

PREZYDENT MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹŁE

działając zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r., poz. 2213)

ogłasza

I przetarg pisemny ograniczony na zbycie prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

1. Przedmiotem przetargu jest stanowiąca własność Gminy Kędzierzyn-Koźle nieruchomość gruntowa zabudowana, **położona w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Pocztowej 7, 7AB - Żeglarskiej 2, składająca się z działek nr nr 1077/2, 1080/4, 1080/5, 1080/8 obręb Kłodnica, o łącznej powierzchni 0,2027 ha**, dla której w Sądzie Rejonowym w Kędzierzynie-Koźlu – V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest Księga Wieczysta nr **OP1K/00073792/1**.

Przedmiotowa nieruchomość, zgodnie z zapisami ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Kędzierzynie-Koźlu stanowi: działka nr 1077/2 o użytku gruntowym: B – tereny mieszkaniowe, działki nr 1080/4, 1080/5 o użytku gruntowym: Ba – tereny przemysłowe oraz działka nr 1080/8 o użytku gruntowym: dr – drogi.

Zabudowana jest trzykondygnacyjnym, podpiwniczonym z poddaszem nieużytkowym budynkiem mieszkalnym przy ul. Pocztowej 7 o pow. użytkowej 1414,51 m², trzykondygnacyjnym, niepodpiwniczonym budynkiem mieszkalnym przy ul. Pocztowej 7AB o pow. użytkowej 410,97 m², dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym z poddaszem użytkowym budynkiem mieszkalnym przy ul. Żeglarskiej 2 o pow. użytkowej 676,77 m², budynkiem transportu i łączności o pow. użytkowej 34,87 m² oraz dwukondygnacyjnym budynkiem niemieszkalnym o pow. użytkowej 72,18 m².

Ściany zewnętrzne na wyższych kondygnacjach budynków posiadają widoczne ślady pęknięć i zarysowań zwłaszcza w górnej części budynków blisko linii dachu. Wykonane w budynkach stropy drewniane posiadają widoczne ślady zamakania i osłabienia belek stropowych. Ugięcia stropów przekraczają dopuszczalne normy i mogą prowadzić do wystąpienia zagrożenia katastrofą budowlaną. Wnętrza budynku w bardzo złym stanie. Wymiany wymagają elementy krokwi kosзовych i załamań, także przy połączeniach dachu ze ścianami attyk. Budynki wymagają remontu kapitalnego, niezdatne są do zamieszkania i użytkowania, odcięte zostały media.

Zabudowania położone na ww. nieruchomości wpisane są do Gminnej Ewidencji Zabytków pod nr 286.

Przedmiotowa nieruchomość zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle Nr IX/98/2003 z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 50, poz. 1038 z późn. zm.) położona jest na obszarze oznaczonym symbolem przeznaczenia: D-MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych, w granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej, w granicy stref ochrony istniejących i projektowanych wałów przeciwpowodziowych, w granicy obszaru potencjalnego zagrożenia powodziowego o umiarkowanym zagrożeniu powodzią.

Ponadto nieruchomość zgodnie z uchwałą nr LI/596/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 27 października 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Kędzierzynie-Koźlu, znajduje się w granicach obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Nieruchomość objęta jest zamierzeniem rewitalizacyjnym Podobszaru Rewitalizacji Koźle w ramach „Celu 2: Wzmocnienie i rozwój funkcji mieszkaniowych, społecznych i gospodarczych - Przedsięwzięcie 7 Przebudowa budynku mieszkalno-użytkowego wraz z zagospodarowaniem terenu przyległego przy ul. Pocztowa 7,7a,7b oraz ul. Żeglarska 2” wskazanym w Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Kędzierzyn-Koźle do 2030 roku

zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle Nr LXIV/748/2023 z 30 listopada 2023 r.

W dziale II księgi wieczystej nr OP1K/00073792/1 ujawnione jest prawo własności Gminy Kędzierzyn-Koźle. W dziale I-Sp ujawnione jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej nr OP1K/00031785/3 wskazujące, iż każdorazowym właścicielom nieruchomości położonej w Kędzierzynie-Koźlu, obręb Kłodnica przy ulicy Żeglarskiej oznaczonej jako działki o nr: 1080/8, 1080/4, 1077/2 przysługuje nieograniczona w czasie służebność drogi na nieruchomości oznaczonej jako działki gruntu nr 1060/2, 1061/1 oraz 1092/9 objętych Księgą Wieczystą OP1K/00031785/3, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez pas gruntu oznaczony kolorem czerwonym na załączniku graficznym nr 1 do opinii z dnia 21 czerwca 2022 roku wykonanej przez biegłego Marka Kaczkowskiego znajdującym się na karcie 96 akt sprawy I NS 138/21. Służebność ta zapewnia dodatkowy dostęp nieruchomości do drogi publicznej ul. Pocztowej. Natomiast działki III i IV Księgi Wieczystej nr OP1K/00073792/1 są wolne od wpisów.

2. Osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r., poz. 399, z późn. zm.) mogły składać wnioski o jej nabycie w terminie do 30 czerwca 2026 r., przy czym wnioski takie nie zostały złożone.
3. **Przetarg ma charakter przetargu ograniczonego do podmiotów (oferentów) - osób fizycznych i prawnych, którzy przed przetargiem złożą:**
 - 1) **Oświadczenie o zobowiązaniu się do przeprowadzenia w terminie do 48 miesięcy od dnia podpisania umowy – sprzedaży nieruchomości przez Gminę Kędzierzyn-Koźle kompleksowego remontu i przebudowy budynków z zachowaniem ich historycznej substancji, zgodnie z zaleceniami właściwego terytorialnie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego,**
 - 2) **Oświadczenie o bezwarunkowej akceptacji zastrzeżonego na okres 5 lat prawa odkupu na rzecz Gminy Kędzierzyn-Koźle w wypadku nie wykonania zobowiązania wskazanego w pkt 1,**
 - 3) **Oświadczenie o bezwarunkowej akceptacji zastrzeżonego na okres 5 lat prawa pierwokupu na rzecz Gminy Kędzierzyn-Koźle,**
 - 4) **Oświadczenie bezwarunkowej akceptacji zastrzeżenia naliczania ewentualnych kar umownych przez Gminę Kędzierzyn-Koźle w wypadku nie wykonania zobowiązania wskazanego w pkt 1,**
 - 5) **Oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości; oraz wykażą się:**
 - 6) **należytych wykonaniem w okresie ostatnich 5 lat co najmniej 1 (jednej) inwestycji polegającej na remoncie, przebudowie lub renowacji budynku wielorodzinnego lub użyteczności publicznej ujętego w GEZ lub wpisanego do Rejestru Zabytków, o wartości robót nie mniejszej niż 3.000.000,00 zł,**
 - 7) **posiadaniem środków finansowych lub zdolności kredytowej na kwotę nie mniejszą niż 10.000.000,00 zł, potwierdzonej zaświadczeniem z banku wystawionym nie wcześniej niż 1 miesiąc przed terminem składania zgłoszenia udziału w przetargu.**
4. Wybór formy przetargu wynika ze specyfiki nieruchomości tj. objęcie jej ochroną konserwatorską oraz z uwagi na jej obecny bardzo zły stan, wymagający przeprowadzenia specjalistycznych, kapitałochłonnych prac remontowo-budowlanych, a które to prace mogą być wykonane przez podmiot posiadający udokumentowaną zdolność finansową oraz doświadczenie w renowacji budynków historycznych,

gwarantujący prawidłowe i terminowe wykonanie inwestycji bez ryzyka degradacji tkanki zabytkowej.

5. FORMA UDOSTĘPNIENIA NIERUCHOMOŚCI

- zobowiązanie o realizacji i zakończenia inwestycji na nieruchomości w terminie 48 miesięcy od podpisania umowy sprzedaży nieruchomości,
- sprzedaż prawa własności z zastrzeżeniem prawa odkupu oraz prawa pierwokupu,
- cena wywoławcza nabycia prawa własności nieruchomości wynosi: **1.600.000,00 zł** (słownie: jeden milion sześćset tysięcy złotych zero groszy).

Zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 10a ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 r., poz. 775, z późn. zm.) sprzedaż nieruchomości zwolniona jest z opodatkowania.

6. Przetarg na sprzedaż nieruchomości odbędzie się w dniu 08.09.2026 r. o godz. 10:00 w siedzibie Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego przy ul. Piastowskiej 17 pok. nr 7.

7. Oferent zobowiązany jest do wpłaty wadium w wysokości **160.000,00 zł (słownie: sto sześćdziesiąt tysięcy złotych zero groszy)** na rachunek bankowy Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w PKO BP S.A. w Kędzierzynie-Koźlu **nr 57 1020 3714 0000 4102 0108 5455 w terminie do 01.09.2026 r.** przy czym za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu kwoty na powyższy rachunek bankowy Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle – Gminy Kędzierzyn-Koźle.

8. W celu wzięcia udziału w przetargu oferent winien złożyć w Kancelarii Ogólnej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle przy ul. Grzegorza Piramowicza 32 pok. nr 139 (parter), **w terminie do dnia 02.09.2026 r. do godz. 15:30, dowód wniesienia wadium na rachunek bankowy Gminy Kędzierzyn-Koźle wskazany w ogłoszeniu o przetargu oraz w trwale zamkniętej kopercie opatrzonej nazwą i adresem oferenta oraz z oznaczeniem przetargu na jaki zostało złożone i jego terminu – „Zgłoszenie do uczestnictwa w przetargu dotyczącego zbycia prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej ul. Pocztowej 7, 7AB - Żeglarskiej 2”.**

W kopercie powinny zawierać się w jednym egzemplarzu oświadczenia i dokumenty wskazane w pkt VII Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu.

9. Oferowana cena nabycia prawa własności nieruchomości musi być wyższa od ceny wywoławczej, co najmniej o 1 % ceny wywoławczej zaokrąglonej w górę do pełnych dziesiątek złotego.

10. Lista osób zakwalifikowanych do udziału w postępowaniu zostanie wywieszona **nie później niż w dniu 07.09.2026 r.** w siedzibie Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle (budynek ul. Piastowska 17 Kędzierzyn-Koźle) oraz zostanie zamieszczona na stronie internetowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w Biuletynie Informacji Publicznej oraz zamieszczona na tablicy ogłoszeń tegoż Urzędu.

Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w ogłoszeniu i Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu.

11. Jedynym kryterium wyboru oferty jest **cena (waga 100%)**. Przetarg zostanie przeprowadzony w formie pisemnej, gdzie komisja powołana przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle dokona wyboru oferty zawierającej najwyższą zaoferowaną cenę spośród oferentów dopuszczonych do przetargu.

W przypadku złożenia równorzędnych ofert zostanie zorganizowany dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty – w takim przetargu oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

Minimalna wysokość postąpienia wskazanego w zdaniu poprzedzającym to 1% zaokrąglonej w górę do pełnych dziesiątek złotego ceny wywoławczej nabycia prawa własności nieruchomości.

12. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny sprzedaży.

13. Uczestnik, którego oferta zostanie wybrana będzie zawiadomiony, w charakterze osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości, o miejscu i terminie zawarcia umowy najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, przy czym wyznaczony termin nie będzie krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, o którym mowa wyżej, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

14. Pozostała do zapłaty cena powinna być zapłacona najpóźniej na jeden dzień przed wyznaczonym dniem zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości, przelewem na rachunek bankowy Gminy Kędzierzyn-Koźle w PKO BP S.A. w Kędzierzynie-Koźlu nr 78 1020 3714 0000 4602 0108 5414, przy czym dniem zapłaty ceny jest dzień uznania tegoż rachunku.

Oferent wyłoniony w drodze przetargu jest zobowiązany do realizacji inwestycji w sposób zgodny ze złożonym oświadczeniem, o którym mowa w pkt 3 ust. 1).

Ponadto na rzecz zbywcy prawa własności, na okres pięciu lat od dnia zbycia tego prawa, zostaną zastrzeżone w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem przetargu prawa wskazane w pkt 3 ust 2) i 3), na warunkach opisanych w Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu.

15. Organizator przetargu zastrzega sobie prawo:

- zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert oraz
- odwołania przetargu z podaniem przyczyn odwołania.

16. Dodatkowe warunki, w tym warunki przetargowe jakie musi spełnić oferent aby wziąć udział w przetargu dopuszczenia do udziału w przetargu oraz dodatkowe kryteria wpływające na ocenę oferty i szczegółowe informacje o infrastrukturze zawarto w „Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu”, którą można uzyskać w wymienionej powyżej siedzibie organizatora przetargu w godz. 7.30 – 15.30, od poniedziałku do piątku oraz pod numerem telefonu 0774050392 lub 0774050394.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA
ds. Gospodarki Przestrzennej
i Inwestycyjno-Remontowej

Krzysztof Wołynkiewicz