



Racibórz
1217

PREZYDENT MIASTA RACIBÓRZ

działając na podstawie art. 38 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn.zm.)

ogłasza

pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż działek gruntu, położonych w Raciborzu przy ul. Mikołowskiej

1. Lokalizacja: 47-400 Racibórz, ul. Mikołowska

2. Oznaczenie nieruchomości wg danych z ewidencji gruntów:

działki oznaczone ewidencyjnie numerami:

- 1) nr 119/5 k.m. 25 obręb Ostróg o powierzchni **0,3001 ha**,
- 2) nr 119/6 k.m. 25 obręb Ostróg o powierzchni **0,2427 ha**,
- 3) nr 119/8 k.m. 25 obręb Ostróg o powierzchni **0,3237 ha**,
- 4) nr 119/11 k.m. 25 obręb Ostróg o powierzchni **0,3256 ha**,
- 5) nr 119/12 k.m. 25 obręb Ostróg o powierzchni **0,2287 ha**.

Działki zapisane są w księdze wieczystej nr GL1R/00031754/3 Sądu Rejonowego w Raciborzu, na własność Gminy Racibórz.

3. Opis nieruchomości:

3.1. Działki położone są w Raciborzu przy ul. Mikołowskiej. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią tereny rolnicze oraz tereny produkcyjno-usługowe.

Przedmiotowy teren był dotychczas użytkowany rolniczo na podstawie terminowych umów dzierżawy, które uległy rozwiązaniu.

Działki są obecnie nieuźbrożone. Przez działki nr 119/10 i 119/11 przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, która jest w trakcie przebudowy a jej projektowany przebieg wytyczono poza zakresem terenowym działek będących przedmiotem sprzedaży.

3.2. W terminie do 31 grudnia 2025 r. Gmina Racibórz zrealizuje inwestycję pn. „Przebudowa i budowa drogi dojazdowej wraz z rondem do terenów inwestycyjnych położonych przy ul. Mikołowskiej w Raciborzu - uzbrojenie terenów inwestycyjnych przy ul. Mikołowskiej w Raciborzu”, dofinansowanej ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Dróg. Szczegółowy zakres inwestycji opisano w pkt. 7.

3.3. Na nieruchomości mogą się znajdować sieci lub strefy ochronne sieci zlokalizowanych na nieruchomościach przyległych, a nie opisane przez gestorów. Nabywca winien dokonać identyfikacji sieci lub stref ochronnych we własnym zakresie, zaś ewentualne ograniczenia, utrudnienia lub koszty mogące wyniknąć dla nabywcy z powodu istnienia tych sieci lub stref ochronnych, obciążają ryzyko nabywcy i nie stanowią wady nieruchomości.

3.4. W ewidencji gruntów i budynków poszczególne działki opisane są użytkowaniem „R” – grunty orne oraz „Ł” – łąki trwałe, zatem zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), na nabywcy będzie spoczywał obowiązek wyłączenia gruntu z produkcji rolnej.

3.5. Nabywca nieruchomości odpowiada za samodzielne zapoznanie się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz jej aktualnym sposobem zagospodarowania. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji, leży w całości po stronie nabywcy i stanowi obszar jego ryzyka.

4. Obciążenia nieruchomości:

Nieruchomości wolne są od praw i roszczeń osób trzecich nie ujawnionych w księdze wieczystej a także jakichkolwiek zobowiązań.

5. Przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania:

5.1. Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w jednostce strukturalnej Płonia w Raciborzu, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV/667/2006 Rady Miasta Racibórz z dnia 21 czerwca 2006 r., **działka nr 119/8** zlokalizowana jest na terenach oznaczonych symbolem:

- **J1P** – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Na działce wysowano:

- 1) Kanalizację sanitarną.

5.2. Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Płonia w Raciborzu, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/383/2021 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 stycznia 2021 r., **działki nr 119/5, 119/6, 119/11 i 119/12** zlokalizowane są na terenach oznaczonych symbolem:

- **JZ3/1PU** – Tereny produkcyjno-usługowe.

Na działkach wysowano:

- 1) Strefę obserwacji archeologicznej.
- 2) Strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej - dotyczy działki nr 119/11.
- 3) Obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% - raz na 500 lat.
- 4) Obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
- 5) Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia (SN) - dotyczy działki nr 119/11.
- 6) Granicę obszaru wymagającego przekształceń.
- 7) Nieprzekraczalną linię zabudowy - dotyczy działek nr 119/6, 119/12.

5.3. Ustalenia ogólne i szczegółowe dotyczące przeznaczenia ww. działek, zawarte zostały w tekście powołanych planów zagospodarowania przestrzennego miasta.

6. Zobowiązania nabywcy w zakresie terminów zabudowy:

6.1. Nabywca nieruchomości zobowiąże się do jej zabudowy w ramach ustaleń wynikających ściśle z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- a) dla obszaru zlokalizowanego w jednostce strukturalnej Płonia w Raciborzu, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV/667/2006 Rady Miasta Racibórz z dnia 21 czerwca 2006 r. - dotyczy działki nr 119/8,
- b) dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Płonia w Raciborzu, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/383/2021 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 stycznia 2021 r. - dotyczy działek nr 119/5, 119/6, 119/11 i 119/12,

– w terminie do 4 (czterech) lat od daty podpisania notarialnej umowy sprzedaży.

6.2. W przypadku wtórnego zbycia nieruchomości, określony w pkt. 1 termin nie ulega wydłużeniu.

6.3. Za zakończenie zabudowy uważa się dostarczenie Gminie zgłoszenia do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, o zakończeniu budowy.

6.4. W przypadku wystąpienia przeszkód w wypełnieniu warunków określonych w pkt. 6.1., powstałych z przyczyn niezależnych i niezawinionych przez nabywcę, w szczególności przeszkód spowodowanych siłą wyższą (powódź, pożar, wichury, długotrwałe, powyżej 10 dni mrozy poniżej -10°C, wojna, epidemia), wstrzymaniem prowadzonych robót przez jakikolwiek uprawniony organ lub inną uprawnioną instytucję z przyczyn niezależnych od nabywcy, termin określony w pkt. 1, uważa się za zachowany w przypadku jego przesunięcia o okres występowania ww. przeszkód i ich następstw. Nabywca zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia następstw ww. przeszkód, powstałych z przyczyn od niego niezależnych i przez niego niezawinionych.

6.5. Przesunięcie zobowiązań wynikających z pkt. 6.1. z przyczyn określonych w pkt. 6.4., skutkować będzie ustaleniem dodatkowego terminu zabudowy, pod warunkiem zawiadomienia Gminy w formie pisemnej, w terminie 30 dni od ustania przeszkód.

6.6. Nie wywiązanie się nabywcy z obowiązku zabudowy nieruchomości w terminie określonym w pkt. 6.1., skutkować będzie naliczeniem kary umownej, która wyniesie 10% ceny netto sprzedaży nieruchomości – w przypadku przekroczenia terminu zakończenia zabudowy nieruchomości. Zapłata kary nastąpi w terminie 30 dni od jej naliczenia i doręczenia wezwania do zapłaty. Obowiązek poniesienia kary powstaje po bezskutecznym upływie terminu zabudowy, wskazanego w umowie.

6.7. Nabywca ustanowi w umowie sprzedaży nieruchomości, hipotekę umowną w wysokości:

- a) 40 000 zł dla działek nr 119/6 i 119/12,
- b) 50 000 zł dla działek nr 119/5, 119/8 i 119/11.

– celem zabezpieczenia wierzytelności Gminy Racibórz z tytułu kary umownej opisanej w pkt. 6.6.

Hipoteka wpisana zostanie na pierwszym miejscu w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości i będzie jej przysługiwało pierwszeństwo przed innymi hipotekami;

6.8 Nabywca nieruchomości podda się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego obejmującej obowiązek zapłaty kary umownej określonej w pkt. 6.6. wraz z odsetkami i przyznanymi kosztami postępowania, do kwoty:

- 1) 40 000 zł dla działek nr 119/6 i 119/12,
- 2) 50 000 zł dla działek nr 119/5, 119/8 i 119/11.

Gmina Racibórz będzie uprawniona do wystąpienia o nadanie aktowi notarialnemu umowy sprzedaży klauzuli wykonalności w ciągu 3 lat od upływu terminu zakończenia zabudowy, określonego w pkt. 6.1.

6.9. Niezależnie od zastrzeżonej kary umownej, Gmina Racibórz będzie uprawniona do dochodzenia na zasadach ogólnych, odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

6.10. Zobowiązania i postanowienia wynikające z pkt. 6.1.-6.9., zawarte zostaną w oświadczeniu złożonym przez nabywcę do protokołu z przeprowadzonego przetargu oraz w notarialnej umowie sprzedaży.

6.11. Zobowiązania wynikające z pkt. 6.1.-6.9., dotyczą wszystkich działek powstałych w wyniku wtórnego podziału nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

7. Zobowiązania Gminy Racibórz:

7.1. W terminie do 31 grudnia 2025 r. Gmina Racibórz zrealizuje inwestycję pn. „Przebudowa i budowa drogi dojazdowej wraz z terenów inwestycyjnych położonych przy ul. Mikołowskiej w Raciborzu - uzbrojenie terenów inwestycyjnych przy ul. Mikołowskiej w Raciborzu”, dofinansowanego ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Dróg, której przedmiotem jest:

- przebudowa i budowa drogi dojazdowej do działek inwestycyjnych wraz z rondem,
- budowa oświetlenia ulicznego,
- budowa kanalizacji deszczowej wraz z przepompownią i przyłączami do działek,
- przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia oraz sieci elektroenergetycznej średniego napięcia,
- przebudowa sieci teletechnicznych,
- budowa wlotu kanalizacyjnego do rowu D-17.

W ramach realizacji inwestycji, o której mowa powyżej, Spółka Wodociągi Raciborskie Sp. z o.o. zobowiązuje się do:

- budowy sieci wodociągowej wraz z przyłączami do działek,
- budowy kanalizacji sanitarnej tłocznej wraz z przyłączami do działek,
- budowy przepompowni dla kanalizacji sanitarnej.

7.2. W przypadku wystąpienia przeszkód w wypełnieniu zobowiązań określonych w pkt. 7.1, powstałych z przyczyn niezależnych i niezawinionych przez Gminę Racibórz, w szczególności przeszkód spowodowanych siłą wyższą

(powódź, pożar, wichury, długotrwałe, powyżej 10 dni mrozy poniżej -10°C, wojna, epidemia), wstrzymaniem prowadzonych robót przez jakikolwiek uprawniony organ lub inną uprawnioną instytucję, termin określony w pkt. 7.1 uważa się za zachowany w przypadku jego przesunięcia o okres występowania przeszkód i ich następstw.

- 7.3. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, realizację budowy przyłączy do sieci (...) zapewnia na własny koszt osoba ubiegająca się o przyłączenie nieruchomości do sieci. W związku z powyższym właściciele nieruchomości zostaną obciążeni kosztami budowy odcinków przyłączy wyprowadzonych do granicy działki. Koszty te zostaną naliczone przez Spółkę Wodociągi Raciborskie Sp. z o.o. w momencie włączenia nieruchomości do sieci wodno-kanalizacyjnej.

8. Cena wywoławcza nieruchomości netto:

- 1) nr 119/5 k.m. 25 obręb Ostróg – 378 000 zł,
- 2) nr 119/6 k.m. 25 obręb Ostróg – 306 000 zł,
- 3) nr 119/8 k.m. 25 obręb Ostróg – 408 000 zł,
- 4) nr 119/11 k.m. 25 obręb Ostróg – 410 000 zł,
- 5) nr 119/12 k.m. 25 obręb Ostróg – 288 000 zł.

Cena uzyskana w wyniku przetargu powiększona zostanie o podatek od towarów i usług według stawki 23%, stosownie do przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 361 z późn.zm.).

9. Termin i miejsce przetargu:

- 9.1. **Przetarg na sprzedaż działek nr 119/5, 119/6 i 119/8 odbędzie się w dniu 6 maja 2025 r. o godzinie 11.00,** w sali nr 108 na I piętrze Urzędu Miasta Racibórz przy ul. Króla Stefana Batorego 6.
- 9.2. **Przetarg na sprzedaż działek nr 119/11 i 119/12 odbędzie się w dniu 15 maja 2025 r. o godzinie 11.00,** w sali nr 108 na I piętrze Urzędu Miasta Racibórz przy ul. Króla Stefana Batorego 6.
- 9.3. Przetargi na poszczególne działki odbywać się będą według kolejności wskazanej w pkt 9.1-9.2.

10. Wysokość, forma, termin i miejsce wniesienia wadium:

- 10.1. Osoba przystępująca do przetargu winna wpłacić wadium w pieniądzu, w wysokości **35 000 zł, na konto bankowe Nr 97 1050 1070 1000 0004 0003 3544 ING Bank Śląski S.A.**, z zastrzeżeniem, iż wpłata winna być uznana na rachunku gminy:

- najpóźniej w dniu **29 kwietnia 2025 r.**, w przypadku działek, o których mowa w **pkt. 9.1,**
- najpóźniej w dniu **8 maja 2025 r.**, w przypadku działek, o których mowa w **pkt. 9.2.**

- 10.2. **Dowód wpłaty wadium winien wskazywać jednoznacznie, za kogo wpłacono wadium i tym samym, kto jest uprawniony do wzięcia udziału w przetargu na zbycie danej nieruchomości oraz wskazywać nieruchomość, której wpłata dotyczy (np. wadium, działka nr 119/5, imię i nazwisko uczestnika/uczestników przetargu).**

- 10.3. **W przypadku chęci wzięcia udziału w przetargu na sprzedaż więcej niż jednej działki, wadium w określonej kwocie należy wpłacić na każdą z działek oddzielnie.**

- 10.4. Uczestnikom przetargu, którzy nie zostaną nabywcami nieruchomości, wadium zostanie zwrócone, w terminie trzech dni od daty zamknięcia przetargu, w formie wskazanej w ogłoszeniu udziału w przetargu.

11. Warunki uczestnictwa w przetargu:

- 11.1. Uczestnikami przetargu mogą być polskie i zagraniczne osoby fizyczne, posiadające pełną zdolność do czynności prawnych, a także polskie i zagraniczne osoby prawne i inne osoby ustawowe należycie reprezentowane, jeżeli wpłacą wadium w ustalonej wysokości i terminie oraz w dniu przetargu, przedłożą komisji zgłoszenie udziału w przetargu.

Formularz zgłoszenia udziału w przetargu dostępny jest w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz pok. 220 bądź na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz www.bipraciborz.pl, zakładka Rejestry/Rejestr przetargów nieruchomości/Ogłoszenia o przetargach/Sprzedaż.

- 11.2. W przypadku nabywania nieruchomości **przez małżonków, do majątku wspólnego**, do dokonywania czynności przetargowych konieczna jest obecność obojga.

- 11.3. W przypadku nabywania nieruchomości **przez jednego z małżonków do majątku nieobjętego wspólnością majątkową małżeńską**, jest on zobowiązany złożyć Komisji Przetargowej bezpośrednio przed rozpoczęciem przetargu:

- 1) pisemne oświadczenie, że nabycia dokona ze środków nieobjętych majątkiem wspólnym, potwierdzone przez współmałżonka (przy panującym ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej); wzór oświadczenia dostępny jest w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz pok. 220 bądź na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz www.bipraciborz.pl, zakładka Rejestry/Rejestr przetargów nieruchomości/Ogłoszenia o przetargach/Sprzedaż.

- 2) oryginał albo uwierzytelnioną kopię umowy o wyłączeniu wspólności majątkowej małżeńskiej (w przypadku rozdzielności majątkowej).

- 11.4. W przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, wpisanych do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej oraz podmiotów wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego, informację lub odpis z właściwego rejestru, organizator przetargu uzyska we własnym zakresie.

W przypadku gdy reprezentacja nie wynika bezpośrednio z ww. odpisu konieczne jest **dodatkowo przedłożenie aktualnego dokumentu (oryginał), z którego wynika upoważnienie do reprezentowania tego podmiotu**, a gdy działa pełnomocnik, **konieczne jest przedłożenie pisemnego pełnomocnictwa**. Za aktualny uważa się dokument wydany nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem przetargu.

- 11.5. Uczestnik przetargu może być **reprezentowany przez pełnomocnika na podstawie pisemnego pełnomocnictwa**. Pełnomocnictwo do reprezentowania w przetargu, udzielone w formie pisemnej i zawierające zgodę na uczestnictwo w przetargu w celu odpłatnego nabycia nieruchomości oraz na składanie wszelkich oświadczeń, jakie w trakcie przetargu okażą się konieczne, winno zostać przedłożone w oryginale. Nie jest

wymagane notarialne poświadczenie podpisu mocodawcy.

Wzór pełnomocnictwa dostępny jest w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz pok. 220 bądź na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz www.bipraciborz.pl, zakładka Rejestry/Rejestr przetargów nieruchomości/Ogłoszenia o przetargach/Sprzedaż.

11.6. Przed przystąpieniem do przetargu, uczestnik/pełnomocnik uczestnika przetargu przedkłada komisji przetargowej:

- **zgłoszenie udziału w przetargu na formularzu; w przypadku pełnomocnika - zgłoszenie udziału w przetargu na formularzu, podpisane przez mocodawcę wraz ze stosownym pełnomocnictwem,**
- **dokument tożsamości,**
- **inne dokumenty wskazane w ogłoszeniu o przetargu.**

11.7. Obywatele lub przedsiębiorcy nie będący członkami Europejskiego Obszaru Gospodarczego zobowiązani są przedłożyć przynajmniej na jeden dzień przed wyznaczonym terminem notarialnej umowy sprzedaży, zezwolenie na nabycie przez cudzoziemca nieruchomości, wydane przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

12. Skutki uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży:

- 12.1. Osoba, która wygra przetarg zobowiązana jest do zapłaty wylicytowanej ceny (do której zarachowane zostanie wadium) z zastrzeżeniem, iż **wpłata** winna być uznana na rachunku Gminy **przed podpisaniem aktu notarialnego.**
- 12.2. Szczegółowy termin i miejsce zawarcia umowy, określone zostaną przez sprzedawcę po zamknięciu przetargu, w odrębnym zawiadomieniu.
- 12.3. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zrezygnuje z zawarcia umowy sprzedaży lub nie przystąpi bez usprawiedliwienia do jej podpisania, w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, sprzedający może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie będzie podlegało zwrotowi.

13. Dodatkowe informacje:

- 13.1. Przetarg jest skuteczny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie minimalne powyżej ceny wywoławczej. Minimalne postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej.
- 13.2. Koszty związane z nabyciem praw do nieruchomości oraz ujawnieniem tych praw w księdze wieczystej, pokrywa nabywca nieruchomości.
- 13.3. Przetarg przeprowadzony zostanie 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 2021 r., poz. 2213) oraz zasady określone w zarządzeniu Nr 326/2024 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 15 października 2024 r. w sprawie powołania komisji przetargowej oraz zatwierdzenia Regulaminu przetargów i rokowań na sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Racibórz (z późn.zm.).
- 13.4. Termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia nieruchomości, na podstawie art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, upłynął 21 marca 2025 r.
- 13.5. Prezydent Miasta Racibórz zastrzega sobie prawo odwołania przetargu z ważnych przyczyn.

Niniejsze ogłoszenie opublikowane zostało w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz na stronie www.bipraciborz.pl, zakładka Rejestry/Rejestr przetargów nieruchomości/Ogłoszenia o przetargach/Sprzedaż oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Racibórz www.raciborz.pl, podstrona Urząd, zakładka Baza nieruchomości.

Treść rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości oraz regulamin przetargów i rokowań na sprzedaż lub oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Racibórz oraz informacja o przetwarzaniu danych osobowych przez Prezydenta Miasta Racibórz, udostępnione są w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz na stronie www.bipraciborz.pl, zakładka Rejestry/Rejestr przetargów nieruchomości/Ogłoszenia o przetargach/Sprzedaż oraz w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz ul. Króla Stefana Batorego 6, pok. 220.

Szczegółowych informacji na temat przedmiotu i warunków sprzedaży udziela Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Racibórz, ul. Króla Stefana Batorego 6, pok. 215 (II piętro), tel. 32 755 07 41, e-mail: gn6@um.raciborz.pl.