użytkowa nieruchomości wynosi 994,76 m<sup>2</sup>. Wybudowana w połowie XVIII wieku, przebudowana na początku XX wieku, wpisana do wykazu obiektów zabytkowych. Technologia wykonania budynku tradycyjna, układ konstrukcyjny mieszany.

Fundamenty: ławy fundamentowe i mury fundamentowe wykonane z kamienia łamanego i cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej.

Mury: wykonane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej.

Stropy: nad piwnicami ceramiczne odcinkowe, pozostałe konstrukcji drewnianej.

Dach: część frontowa – dach konstrukcji drewnianej, na budynku głównym wielospadowy kryty dachówką ceramiczną, nad lewym skrzydłem budynku w oficynie jednospadowy kryty papą termozgrzewalną, część niższa w oficynie – dach konstrukcji drewnianej jednospadowy kryty papą termozgrzewalną.

Elewacje: elewacja frontowa – z cegły klinkierowej fugowanej i tynków zdobionych i malowanych farbami emulsyjnymi, elewacja tylna – cegła fugowana, nietynkowana, na budynku oficyny tylnej tynki nakrapiane z zaprawy cementowo-wapiennej.

Balkony, loggie: płyty ceramiczne na dźwigarach stalowych, balustrady murowane, tynkowane.

Kominy: na budynku głównym z cegły klinkierowej, fugowane, z czapkami żelbetowymi, na oficynie murowane z cegły ceramicznej pełnej, tynkowane, bez czapek kominowych.

Rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie: częściowo z blachy stalowej, ocynkowanej, częściowo rynny i rury spustowe z tworzywa PCV.

Klatki schodowe: dwie klatki schodowe wykończone tynkami cementowo-wapiennymi kat. III i pomalowane farbami emulsyjnymi, klejowymi i olejnymi.

Schody wewnętrzne: konstrukcji stalowej, stopnie i balustrady drewniane.

Stolarka okienna: okna z PCV i okna drewniane.

Stolarka drzwiowa: drewniana ozdobna oraz płycinowa malowana.

Instalacja wodna: z rur PP, instalacja za wodomierzami lokatorskimi z rur stalowych ocynkowanych.

Instalacja kanalizacyjna: instalacja z rur żeliwnych i częściowo z PCV, w oficynie wspólne wc na klatce schodowej, osadnik ścieków w podwórku budynku, wymienione przykanaliki przy oficynie.

Instalacja gazowa: instalacja gazu z rur stalowych spawanych i skręcanych, zawór główny w skrzynce gazowej na ścianie zewnętrznej budynku, pion na klatce schodowej, etażowe gazowe co (1 mieszkanie).

Ogrzewanie: piecami węglowymi oraz etażowe gazowe w 1 mieszkaniu.

**Z uwagi na Uchwałę Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zaleca się montaż instalacji innych niż takich, w których następuje spalanie paliw w szczególności kotłów, kominków i pieców.**

Schody zewnętrzne: jednobiegowe, monolityczne, betonowe, balustrady stalowe.

Mała architektura: plac utwardzony kostką betonową tzw. „trylinką”. Komórki gospodarcze murowane z cegły, nietynkowane, dwukondygnacyjne. Dach konstrukcji drewnianej, jednospadowym kryty papą asfaltową.

Zestawienie powierzchni użytkowej:

Lokale mieszkalne	Powierzchnia w m2	Ilość pomieszczeń
I piętro		
Rynek 4/1	85,45	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
Rynek 4/2	61,24	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
II piętro		
Rynek 4/3	81,94	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
Rynek 4/4	74,47	3 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
Rynek 4/5	64,31	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
III piętro		
Rynek 4/6	89,47	2 pokoje, kuchnia, łazienka
Rynek 4/7	44,37	1 pokój, kuchnia, łazienka, przedpokój
Parter oficyna		
Rynek 4/11	39,00	1 pokój, kuchnia, łazienka
Toaleta wspólnego użytku	brak powierzchni	
I piętro (oficyna)		
Rynek 4/9	89,33	3 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
Rynek 4/10	41,70	1 pokój, kuchnia, łazienka
II piętro (oficyna)		
Rynek 4/12	40,44	1 pokój, kuchnia, łazienka
Rynek 4/13	10,75	1 pokój
<b>Razem lokale mieszkalne</b>	<b>722,47</b>	
<b>Lokale użytkowe</b>		
1.	181,60	
2.	51,89	
3.	38,80	
<b>Razem lokale użytkowe</b>	<b>272,29</b>	
<b>Ogółem pow. użytkowa</b>	<b>994,76</b>	

Lokale mieszkalne są opróżnione. Nikt nie jest zameldowany.

Lokale użytkowe zajmowane na podstawie umów najmu zawartych z Gminą Mikołów zostały przeniesione na nowe lokalizacje. Pozostanie jedynie lokal użytkowy „Sklep spożywczo-przemysłowy”.

Ogólny stan techniczny budynku ocenia się jako dostateczny ze wskazaniem do przeprowadzenia remontu całej kamienicy. Największe uszkodzenia dotyczą drewnianej konstrukcji więźby dachowej oraz ceglanych stropów nad piwnicami jak również drewnianych stropów międzykondygnacyjnych. Uszkodzony fragment stropów ceglanych odcinkowych nad piwnicami został podstemplowany. Stan techniczny dachu jest niedostateczny spowodowany wieloletnim zawilgoceniem konstrukcji poprzez nieszczelne pokrycie. Stropy drewniane wykazują znaczne ponadnormatywne ugięcia. Występują również pęknięcia ścian oraz miejscowe zawilgocenia nośnych ścian budynku tj. miejscowe rozluźnienia wiązań kamiennych i ceglanych, zawilgocenia i zagrzybienia stropów i murów ceglanych oraz sklepień, korozja stalowych belek sklepień odcinkowych w piwnicach. Wszystkie stopnice drewniane oraz podesty klatki schodowej są w znaczny sposób zużyte i znajdują się w bardzo złym stanie technicznym. Stopnice wykazują również znaczną deformację oraz odkształcenia i odchyłki wymiarów stopni od płaszczyzny poziomej. W chwili obecnej stan techniczny kamienicy jest dostateczny. Kamienica wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego z uwagi na ponadnormatywne zużycie podstawowych elementów konstrukcyjnych budynku.

Podłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołowa zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Nr XLII/644/2006 z dnia 24 stycznia 2006 r. działka nr 1628/42 oznaczona jest symbolem:

**A37UC/MW** – tereny usług centrotwórczych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dominacją usług centrotwórczych (brutto).

Użytkowanie podstawowe:

adaptowana i projektowana zabudowa usługowa o charakterze centrotwórczym – obiekty handlu, gastronomii i rzemiosła, kultury i rozrywki, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, administracji, biurowe, hotelowe, itp.: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zakaz lokalizowania obiektów o charakterze magazynowym lub składowym;

dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, parkingi towarzyszące z układem dróg dojazdowych, zielen zorganizowana.

uwarunkowania dodatkowe: jak dla jednostek MW/UC.

**Wymieniona działka znajduje się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej.**

**Obszar starówki wpisany do rejestru zabytków, pełna ochrona konserwatorska.**

**Rynek 4 znajduje się w wykazie obiektów zabytkowych:**

**obiekt – kamienica, połowa XVIII wieku, przebudowany na początku XX wieku.**

Ze szczegółowymi zapisami planu zagospodarowania przestrzennego należy zapoznać się w Wydziale Gospodarki Mieniem, pokój nr 15.

**Nabywca zobowiązany będzie do przeprowadzenia remontu nabywanej nieruchomości budynkowej, a w szczególności do:**

- wykonania badań stratygraficznych tynku wraz z określeniem pierwotnej kolorystyki detali architektonicznych, zdobień i pozostałych powierzchni a w szczególności okładzin ceramicznych,
- wykonanie renowacji tynku, okładzin ceramicznych i kamiennych i kolorystyki elewacji,
- wykonanie renowacji cokołów, gzymsów i detali architektonicznych,
- wymiany wtórnej stolarki okiennej i drzwiowej z dostosowaniem do historycznej estetyki elewacji,
- wymiany lub naprawy obróbek i detali blacharskich,
- wymiany uszkodzonych dachówek na połaciach dachowych wraz z uzupełnieniem podparć,
- remontu kominów i obróbek wokół nich.

Roboty remontowe przeprowadzone będą w terminie do trzech lat od dnia sporządzenia umowy notarialnej. Wykonanie robót potwierdzone zostanie poprzez przedłożenie Zbywcy protokołu odbioru robót z udziałem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Przedmiotowy budynek jest obiektem zlokalizowanym w strefie urbanistycznej wpisanej do centralnego rejestru obiektów zabytkowych pod numerem 683/66 i wszelkie prace budowlane na elewacji i bryle obiektu wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach wydawanego w oparciu o przedstawioną dokumentację budowlaną i konserwatorską.

**W przypadku niedotrzymania terminu wykonania w/w robót** Nabywca zapłaci Zbywcy kary umowne w wysokości 12.000 zł - słownie: dwanaście tysięcy złotych za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia. Wysokość naliczonych kar nie przekroczy kwoty 120.000 zł – słownie: sto dwadzieścia tysięcy złotych.

W zakresie obowiązku zapłaty naliczonych kar umownych Nabywca podda się egzekucji z aktu notarialnego zgodnie z regulacją art. 777 § 1 pkt 5 kpc.

Na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania Nabywcy do przeprowadzenia remontu nieruchomości budynkowej Zbywcy przysługiwało będzie prawo odkupu zbytej nieruchomości. Uprawnienie Zbywcy zastrzeżone zostanie na okres pięciu lat.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 2.600.000,00 zł (słownie: dwa miliony sześćset tysięcy złotych).**

### **Cena sprzedaży nieruchomości jest zwolniona z podatku od towarów i usług vat.**

Cena sprzedaży uzyskana w przetargu jest płatna nie później niż na 3 dni przed zawarciem notarialnej umowy przenoszącej własność.

Za datę wpłaty należności uważa się wpływ wymaganej kwoty na rachunek Urzędu Miasta Mikołów.

### **Termin i miejsce przetargu**

**Przetarg odbędzie się 20 października 2021 r. o godz. 10.00 w Urzędzie Miasta Mikołów, Rynek 16, sala nr 11.**

### **Wysokość, forma, termin i miejsce wniesienia wadium**

**Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w pieniądzu w wysokości 260.000,00 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy złotych) do dnia 14 października 2021 r. na rachunek bankowy Urzędu Miasta Mikołów w Mikołowskim Banku Spółdzielczym w Mikołowie Nr 65 84360003 0000 0000 0071 0042 (w tytule przelewu należy podać numer działki).**

Za datę wpłaty wadium uważa się wpływ wymaganej kwoty na rachunek Urzędu Miasta Mikołów.

Wadium wpłacone przez uczestnika, który:

- wygrał przetarg zostaje zaliczone na poczet ceny nabycia z dniem podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości,
- nie wygrał przetargu zostanie zwrócone, nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu,
- odstąpił od zawarcia umowy notarialnej w wyznaczonym terminie – ulegnie przepadkowi.

### **Warunki uczestnictwa w przetargu:**

W przetargu mogą brać udział osoby, które wpłacą wadium w wyznaczonym terminie oraz przedłożą komisji przetargowej w dniu przetargu:

- osoby fizyczne – dowód tożsamości, a w przypadku reprezentowania innej osoby, również pełnomocnictwo notarialne,
- osoby prawne – wszelkie dokumenty potrzebne do zawarcia umowy notarialnej,
- oświadczenie o zapoznaniu się w terenie ze stanem zagospodarowania nieruchomości, jej położeniem, warunkami przetargu oraz ich akceptacją.

### **Dodatkowe informacje:**

- Osoba, która wygrała przetarg zostanie powiadomiona o miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
- Koszty umowy notarialnej oraz opłaty sądowej pokrywa nabywca.
- Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
- 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.
- Cudzoziemców nabywających nieruchomości wiążą przepisy ustawy z dnia 24.03.1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2278).
- Nabywca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym.
- Nieruchomość można oglądać po uprzednim uzgodnieniu terminu z administratorem budynku – Zakładem Gospodarki Lokalowej w Mikołowie przy ul. Kolejowej 2 tel. (32) 32 42 600.
- Właścicielowi nieruchomości przysługuje prawo odwołania przetargu lub uznania, że przetarg nie dał rezultatów.

- Przetarg zostanie przeprowadzony w oparciu o rozporządzenie 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, poz. 1490 z późn. zm.).
- Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.
- Termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 1990) upłynął w dniu 12.03.2021 r.

Ogłoszenie o przetargu publikowane jest na stronie internetowej [www.mikolow.eu](http://www.mikolow.eu) w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Mikołów. Informacji udziela Urząd Miasta Mikołów, 43-190 Mikołów Rynek 16, tel. (32)3248 561 lub 567, [gospodarka.nieruchomosciami@mikolow.eu](mailto:gospodarka.nieruchomosciami@mikolow.eu)

***Zapraszamy do udziału w przetargu***