

PREZYDENT MIASTA CZĘSTOCHOWY

na podstawie art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) oraz § 25 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213)

ogłasza rokowania na sprzedaż nieruchomości i udziału w nieruchomości, stanowiących własność Gminy Miasto Częstochowa:

1. **Adres nieruchomości oraz oznaczenie nieruchomości wg danych z ewidencji gruntów i księgi wieczystej:** nieruchomości zabudowane, położone w Częstochowie przy ul. Jana III Sobieskiego 3a, oznaczone w obrębie 183 jako działki nr 18/4 o powierzchni 0,0017 ha i nr 18/5 o powierzchni 0,0018 ha; nieruchomość zabudowana, położona w Częstochowie przy ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego 4, oznaczona w obrębie 183 jako działka nr 19/5 o powierzchni 0,1242 ha; nieruchomość niezabudowana, położona w Częstochowie przy ul. Jana III Sobieskiego, oznaczona w obrębie 183 jako działka nr 18/9 o powierzchni 0,2204 ha; nieruchomość niezabudowana, położona w Częstochowie przy ul. Jana III Sobieskiego 1/3 i Alei Wolności 44, oznaczona w obrębie 183 jako działki nr nr 19/3 i 19/4, o łącznej powierzchni 0,0604 ha, stanowiące własność Gminy Miasto Częstochowa oraz udział stanowiący własność Gminy Miasto Częstochowa wynoszący 9 992 607/10 000 000 części w nieruchomości zabudowanej, położonej w Częstochowie przy Alei Wolności 44 i ul. Jana III Sobieskiego 1/3, oznaczonej w obrębie 183 jako działka nr 19 o powierzchni 0,2460 ha, obejmujący niewyodrębnione lokale i udział w nieruchomości wspólnej oraz następujące wyodrębnione lokale:
 - 1) nr 4 o powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 88,46 m², z którym związany jest udział wynoszący 121 780/10 000 000 części w nieruchomości wspólnej,
 - 2) nr 13 o powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 106,90 m², z którym związany jest udział wynoszący 144 410/10 000 000 części w nieruchomości wspólnej,
 - 3) nr 16a o powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 67,44 m², z którym związany jest udział wynoszący 70 840/10 000 000 części w nieruchomości wspólnej,
 - 4) nr 26 o powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 109,20 m², z którym związany jest udział wynoszący 128 170/10 000 000 części w nieruchomości wspólnej,

- 5) nr 66 o powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 44,40 m², z którym związany jest udział wynoszący 55 630/10 000 000 części w nieruchomości wspólnej,
- 6) nr 92 o powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 77,55 m², z którym związany jest udział wynoszący 93 340/10 000 000 części w nieruchomości wspólnej,
- 7) nr 94 o powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 80,30 m², z którym związany jest udział wynoszący 94 760/10 000 000 części w nieruchomości wspólnej,
- 8) nr 95 o powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 52,57 m², z którym związany jest udział wynoszący 8 835/10 000 000 części w nieruchomości wspólnej.

2. Opis nieruchomości: nieruchomości położone w dzielnicy Trzech Wieszców:

- 1) działka nr 18/4 o powierzchni 0,0017 ha, położona przy ul. Jana III Sobieskiego 3a. Działka zabudowana garażem w zabudowie szeregowej o powierzchni zabudowy 17 m² (powierzchnia użytkowa obliczona analitycznie 14 m²), o konstrukcji murowanej ze stropodachem z płyt żelbetowych prefabrykowanych, kryty papą;
- 2) działka nr 18/5 o powierzchni 0,0018 ha, położona przy ul. Jana III Sobieskiego 3a. Działka zabudowana garażem w zabudowie szeregowej o powierzchni zabudowy 17 m² (powierzchnia użytkowa obliczona analitycznie 14 m²), o konstrukcji murowanej ze stropodachem z płyt żelbetowych prefabrykowanych, kryty papą;
- 3) działka nr 19/5 o powierzchni 0,1242 ha, położona przy ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego 4. Na działce znajduje się jednokondygnacyjny budynek posiadający jedno pomieszczenie o powierzchni użytkowej 182,61 m². Budynek zbudowany w konstrukcji murowanej, niepodpiwniczony z dachem o konstrukcji drewnianej, krytym papą. Okna i drzwi w budynku są drewniane;
- 4) działka nr 18/9 o powierzchni 0,2204 ha położona przy ul. Jana III Sobieskiego. Działka niezabudowana, ogrodzona. Wzdłuż wschodniej granicy biegnie droga wewnętrzna utwardzona trylinką;
- 5) działki nr nr 19/3, 19/4, o powierzchni łącznej 0,0604 ha, położone przy ul. Jana III Sobieskiego 1/3 i Alei Wolności 44. Działki niezabudowane, stanowią dwa osobne podwórka kamienicy (w czworoboku budynku) położonej na działce nr 19 przy Alei Wolności 44 i ul. Jana III Sobieskiego 1/3;

- 6) działka nr 19 o powierzchni 0,2460 ha położona przy Alei Wolności 44 i ul. Jana III Sobieskiego 1/3. Na działce znajduje się budynek mieszkalno-usługowy w pierzei Alei Wolności 44 i ul. Jana III Sobieskiego, z wysokim poddaszem dostępnym z klatek schodowych, o powierzchni zabudowy 2 550 m².

Nieruchomości stanowią gospodarczą całość i jako takie nazywane są Domem Księcia, który powstał ok. 1912 r. (projekt: Adam Paprocki), na życzenie wielkiego księcia Michała Romanowa. Był przeznaczony dla urzędników rosyjskich. Wypełnia przestrzeń pomiędzy Aleją Wolności, ul. Jana III Sobieskiego i ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego i wraz z oficynami tworzy trzypiętrowy, dwutraktowy czworobok z poprzecznym ramieniem pośrodku i wydatnym parterowym ryzalitem przy narożniku południowo-wschodnim, niegdyś mieszczącym kasyno. Skrzydło frontowe – od Al. Wolności jest dwudziestotrzyosiowe, boczne od ul. Jana III Sobieskiego – piętnastoosiowe, a od ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego – siedemnastoosiowe, z bramami przejazdowymi na dwa podwórze. Wnętrze zostało przebudowane, pozbawione cech stylowych. Elewacje o ściętych narożnikach, północno i południowo-wschodnich, rozczłonkowane podziałami ramowymi, z prostokątnymi i półkolistymi wykuszami na piętrach, pośrodku i w narożnikach oraz z małymi balkonami o murowanych pełnych balustradach. Otwory prostokątne z płycinami nad i podokiennymi, w skośnych narożnikach trójdzielne okna. Dach został przełożony (2018), obecnie kryty blachą trapezową (pierwotnie dachówka ceramiczna). Ryzalit pd.-zach. – dawne kasyno wyodrębniony jako osobny, parterowy pawilon, połączony narożnikowo z budynkiem głównym. Elewacje rozczłonkowane z wydłużonymi arkadami z prostokątnymi oknami. Całkowita powierzchnia użytkowa budynku wynosi 10 198,56 m², kubatura 55 242 m³. Powierzchnia użytkowa dzieli się na powierzchnię mieszkalną i pomieszczeń lokali użytkowych (usługową). Powierzchnia mieszkalna wynosi 5 649,35 m², powierzchnia lokali użytkowych (usługowa) wynosi 1 930,60 m². Obecnie budynki nie są użytkowane. Nieruchomość jest objęta ochroną konserwatora zabytków poprzez wpis do wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr 755. Ww. nieruchomości posiadają dostęp do pełnego uzbrojenia ogólnomiejskiego. Gmina Miasto Częstochowa nie ponosi odpowiedzialności za sieci mogące się znajdować na działkach, które nie zostały zidentyfikowane i ujawnione na mapach. Nabywca powinien dokonać identyfikacji sieci we własnym zakresie, zaś ewentualne ograniczenia, utrudnienia lub koszty mogące wyniknąć dla nabywcy z istnienia tych sieci obciążają jego ryzyko i nie stanowią wad nieruchomości.

3. Obciążenia i zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość: brak.

4. Przeznaczenie nieruchomości: teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z uchwałą nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, działki leżą na terenie oznaczonym symbolem UMC – zabudowa usługowo-mieszkaniowa w centrum miasta. Nieruchomości są objęte decyzją o warunkach

zabudowy. Zgodnie z decyzją nr 403 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 30 kwietnia 2007 r. o warunkach zabudowy, działki nr nr 19, 19/3, 19/4, 19/5 i 18/9 są przeznaczone dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wykonaniu robót budowlanych związanych ze zmianą sposobu użytkowania części obiektu budowlanego oraz zmianą formy architektonicznej poprzez odbudowę obiektu – przywrócenie historycznej formy architektonicznej.

5. Cena wywoławcza: 5 000 000 zł brutto, w tym:

- 1) cena działki nr 18/4 wynosi 20 000 zł,
- 2) cena działki nr 18/5 wynosi 20 000 zł,
- 3) cena działki nr 19/5 wynosi 450 000 zł,
- 4) cena działki nr 18/9 wynosi 426 422,76 zł +23 % VAT (98 077,24 zł), tj. 524 500 zł brutto,
- 5) cena działek nr nr 19/3, 19/4 wynosi 105 691,06 zł +23% VAT (24 308,94 zł), tj. 130 000 zł brutto,
- 6) cena udziału w działce nr 19 wynosi 3 855 500 zł.

W przypadku zaistnienia zdarzenia powodującego obowiązek naliczenia VAT, podatek zostanie doliczony do cen opisanych w punktach 1, 2, 3, 6, w stawce obowiązującej w dniu transakcji.

6. Wysokość zaliczki tytułem zabezpieczenia kosztów w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy wynosi 1 000 000 zł.

7. W przypadku, gdy nabywcą nieruchomości ustalony zostanie cudzoziemiec w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 2278), do zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości nabywca winien przedłożyć zezwolenie, jeżeli uzyskanie zezwolenia wynika z przepisów cytowanej wyżej ustawy.

8. Dla przedmiotu rokowań wyznaczone były terminy przetargów:

- 1) I przetarg – 1 grudnia 2022 r.,
- 2) II przetarg – 27 lutego 2023 r.,
- 3) III przetarg – 10 maja 2023 r.

WARUNKI ROKOWAŃ:

1. Wypełnione zgłoszenie uczestnictwa w rokowaniach (załącznik nr 1) wraz z kopią dowodu wpłaty zaliczki i wypełnionym oświadczeniem (załącznik nr 2) należy złożyć w zamkniętej kopercie w Kancelarii Urzędu Miasta Częstochowy przy ul. Śląskiej 11/13 (pokój nr 3) do dnia **12 września 2023 r. godz. 10:00** z dopiskiem: **Zgłoszenie udziału w rokowaniach na sprzedaż nieruchomości „Dom Księcia”**.
2. Wpłaty zaliczki w wysokości **1 000 000 zł** (słownie złotych: jeden milion) w pieniądzu, należy dokonać na rachunek bankowy Gminy Miasto Częstochowa: nr 77 1030 1104 0000 0000 9325 1013 w Banku Handlowym w Warszawie SA. W tytule wpłaty należy dopisać **Dom Księcia zaliczka**. Wpłaty należy dokonać **najpóźniej do dnia 11 września 2023 r.** Za dzień wpłacenia zaliczki uważa się dzień wpływu na ww. rachunek.
3. Wpłacona zaliczka zostanie:
 - 1) zaliczona bez odsetek na poczet ceny nabycia, jeżeli osoba wpłacająca zaliczkę wygra rokowania, w przypadku płatności ratalnej zaliczka zostanie zaliczona na poczet pierwszej raty,
 - 2) jeżeli osoba wpłacająca zaliczkę nie wygra rokowań, zaliczka zostanie zwrócona bez odsetek w ciągu trzech dni roboczych, licząc od dnia zamknięcia rokowań na konto wskazane w zgłoszeniu uczestnictwa w rokowaniach, o ile zostało podane. W przypadku braku wskazania konta w zgłoszeniu, zostanie zwrócona na konto, z którego wpłynęła. Zaliczka zostanie zwrócona bez odsetek w ciągu trzech dni roboczych również w przypadku odwołania, zamknięcia, unieważnienia rokowań lub ich zakończenia wynikiem negatywnym,
 - 3) zatrzymana (nie podlega zwrotowi), w razie uchylania się osoby, która wygrała rokowania od zawarcia umowy.
4. **Rokowania zostaną przeprowadzone w dniu 15 września 2023 r. o godz. 10.00 w siedzibie Urzędu Miasta Częstochowy przy ul. Śląskiej 11/13 – Sala sesyjna.** W celu potwierdzenia tożsamości konieczne będzie okazanie odpowiedniego dokumentu (dowód osobisty, paszport). Pożądane jest aby osoby prawne okazały się aktualnym wypisem z KRS. Jeżeli uczestnik będzie reprezentowany przez pełnomocnika, konieczne będzie przedłożenie oryginału pełnomocnictwa z podpisem notarialnie poświadczonym, upoważniającego do działania na każdym etapie rokowań. Przedłożenie pełnomocnictwa będzie również wymagane, jeśli uczestnikami będą osoby pozostające w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności majątkowej, a jeden z małżonków nie będzie obecny podczas rokowań.
5. Rokowania będą ważne chociażby wpłynęło tylko jedno zgłoszenie spełniające warunki określone w ogłoszeniu rokowań.

6. Nie będzie możliwości uzupełnienia braków w zakresie zgłoszenia uczestnictwa w rokowaniach. Komisja przeprowadzająca rokowania odmówi udziału w ustnej części rokowań osobom, których zgłoszenia uczestnictwa w rokowaniach:
 - 1) nie odpowiadają warunkom rokowań,
 - 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie,
 - 3) nie zawierają danych i dokumentów określonych w zgłoszeniu uczestnictwa w rokowaniach lub są one niekompletne,
 - 4) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
7. W przypadku złożenia przez uczestników rokowań równorzędnych propozycji, komisja może zorganizować dodatkowe ustne rokowania z tymi osobami. Komisja przeprowadza ustną część rokowań w zakresie wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy oraz dodatkowych propozycji uczestników rokowań, osobno z każdą z osób zakwalifikowanych do udziału w części ustnej rokowań. Dodatkowe propozycje uczestników rokowań złożone w trakcie ustnej części rokowań nie mogą być mniej korzystne od zawartych w pisemnym zgłoszeniu.
8. Protokół z rokowań będzie stanowił podstawę do zawarcia umowy notarialnej sprzedaży przedmiotu rokowań.
9. **Gmina preferuje jednorazową zapłatę ceny.** Dopuszcza zapłatę w dwóch ratach, z których pierwsza w wysokości 70% ceny ustalonej w rokowaniach będzie płatna przed zawarciem aktu notarialnego, a druga w wysokości 30% do dnia 30 września 2024 r. Kwota z tytułu zapłaty ceny/l raty powinna być zaksięgowana na rachunku gminy na trzy dni przed spisaniem aktu notarialnego. Druga rata będzie podlegała oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Wierzytelność Gminy Miasto Częstochowa w stosunku do nabywcy podlegać będzie zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki w wysokości 150% wartości wierzytelności, obejmującej odsetki i ewentualne koszty dochodzenia należności. W przypadku rozłożenia ceny nabycia nieruchomości na raty zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 702).
10. Preferowane jest zawarcie umowy notarialnej w kancelarii notarialnej na terenie miasta Częstochowy.
11. Koszty notarialne i sądowe poniesie nabywca wyłoniony w rokowaniach.
12. Z zastrzeżeniem ust. 14, nabywca będzie zobowiązany w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia rokowań do wskazania kancelarii notarialnej, w której nastąpi zawarcie umowy i terminu jej zawarcia.

13. Jeśli w terminie określonym w ust. 12 nabywca nie wskaże kancelarii notarialnej lub terminu, Gmina zawiadomi nabywcę o terminie i miejscu zawarcia umowy notarialnej w terminie 21 dni od daty rozstrzygnięcia rokowań.
14. Termin zawarcia aktu notarialnego nie może być późniejszy niż do dnia 15 grudnia 2023 r.
15. Prezydent Miasta Częstochowy zastrzega sobie prawo zamknięcia rokowań bez wybrania nabywcy nieruchomości.
16. Ogłoszenie rokowań zostało podane do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy (bip.czystochowa.pl) oraz na stronie internetowej miasta (www.czystochowa.pl). Informacja o wywieszeniu ogłoszenia podana została w prasie o zasięgu ogólnopolskim.
17. Dodatkowych informacji dotyczących rokowań udzieli się w Wydziale Mienia i Nadzoru Właścicielskiego Urzędu Miasta Częstochowy, 42-217 Częstochowa, ul. Jerzego Waszyngtona 5, II piętro, pokój 212 lub telefonicznie pod numerami: 343 707 729, 343 707 709, 343 707 849.

11.07.2023 r.

Z up. Prezydenta Miasta Częstochowy
(-) Piotr Grzybowski
Zastępca Prezydenta
Miasta Częstochowy

Załączniki:

Załącznik nr 1 – zgłoszenie uczestnictwa w rokowaniach

Załącznik nr 2 – oświadczenie