

Zarządzenie Nr 33/2025
Burmistrza Miasta Uniejów
z dnia 6 marca 2025 r.

w sprawie: sprzedaży w drodze rokowań nieruchomości stanowiącej własność Gminy Uniejów położonej w miejscowości Uniejów (dz. nr 2146/44)

Na podstawie art. 93 ust. 2 i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145), §25 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (jedn. tekst Dz.U. z 2021 r. poz. 2213) oraz Uchwały Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 23 czerwca 2023 r. Nr LXXIV/621/2023 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości Uniejów.

BURMISTRZ MIASTA UNIEJÓW
ZARZĄDZA:

§ 1.

Podaje się do publicznej wiadomości ogłoszenie o rokowaniach na sprzedaż nieruchomości położonej w miejscowości Uniejów oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 2146/44 która nie znalazła nabywcy w przetargach w dniu 15.02.2024 r., 24.04.2024 r., 16.07.2024 r., 25.09.2024 r. 04.12.2024 r. i 19.02.2025 r.

§ 2.

Rokowania na sprzedaż nieruchomości przeprowadzi powołana komisja przetargowa.
(W załączeniu ogłoszenie o rokowaniach).

§ 3.

Zarządzenie wchodzi z dniem podjęcia



BURMISTRZ

Józef Kaczmarek

BURMISTRZ MIASTA UNIEJÓW
ZARZĄDZA:
OGŁOSZENIE
BURMISTRZ MIASTA UNIEJÓW

ogłasza rokowania na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Gminy Uniejów położonej w miejscowości Uniejów (dz. nr 2146/44).

Na podstawie art. 93 ust. 2 i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145), §25 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (jedn. tekst Dz.U. z 2021 r. poz. 2213) oraz Uchwały Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 23 czerwca 2023 r. Nr LXXIV/621/2023 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości Uniejów.

I. PRZEDMIOT ROKOWAŃ – INFORMACJE O NIERUCHOMOŚCI

1. Przedmiotem rokowań jest zabudowana nieruchomość położona w obrębie geodezyjnym **0001 Uniejów**, oznaczona jako działka o numerze **2146/44 o pow. 1,6339 ha** stanowiąca własność Gminy Uniejów zgodnie z KW **SR2L/00028957/0**, Sądu Rejonowego w Łasku, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Poddębicach. W skład przedmiotowej działki zgodnie z ewidencją gruntów wchodzi użytki: Bz – 0,9316 ha, (tereny rekreacyjno – wypoczynkowe), Ps V – 0,3579 ha (pastwiska trwałe), Ps VI – 0,2395 ha (pastwiska trwałe), N – 0,1049 ha (nieużytki). Nieruchomość położona jest w miejscowości Uniejów przy ul. abp. Jakuba Świnki.

2. Nieruchomość zabudowana jest kompleksem muzealno – noclegowym pod nazwą zagroda młynarska w skład której wchodzi zabytkowy dwór przeniesiony z miejscowości Nagórki pełniący funkcję hotelu, zabytkowa chałupa ze Skotnik w której działa Karczma, budynek inwentarski z kamienia wapiennego, kopia stodoły z Besiekier, wiatrak koźlak, budynek administracyjno – biurowy. Teren jest ogrodzony, na terenie nieruchomości urządzone są drogi dojazdowe do poszczególnych budynków i ciągi piesze. Założony został teren zielony z nasadzeniami roślin i krzewów, na którym znajdują się altanki oraz ławki. Działka jest uzbrojona w energię elektryczną, sieć wodociągową, kanalizację sanitarną i sieć grzewczą c.o., w drodze kanalizacja deszczowa, teren oświetlony. Dojazd jest wyłożony kostką brukową wzdłuż ul. abp. Jakuba Świnki. W stodole umieszczona jest wystawa sprzętów i narzędzi rolniczych. Organizowane są w niej także imprezy okolicznościowe. W okolicy obiektu jest duży ruch turystyczny związany z sąsiedztwem basenów termalnych, kompleksem boisk piłkarskich, boiskami do gry w tenisa ziemnego, boiskiem do gry w siatkówkę, zabytkowym XIV-wiecznym zamkiem i zespołem zamkowo-parkowym.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym na podstawie uchwały Nr L/409/2021 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 29 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowiskowej „C” w miejscowości Zieleń ogłoszonego w dzienniku urzędowym województwa łódzkiego w dniu 14 grudnia 2021 r. pod pozycją 6453

przedmiotowa nieruchomość na załączniku graficznym do planu jest oznaczona symbolem:

1_3.UTS – tereny przeznaczone dla usług związanych z turystyką, sportem i rekreacją oraz usług w zakresie lecznictwa uzdrowiskowego.

Nieruchomość znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Uniejów.

Zgodnie ze świadectwem charakterystyki energetycznej sporządzonym dla budynku biurowo – gospodarczego i zarejestrowanym w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków pod nr SCHE/1312/10/2023:

- wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową: $EU = 361,9 \text{ kWh (m}^2 \cdot \text{rok)}$;
- wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową: $EK = 484,7 \text{ kWh (m}^2 \cdot \text{rok)}$;
- wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną: $EP = 45,0 \text{ kWh (m}^2 \cdot \text{rok)}$;
- jednostkowa wielkość emisji CO_2 : $E_{CO_2} = 0,00502 \text{ t } CO_2 / (\text{m}^2 \cdot \text{rok})$;
- udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową:
 $U_{OZE} = 96,90\%$

Zgodnie ze świadectwem charakterystyki energetycznej sporządzonym dla budynku gastronomicznego i zarejestrowanym w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków pod nr SCHE/1312/11/2023:

- wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową: $EU = 493,0 \text{ kWh (m}^2 \cdot \text{rok)}$;
- wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową: $EK = 658,1 \text{ kWh (m}^2 \cdot \text{rok)}$;
- wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną: $EP = 1281,4 \text{ kWh (m}^2 \cdot \text{rok)}$;
- jednostkowa wielkość emisji CO_2 : $E_{CO_2} = 0,21065 \text{ t } CO_2 / (\text{m}^2 \cdot \text{rok})$;
- udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową:
 $U_{OZE} = 7,12\%$

Zgodnie ze świadectwem charakterystyki energetycznej sporządzonym dla budynku hotelowego i zarejestrowanym w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków pod nr SCHE/1312/9/2023:

- wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową: $EU = 189,7 \text{ kWh (m}^2 \cdot \text{rok)}$;
- wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową: $EK = 347,2 \text{ kWh (m}^2 \cdot \text{rok)}$;
- wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną: $EP = 246,6 \text{ kWh (m}^2 \cdot \text{rok)}$;
- jednostkowa wielkość emisji CO_2 : $E_{CO_2} = 0,02880 \text{ t } CO_2 / (\text{m}^2 \cdot \text{rok})$;
- udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową:
 $U_{OZE} = 76,32\%$

W przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków:

- 1) przysługuje jej roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;
- 2) jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1;

termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;

3. WARTOŚĆ NIERUCHOMOSCI

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi: **1.500.000,00 zł**

Słownie zł: **jeden milion pięćset tysięcy złotych**

4. TERMINY PRZEPROWADZONYCH PRZETARGÓW

Przetargi na sprzedaż nieruchomości odbyły się w dniach

15.02.2024 r. 24.04.2024 r. 16.07.2024 r. 25.09.2024 r. 04.12.2024 r. i 19.02.2025 r.

II. ZGŁOSZENIE UDZIAŁU W ROKOWANIACH

1. Zgłoszenia udziału w rokowaniach należy złożyć w sekretariacie Urzędu Miasta w Uniejowie w zamkniętych kopertach, niepozwalających zidentyfikować Zgłaszającego, z dopiskiem:

„Rokowania na sprzedaż nieruchomości w Uniejowie (dz. nr 2146/44)” w terminie do 15 maja 2025 r. do godziny 16:00

Wzór zgłoszenia stanowi załącznik do ogłoszenia.

W rokowaniach mogą brać udział osoby fizyczne i prawne.

2. Zgłoszenie powinno zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot;
- 2) datę sporządzenia zgłoszenia;
- 3) oświadczenie, że zgłaszający zapoznał się z warunkami rokowań i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
- 4) proponowaną cenę i sposób jej zapłaty;
- 5) proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków rokowań.
- 6) kopię dowodu wpłaty zaliczki
- 7) informację o numerze rachunku bankowego na który należy zwrócić zaliczkę w przypadku gdy zgłaszający nie wygra rokowań lub w przypadku gdy rokowania zostaną odwołane, unieważnione lub zakończone wynikiem negatywnym.
- 8) Jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku wspólnego, warunkiem dopuszczenia do rokowań będzie stawiennictwo obojga małżonków na przetargu lub przedłożenie zgody drugiego małżonka na dokonanie czynności prawnych związanych z udziałem w rokowaniach (wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości ze środków pochodzących z majątku wspólnego), wymaganych do uczestnictwa w rokowaniach lub złożenie przez osobę przystępującą do przetargu oświadczenia o woli nabycia nieruchomości z majątku osobistego – art. 37 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.). Zgoda powinna być wyrażona w formie pisemnej. Gdy nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku osobistego, warunkiem dopuszczenia do przetargu będzie przedłożenie wypisu aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową małżeńską albo odpisu orzeczenia sądowego ustanawiającego rozdzielność majątkową lub pisemnego oświadczenia obojga małżonków o nabywaniu nieruchomości do majątku osobistego jednego z nich, z podpisami poświadczonymi

notarialnie.

9) Przedstawiciele osób prawnych, spółek cywilnych, jednostek organizacyjnych przedkładają odpowiedni dokument upoważniający ich do składania oświadczeń w imieniu tych osób.

10) Cudzoziemców wiążą przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Wzór zgłoszenia udziału w rokowaniach stanowi załącznik do niniejszego ogłoszenia.

3. W dniu rokowań uczestnicy zobowiązani są posiadać:

- a) dowód wpłaty zaliczki,
- b) osoby fizyczne – dokument potwierdzający ich tożsamość (w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej – zaświadczenie o wpisie do CEIDG),
- c) osoby prawne – aktualny wypis z właściwego dla danego podmiotu rejestru oraz dokumenty upoważniające do działania w ich imieniu,
- d) pełnomocnik reprezentujący w rokowaniach osobę fizyczną lub prawną – oryginał pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego, małżonków – do dokonywania czynności w rokowaniach konieczna jest obecność obojga małżonków lub jednego z nich z pisemną zgodą współmałżonka.

4. Dodatkowe warunki rokowań .

Przy wyborze zgłoszenia komisja przeprowadzająca rokowania będzie się kierowała zaproponowaną ceną.

5. Zaliczka: Warunkiem uczestnictwa w rokowaniach jest wpłacenie zaliczki w wysokości **150.000,00 zł słownie sto pięćdziesiąt tysięcy złotych** przelewem na konto Gminy Uniejów w BS Malanów o/ Uniejów 18 8557 0009 2005 0200 0130 0026 z podaniem tytułu wpłaty „Zaliczka w rokowaniach działka nr 2146/44 Uniejów.” oraz danych uczestnika rokowań. Termin wniesienia zaliczki: 15 maja 2025 r. Za dzień wniesienia zaliczki uważa się datę uznania rachunku Gminy Uniejów.

Wniesienie zaliczki jest równoznaczne z zapoznaniem się z regulaminem rokowań.

Wpłacona zaliczka zostanie: zaliczona na poczet ceny nabycia nieruchomości, jeżeli osoba wpłacająca zaliczkę wygra rokowania. Zaliczka zostaje zwrócona niezwłocznie, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia zamknięcia rokowań, jeżeli osoba wpłacająca nie wygra rokowań. W przypadku uchylenia się uczestnika, który wygrał rokowania, od zawarcia umowy notarialnej bez usprawiedliwienia, wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi.

Rokowania można przeprowadzić, chociażby wpłynęło tylko jedno zgłoszenie spełniające warunki określone w ogłoszeniu o rokowaniach.

6. Zastrzeżenia: Burmistrz Miasta Uniejów zastrzega sobie prawo do odwołania lub zamknięcia rokowań bez wybrania nabywcy nieruchomości.

7. Dodatkowe informacje: Nabywca nieruchomości przejmuje nieruchomość w stanie

istniejącym. Niezależnie od podanych powyżej informacji, nabywca odpowiada za samodzielne zapoznanie się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości, 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.

III. JAWNA CZĘŚĆ ROKOWAŃ

1. Rokowania odbędą się w sali konferencyjnej Urzędu Miasta Uniejów przy ulicy Błogosławionego Bogumiła nr 13 w Uniejowie w dniu 21 maja 2025 r. o godzinie 11.00
2. Część jawna odbywa się w obecności uczestników rokowań
3. Podczas części jawnej rokowań komisja, w obecności uczestników
 - 1) podaje liczbę otrzymanych zgłoszeń oraz sprawdza dowody, o których mowa w treści ogłoszenia
 - 2) otwiera koperty zawierające zgłoszenia, sprawdza dane w nich zawarte, nie ujawniając ich treści uczestnikom, oraz sprawdza tożsamość uczestników rokowań;
 - 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez uczestników rokowań;
 - 4) ogłasza, które zgłoszenia zostały zakwalifikowane do ustnej części rokowań.
4. Komisja przeprowadzająca rokowania odmawia udziału w ustnej części rokowań osobom, których zgłoszenia
 - 1) nie odpowiadają warunkom rokowań;
 - 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie;
 - 3) nie zawierają danych wymienionych w § 26 ust. 2 Rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, lub dane te są niekompletne oraz nie zawierają dowodów, o których mowa w § 26 ust. 3 Rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości;
 - 4) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
5. Komisja zastrzega sobie prawo do żądania dodatkowych wyjaśnień lub oświadczeń od uczestników w części jawnej przetargu.

IV. NIEJAWNA CZĘŚĆ ROKOWAŃ - CZĘŚĆ USTNA

1. Bezpośrednio po części jawnej rokowań Komisja z każdym z uczestników zakwalifikowanych do udziału w części ustnej (niejawnej) rokowań, przeprowadzi negocjacje w zakresie wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy oraz dodatkowych propozycji uczestników rokowań. Dodatkowe propozycje uczestników rokowań złożone w trakcie ustnej (niejawnej) części rokowań nie mogą być mniej korzystne od zawartych w pisemnym zgłoszeniu.

V. USTALENIE NABYWCY

1. Po przeprowadzeniu ustnej części rokowań komisja ustala nabywcę nieruchomości
2. Komisja przetargowa dokona wyboru nabywcy nieruchomości tego uczestnika rokowań który zaproponuje najwyższą cenę nieruchomości
3. Rokowania uważa się za zakończone wynikiem negatywnym jeżeli nie wpłynęło ani jedno zgłoszenie lub żaden z uczestników nie zaproponował ceny wyższej od wywoławczej, a także jeżeli komisja przetargowa stwierdziła że żadne zgłoszenie nie spełnia warunków rokowań.
4. W przypadku złożenia przez uczestników rokowań równorzędnych propozycji komisja może zorganizować dodatkowe ustne rokowania z tymi osobami
5. Z przeprowadzonych rokowań przewodniczący komisji sporządza protokół
6. Rokowania uważa się za zamknięte z chwilą podpisania protokołu przez komisję i nabywcę.
7. Przewodniczący komisji zawiadamia ustnie uczestników rokowań o wyniku rokowań bezpośrednio po ich zamknięciu.

ROKOWANIA odbędą się w sali konferencyjnej Urzędu Miasta Uniejów przy ulicy Błogosławionego Bogumiła nr 13 w Uniejowie w dniu 21 maja 2025 r. o godzinie 11.00

Oferent może, w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku rokowań, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Burmistrza Miast Uniejów.

Osoba ustalona jako nabywa zostanie zawiadomiona pisemnie o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia rokowań. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

Podstawą zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości będzie protokół z przeprowadzonych rokowań, określający warunki zbycia nieruchomości. Protokół z przeprowadzonych rokowań podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona jako nabywca nieruchomości.

Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest wpłacić, nie później niż do dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży, kwotę równą 100% ceny osiągniętej w wyniku rokowań, pomniejszoną o kwotę wpłaconej zaliczki.

Wydanie nieruchomości nastąpi w dniu podpisania aktu notarialnego.

Wszelkie koszty związane z nabyciem nieruchomości ponosi nabywca.

Rokowania mogą zakończyć się bez wybrania nabywcy nieruchomości.

VI. REGULAMIN ROKOWAŃ

Postępowanie prowadzone jest na warunkach określonych w regulaminem organizacji i przeprowadzania przetargów na sprzedaż, oddawanie w użytkowanie wieczyste, dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Gminy Uniejów, opracowanymi na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości stanowiących własność Gminy Uniejów (dalej „Regulamin”). Organizator przewiduje możliwość zapoznawania się z Regulaminem w dniach roboczych od poniedziałku do piątku w godzinach: pracy urzędu w siedzibie Urzędu Miasta: w Uniejowie przy ul. Błogosławionego Bogumiła 13, w pokoju sekretariatu oraz na stronie internetowej: <http://bip.uniejow.pl/>

VII. ORGANIZATOR ROKOWAŃ

Burmistrz Miasta Uniejów

Adres: ul. Błogosławionego Bogumiła 13, 99-210 Uniejów

Telefon: 63 288 97 40 (sekretariat), 62 288 97 68

Strona internetowa: www.uniejow.pl, <http://bip.uniejow.pl/>

Adres e-mail: urząd@uniejow.pl

Uczestnik zobowiązany jest zapoznać się z warunkami rokowań, co potwierdza podpisem na liście obecności przed rozpoczęciem rokowań. Ogłoszenie o rokowaniach na sprzedaż nieruchomości wywiesza się w siedzibie Urzędu Miasta w Uniejowie oraz na stronie internetowej Urzędu <http://bip.uniejow.pl/> oraz ogłoszenie zamieszcza się w prasie. Bliższych informacji dotyczących oferowanej do sprzedaży nieruchomości można uzyskać w Urzędzie Miasta w Uniejowie, stanowisko ds. gospodarki nieruchomościami pokój nr 12 (telefon /063/ 288 97 68).

BURMISTRZ

Józef Kaczmarek

Sporządził: Andrzej Gawłowski