



## WÓJT GMINY BANIE

### Ogłasza drugi pisemny przetarg nieograniczony



na sprzedaż nieruchomości zabudowanej położonej w Swobnicy, gmina Banie, opisanej w księdze wieczystej nr SZ1Y/00021420/9 i oznaczonej nr działek gruntu **727/1 i 727/5** o powierzchni **7,2370 ha** obręb **Swobnica**.

Nieruchomość położona jest w południowej części Swobnicy przy jeziorze Grodziskim, w sąsiedztwie enklaw leśnych. Zabudowa mieszkaniowa wsi, grunty rolne oraz lasy położone są w dalszej odległości. Dojazd drogą brukową wchodzącą w skład nieruchomości.

Zabudowę stanowi **zabytkowe założenie zamkowe – parkowe z XIV wieku (Zamek Joannitów)**, w którego skład wchodzi trzyskrzydłowy zamek z wieżą i park oraz podzámcze z budynkiem gospodarczym w złym stanie technicznym oraz pozostałościami po dwóch budynkach gospodarczych i wcześniejszej zabudowie. Powierzchnia użytkowa zabudowań wg kart zabytku wynosi 1 750 m<sup>2</sup>. Wyremontowana wieża zamkowa oraz dachy nad dwoma istniejącymi skrzydłami. Na terenie parku liczne drzewa różnych gatunków, krzewy i zachwaszczenia. Przy granicy nieruchomości od strony płn.-zachodniej znajduje się przyłącze energetyczne, jednakże do zabudowań nie jest doprowadzona sieć elektro-energetyczna.

Nieruchomość nie jest objęta aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy nieruchomość przeznaczona jest na cele mieszkaniowe oraz tereny rolnicze. Na terenie działki 727/1 występuje stanowisko pełnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej WI. Nieruchomość nie znajduje się w strefie rewitalizacji. Użytki gruntowe są określone jako Bi, BR-RIVa oraz użytki rolne i nieużytki.

Obciążenia i ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością:

- obiekt wpisany do księgi rejestru zabytków nieruchomych województwa zachodniopomorskiego pod nr A-760 jako jeden z najcenniejszych obiektów zabytkowych Pomorza Zachodniego. Wpisem do rejestru objęty jest obszar o powierzchni og. 5,1226 ha, w tym: park i zamek położone na działce 727/1 o pow. 2,4849 ha, oraz podzámcze wraz z drogą dojazdową pow. 2,6377 ha położone na części działki nr 727/5,
- hipoteka przymusowa w wysokości 87 257,48 zł,
- program prac konserwatorskich i program zagospodarowania nieruchomości winien być uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Przyszły nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do opieki nad zabytkiem zgodnie z treścią ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2022 poz. 840 ze zm.).

**Cena wywoławcza wynosi 1 300 000 zł (słownie: jeden milion trzysta tysięcy złotych),**

*w tym części wpisanej do rejestru zabytków – 1 099 670 zł, co stanowi 84,59% ceny wywoławczej.*

Wysokość wadium wynosi – 70 000 zł (słownie: siedemdziesiąt tysięcy złotych).

Z tytułu wpisania części nieruchomości do rejestru zabytków została ustalona bonifikata w wysokości 20% od ceny tej części osiągniętej w przetargu. Cena ostateczna nieruchomości zostanie ustalona wg wzoru:

$$C_o = C_n + (C_z - B)$$

gdzie:

$C_o$  – cena ostateczna nieruchomości

$C_n$  – cena części nieruchomości nie wpisanej do rejestru zabytków tj. 15,41% ceny osiągniętej w przetargu

$C_z$  – cena części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków tj. 84,59% ceny osiągniętej w przetargu

$B$  – 20% bonifikaty dla części nieruchomości objętej wpisem do rejestru zabytków.

Cena ustalona w przetargu stanowić będzie cenę sprzedaży, płatną jednorazowo najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej. W dniu podpisania umowy notarialnej środki finansowe winny znajdować się na rachunku Gminy Banie nr 42 9377 0000 0101 5600 2001 0002 Bank Spółdzielczy Ziemi Szczecińskiej z siedzibą w Pyrzycach filia w Baniach.

Sprzedaż jest zwolniona od podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt. 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2023 r. poz. 1570 ze zm.).

**Otwarcie ofert i część jawna przetargu (z udziałem oferentów), odbędzie się w dniu 24.04.2024 r. o godz. 10<sup>00</sup> w siedzibie Urzędu Gminy Banie, ul. Skośna 6, w sali posiedzeń (pok. Nr 9).**

Uczestnicy biorą udział w przetargu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo wymaga formy pisemnej.

### **Warunki udziału w przetargu:**

#### **1. Złożenie oferty opisanej w pkt. 3**

Oferty pisemne w zamkniętej kopercie z dopiskiem „Drugi przetarg – Zamek Joannitów w Swobnicy”, uniemożliwiającej identyfikację Oferenta, należy składać w sekretariacie Urzędu Gminy Banie ul. Skośna 6, **do dnia 19.04.2024 r. do godz. 14<sup>00</sup>** albo przesłać pocztą lub kurierem.

Oferty, które wpłyną po dniu 19.04.2024 r. nie będą rozpatrywane.

#### **2. Wniesienie wadium**

**Termin wniesienia wadium upływa z dniem 18.04.2024 r.**

**Wadium** należy wnieść w pieniądzu na rachunek Gminy Banie nr 04 9377 0000 0101 5600 2001 0007 Bank Spółdzielczy Ziemi Szczecińskiej z siedzibą w Pyrzycach filia w Baniach.

**Data wniesienia wadium jest data uznania rachunku bankowego Gminy Banie.**

W tytule wadium należy zawrzeć: „Drugi przetarg na Zamek Joannitów w Swobnicy” oraz dane podmiotu, w imieniu którego wadium jest wpłacane.

Wadium osoby wygrywającej przetarg zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Wadium pozostałych uczestników przetargu zostanie zwrócone po zakończeniu przetargu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W przypadku uchylenia się osoby wygrywającej przetarg od zawarcia umowy wadium nie podlega zwrotowi.

#### **3. Pisemna oferta powinna zawierać:**

**3.1.** Imię, nazwisko, adres oferenta albo nazwę firmy i siedzibę oferenta wraz z podaniem jego formy prawnej.

W przypadku osób fizycznych zamierzających nabyć nieruchomość w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą - wyciąg z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej potwierdzony przez osobę prowadzącą działalność gospodarczą; właściwe pełnomocnictwa, a dla pozostałych w związku małżeńskim nie posiadających rozdzielności majątkowej do dokonania czynności przetargowych konieczna jest pisemna zgoda drugiego małżonka na odpłatne nabycie nieruchomości.

W przypadku osób prawnych oraz innych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, a podlegających rejestracji - aktualnego odpisu z rejestru (wymagana aktualność odpisu

datowanego nie wcześniej niż jeden miesiąc przed datą przetargu) lub wydruku z KRS prowadzonego w systemie informatycznym (potwierdzonego przez osoby uprawnione do udziału w przetargu nie wcześniej niż jeden miesiąc przed datą przetargu), właściwych pełnomocnictw, dokumentów tożsamości osób reprezentujących podmiot.

**3.2.** Datę sporządzenia oferty.

**3.3.** Oferowaną cenę (wyższą od ceny wywoławczej).

**3.4.** Kopię dowodu wniesienia wadium.

**3.5. Uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie program zagospodarowania nieruchomości wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z zabytku, a także harmonogram planowanych działań.**

**3.6. Proponowany sposób zagospodarowania nieruchomości i realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz terminy ich realizacji.**

**3.7.** Sposób i źródła ich finansowania planowanej inwestycji:

- a) źródła finansowania (środki własne i zewnętrzne),
- b) warunki finansowania zewnętrznego; w przypadku ubiegania się o kredyt – stan zaawansowania (promesy, deklaracje banków).

**3.8.** Dokumenty stwierdzające wiarygodność finansową oferenta potwierdzające możliwości faktycznego zrealizowania planowanej inwestycji:

- a) zasoby finansowe (kapitał własny, oświadczenia osób współfinansujących o zobowiązaniu do wpłacenia określonych kwot partycypacyjnych, promesa kredytowa, potwierdzenie salda na rachunku bankowym itp.),
- b) sprawozdania finansowe firmy za ostatnie 2 lata, a w przypadku osób fizycznych zeznania o wysokości osiągniętego dochodu za ostatnie 2 lata,
- c) informacje z instytucji finansowych prowadzących rachunki oferenta o obrotach na rachunku, zaciągniętych kredytach, udzielonych poręczeniach majątkowych,
- d) zaświadczenie organu podatkowego o braku zaległości podatkowych, wydane po dniu ogłoszenia przetargu albo dokument potwierdzający, że oferent uzyskał zgodę na zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności,
- e) zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o braku zaległości w uiszczaniu opłat i składek, wydane po dniu ogłoszenia przetargu albo dokument potwierdzający, że oferent uzyskał zgodę na zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności,
- f) wyrażenie zgody na sprawdzenie w raportach BIK, BIG, itp.

**3.9.** Pisemne oświadczenie, że Oferent zapoznał się ze stanem prawnym nieruchomości oraz warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń.

**3.10.** Podpis oferenta.

#### **Uwagi dotyczące ofert:**

- Wszelkie dokumenty sporządzone w języku obcym winny być przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.
- Kopie dokumentów złożonych w ramach oferty winny posiadać potwierdzenie zgodności z oryginałem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Oferta i wszystkie oświadczenia załączone do niej winny być podpisane przez Oferenta lub osoby przez niego upoważnione. W przypadku reprezentowania Oferenta przez pełnomocnika do oferty należy dołączyć pełnomocnictwo.

**4. Oferty będą oceniane wg podanych niżej kryteriów.** Każdemu z kryteriów przypisana jest punktowa skala ocen. Ocena łączna jest sumą punktów wszystkich kryteriów.

Kryterium oceny oferty	Skala ocen
Sposób finansowania inwestycji, wiarygodność finansowa oferenta	od 1 do 10 pkt
Oferowana cena (oferowana cena musi być wyższa od ceny wywoławczej) Punkty zostaną obliczone według wzoru:	$\frac{\text{Cena wg oferty badanej}}{\text{Cena wg najwyższej oferty}} \times 80 \text{ pkt}$
Sposób zagospodarowania nieruchomości i terminy realizacji	od 1 do 10 pkt

### **DODATKOWE WARUNKI PRZETARGU ORAZ INFORMACJE:**

Gmina Banie oczekuje od nabywcy oferty nakierowanej na zwiększenie potencjału turystycznego gminy, tworzącej powiązania z innymi przedsięwzięciami w regionie oraz dostosowanie obiektu zabytkowego do celów użytkowych, przy jednoczesnym trwałym zachowaniu jego wartości oraz popularyzowaniu i upowszechnianiu wiedzy o zabytku oraz jego znaczenia dla historii i kultury.

1. W ofercie należy określić:
  - a) termin rozpoczęcia inwestycji, przy czym za rozpoczęcie inwestycji rozumie się spełnienie łącznie następujących warunków:
    - uzyskanie od właściwych służb konserwatorskich niezbędnych zaleceń konserwatorskich określających sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w zabytku,
    - wykonanie niezbędnych prac zabezpieczających zabytek zgodnie z wydanymi zaleceniami konserwatorskimi,
    - uzyskanie wymaganych przepisami prawa pozwoleń na realizację inwestycji;
  - b) termin wykonania prac remontowo - konserwatorskich przy zabytku uzgodniony ze stosownymi służbami konserwatorskimi oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu.

Bieg powyższych terminów będzie liczony od daty podpisania umowy w formie aktu notarialnego.
2. W przypadku niezrealizowania inwestycji zgodnie z oferowanymi terminami i ustaleniami, nabywca zapłaci Gminie Banie kary umowne w każdym z wymienionych przypadków w wysokości 10% ceny wywoławczej nieruchomości ustalonej do przetargu za każdy rok zwłoki, bez względu na to, czy Gmina Banie poniesie z tego tytułu szkodę i w jakiej wysokości.
3. Oferent będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia, iż poddaje się dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kpc do określonej kwoty ze wskazaniem, że Gmina Banie będzie uprawniona do wystąpienia o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w ciągu 3 lat od dnia upływu terminów rozpoczęcia i zakończenia inwestycji wskazanych w ofercie. Celem zabezpieczenia wiarygodności z tytułu kary umownej zostanie ustanowiona hipoteka wpisana do księgi wieczystej.
4. Gmina Banie zastrzega sobie prawo zgłoszenia wobec nabywcy żądania zwrotnego nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości w formie darowizny, na wypadek niewywiązywania się nabywcy z obowiązku właściwego zagospodarowania zamku. Z chwilą zgłoszenia żądania Nabywca obowiązany jest przenieść z powrotem na Gminę Banie własność kupionej nieruchomości w formie darowizny. Żądanie podlega ujawnieniu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.
5. W przypadku poniesienia przez Gminę Banie szkody przewyższającej karę umowną, Gmina ma prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego w sposób określony w pkt. 2 i 3.
6. W przypadku zbycia przedmiotowej nieruchomości przed zrealizowaniem zobowiązań określonych w punkcie 1 i 2, zbywający sceduje te zobowiązania na nabywającego. Brak przejęcia powyższych zobowiązań przez nabywającego skutkować będzie dochodzeniem przez Gminę Banie roszczeń finansowych od zbywającego w sposób określony w pkt. 2 i 3.
7. Nabywca nieruchomości gruntowej:
  - a) wykona we własnym zakresie i na własny koszt infrastrukturę niezbędną dla realizowanej inwestycji,
  - b) przejmie wraz z gruntem obowiązek usunięcia z terenu wszystkich ewentualnych bezumownych użytkowników oraz uporządkuje teren we własnym zakresie i na własny koszt.
8. Organem właściwym do wydawania decyzji dotyczących wycinki drzew i krzewów na terenach ujętych w Rejestrze Zabytków Województwa Zachodniopomorskiego jest Wojewódzki Konserwator Zabytków. Koszty wycinki ponosi nabywca nieruchomości.
9. Gmina Banie nie dysponuje danymi co do warunków gruntowo-wodnych oraz występowania zanieczyszczeń gruntu oraz przykrytych warstwą gleby elementów będących pozostałością

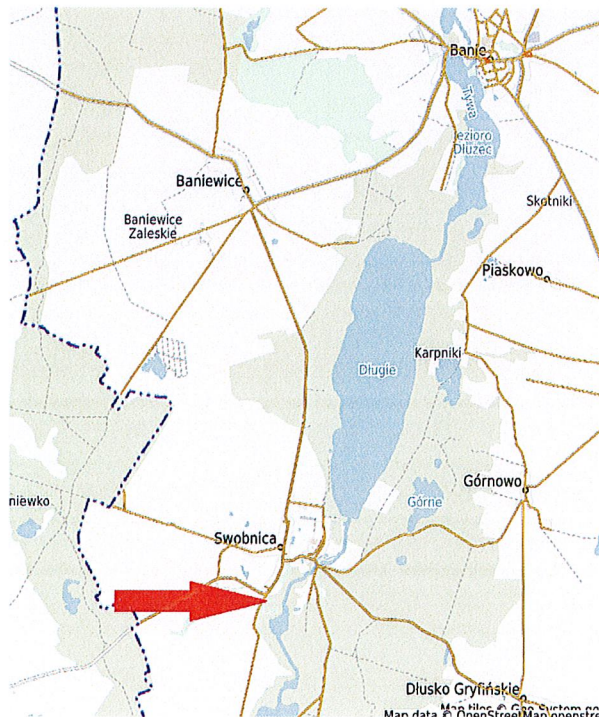


- po konstrukcjach budowlanych w obrębie zbywanej nieruchomości. Osoby zamierzające wziąć udział w przetargu mogą za zgodą Gminy wykonać stosowne badania własnym staraniem i na własny koszt.
10. Niezależnie od podanych powyżej informacji, nabywca odpowiada za samodzielne zapoznanie się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz jej aktualnym sposobem zagospodarowania, 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.
  11. Przed przystąpieniem do przetargu należy zapoznać się z dokumentacją dotyczącą nieruchomości, w tym dostępną w biurze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
  12. Termin oględzin nieruchomości należy uzgodnić z pracownikiem Urzędu Gminy Banie po nr telefonu 91 506-70-12.
  13. Termin zawarcia umowy notarialnej zostanie ustalony w przeciągu 21 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
  14. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy, w tym koszty notarialne i sądowe, w całości ponosi nabywca nieruchomości.
  15. Dodatkowe informacje dotyczące nieruchomości można uzyskać w Urzędzie Gminy Banie pod nr tel. 91 506-70-12.

**Zastrzega się prawo odwołania ogłoszonego przetargu z ważnych powodów oraz prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.**

*Udział w postępowaniu przetargowym wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych oferentów na zasadach określonych w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U.UE.L 119 z 4.5.2016, str. 1—88) oraz w zakresie wynikającym z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) oraz 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).*

*Więcej informacji o przetwarzaniu danych osobowych przez Gminę Banie można uzyskać na stronie internetowej [www.bip.banie.pl](http://www.bip.banie.pl).*



**WOJTA GMINY**  
*mgr Arkadiusz Augustyniak*