Ogłoszenie z 21 lutego 2023 r.
o ustnym przetargu nieograniczonym na sprzedaż praw użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych
w Olecku przy ul. Wojska Polskiego 7A i 9 (działki nr 410/3, 410/6, 410/18 , 410/19, 410/17, 410/10, 410/20 i 410/12)

I. Organizatorzy przetargu i przedmiot przetargu.

1. Podlaska Komunikacja Samochodowa Nova S.A z siedzibą w Białymstoku, ul. Bohaterów Monte Cassino 8, 15–873 Białystok, wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez SĄD REJONOWY W BIAŁYMSTOKU, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO, pod numerem KRS 0000246383, kapitał zakładowy 40.106.720 zł (opłacony w całości; dalej jako: Organizator nr 1) wraz z Przedsiębiorstwem Transportowo-Sprzętowym Budownictwa „Transbud Ełk" Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Łukasiewicza 1, 19-300 Ełk, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000050063 (dalej jako: Organizator nr 2), zwani dalej łącznie: Organizatorami, ogłaszają przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż:

a. prawa użytkowania wieczystego (ustanowionego do 5 grudnia 2089 r.) nieruchomości gruntowej o powierzchni 5317 m^2, znajdującej się w Olecku przy ul. Wojska Polskiego 7A, obręb Olecko 2, w skład której wchodzą działki gruntu oznaczone numerami geodezyjnymi 410/3 (pow. 3915 m^2) i 410/6 (pow. 1402 m^2), dla których Sąd Rejonowy w Olecku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgi Wieczyste o numerach OL1C/00002004/3 (działka 410/3) oraz OL1C/00002003/6 (działka 410/6) wraz z prawem własności posadowionej na Przedmiotowej Nieruchomości zabudowy stanowiącej własność Organizatora nr 1 (dalej jako: Nieruchomość 1),

b. prawa użytkowania wieczystego (ustanowionego do 5 grudnia 2089 r.) nieruchomości gruntowej o powierzchni 13553 m^2, znajdującej się w Olecku przy ul. Wojska Polskiego 9, obręb 0002, w skład której wchodzą działki o nr: 410/18 (pow. 3447m^2), 410/19 (pow. 4615m^2) , 410/17 (pow. 4496m^2), 410/10 (pow. 335m^2), 410/20 (pow. 93m^2), 410/12 (pow. 567m^2), dla których Sąd Rejonowy w Olecku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o numerze OL1C/00002620/7 wraz z prawem własności posadowionej na Przedmiotowej Nieruchomości zabudowy stanowiącej własność Organizatora nr 2 (dalej jako: „Nieruchomość 2")

łącznie zwane dalej Przedmiotowymi Nieruchomościami

2. Właścicielem Przedmiotowych Nieruchomości jest Skarb Państwa, a ich użytkownikiem wieczystym są Organizatorzy.
3. Przedmiotowe Nieruchomości przylegają do drogi publicznej wojewódzkiej - ul. Wojska Polskiego, przy czym dojazd do Nieruchomości Nr 1 odbywa się za pośrednictwem działki o nr 410/12.
4. Nieruchomość Nr 1 zabudowana jest następującymi budynkami: na działce 410/6 - budynek gospodarczy (pow. zabudowy 262 m^2), budynek gospodarczy (pow. zabudowy 28 m^2), budynek gospodarczy (pow. zabudowy 18 m^2), budynek gospodarczy (pow. zabudowy 33 m^2), na działce 410/3 – budynek biurowy (pow. zabudowy 753 m^2).
5. Nieruchomość Nr 2 zabudowana jest następującymi budynkami:
   a) budynek główny - powierzchnia użytkowa wynosi 1056,44 m^2. Budynek murowany z bloczków gazobetonowych i cegły, parterowy w części produkcyjnej, dwie kondygnacje w części socjalno-biurowej. Stropodach z płyt żelbetowych pokryty papą, tynki standardowe cementowo-wapienne, posadzka betonowa na hali i w kotłowni oraz płytki PCV, w części socjalno-biurowej terakota. W pomieszczeniach sanitarnych na ścianach płytki ceramiczne szkliwione. W pozostałych pomieszczeniach malowanie farbą emulsyjną. Stolarka okienna PCV nowa, wrota na hali stalowe. Instalacja elektryczna, kanalizacyjna i wodociągowa, wentylacja mechaniczna w kotłowni, centralne ogrzewanie część pomieszczeń na parterze zajmuje kotłownia obsługująca budynki przedsiębiorstwa jak również produkująca energię cieplną, która sprzedawana jest na potrzeby pobliskich wielorodzinnych budynków mieszkalnych. W kotłowni zlokalizowane są kotły spalające miał węglowy, w tym jeden z ruchomym rusztem z automatyką i podajnikiem opału. W części wschodniej budynku na dwu kondygnacjach znajdują się pomieszczenia biurowe, które ok. 15 lat temu zostały wyremontowane. W zachodniej części budynku funkcjonuje stacja diagnostyki samochodowej uzyskana w wyniku adaptacji budynku w 2003 roku, a także nowy sklep z materiałami budowlanymi (rozbudowa budynku kilka lat temu). Funkcjonalnie budynek ten można podzielić na: biura (161 m^2), kotłownię (336,89 m^2), sklep (454,85 m^2), stację diagnostyczną (103,7 m^2).
   b) Magazyn materiałów budowlanych – pow. użytkowa 575,5 m^2, pow. zabudowy 522,6 m^2, kubatura 2270 m^3. Budynek jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, o funkcji magazynu płaskiego składowania. Szkielet żelbetowy , ściany wypełnione bloczkami z gazobetonu, stropodach z płyt korytkowych pokryty papą, posadzka betonowa, tynki cementowo-wapienne standardowe, wrota stalowe, instalacja elektryczna,

c) Budynek magazynu z garażami – pow. użytkowa 406,2 m^2, kubatura 1890 m^3. Budynek jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony wykorzystywany w części jako garaże, a w części jako magazyn. Ściany z bloczków z gazobetonu, stropodach z płyt kanałowych pokryty papą, nad magazynem z izolacją termiczną, posadzka betonowa, tynki cementowo-wapienne standardowe, wrota stalowe, instalacja elektryczna, co, wodociągowa i kanalizacyjna. Stan techniczny średni. Część zachodnia budynku wykorzystywana jako magazyn i jako garaże na samochody osobowe.

6. Przedmiotowe Nieruchomości posiadają dostęp do podstawowych sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teleinformatycznej, ciepłowniczej z sąsiedniej nieruchomości.
7. Nieruchomość Nr 1 obecnie wykorzystywana jest w zakresie autobusowych przewozów osobowych (zajezdnia, naprawy pojazdów oraz jako plac postojowo-manewrowy dla pojazdów). Kształt zespołu działek nieregularny (zbliżony do kwadratu), rzeźba terenu ogólnie równa. Według ewidencji gruntów i budynków działki stanowią inne tereny zabudowane. Na terenie nieruchomości zlokalizowane są budynki niemieszkalne tj. budynek stacji obsługi z częścią administracyjną, magazynu, portierni i dwa budynki gospodarcze. Teren niezabudowany ogólnie utwardzony płytami żelbetonowymi. Od frontu znajduje się pas zieleni, lokalnie przy budynkach drzewa i krzewy iglaste. Teren działek ogrodzony siatką stalową w ramach na słupkach stalowych osadzonych w gruncie; brama wjazdowa stalowa.
8. Nieruchomość Nr 2 obecnie jest wykorzystywana w zakresie obrotu materiałami budowlanymi, opałem. Działa stacja diagnostyczna o podstawowym zakresie badań technicznych . W okresie grzewczym pracuje kotłownia ulokowana w budynku głównym ogrzewająca wszystkie obiekty Nieruchomości nr 1 i Nieruchomości nr 2. Kotłownia ogrzewa także przyległe do terenu obiekty, w sumie dziewięć Wspólnot Mieszkaniowych i Instytucji. Roczna produkcja ciepła waha się na poziomie 5000-6000 GJ.

II. Obciążenia nieruchomości i zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość

1. Działki nr 410/3 i 410/6 (Nieruchomość Nr 1) są wolne od roszczeń, ograniczeń i obciążeń hipotecznych, które zostały wpisane do Księgi Wieczystej.
2. Nieruchomość Nr 2 obciążona jest służebnością gruntową na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego działki nr 410/11 polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez działkę 410/12 na całej jej szerokości do drogi publicznej (ulica Wojska Polskiego).

3. Przedmiotowe Nieruchomości położone są na terenie, który jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr ORN.0007.45.2017 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Słonecznej i 11 Listopada – Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 10 sierpnia 2017 r., poz. 3381). Nieruchomości objęte ogłoszeniem są przeznaczona według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę nieuciążliwej działalności usługowej, w tym usług publicznych oraz pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami (oznaczenie na rysunku planu 1UM).

III. Możliwość obejrzenia nieruchomości.

Przedmiotowe Nieruchomości można oglądać w terminie do dnia przetargu po uprzednim uzgodnieniu terminu z Organizatorami. Dokumenty związane z Przedmiotową Nieruchomością dostępne są w tym samym terminie u każdego z Organizatorów i można je przeglądać po uprzednim uzgodnieniu terminu z Organizatorami.

IV. Miejsce oraz termin przetargu.

1. Miejscem przeprowadzenia przetargu jest siedziba PKS Nova w Białymstoku (15-873) przy ul. Bohaterów Monte Cassino 8, sala konferencyjna.
2. Przetarg zostanie przeprowadzony **24 kwietnia 2023 r. o godzinie 12:00.**

V. Cena wywoławcza.

1. Cena wywoławcza prawa użytkowania wieczystego Przedmiotowych Nieruchomości wraz z prawem własności posadowionej na Przedmiotowych Nieruchomościach zabudowy stanowiącej własność Organizatorów wynosi łącznie **7 439 000 zł** (słownie: siedem milionów czterysta trzydzieści dziewięć tysięcy złotych).

2. Określona powyżej cena jest ceną netto i nie zawiera podatku VAT.

VI. Sposób przeprowadzenia przetargu.

1. Oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej

ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, a najwyższa oferta uznana zostanie za zwycięską.

2. O wysokości postąpienia decydują oferenci, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż **50.000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych).**
3. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę oferentów, jeżeli przynajmniej jeden oferent zaoferował co najmniej cenę wywoławczą.

VII. Wadium.

1. Udział w przetargu wymaga wniesienia wadium w wysokości 100 000 zł (słownie: sto tysięcy złotych), przy czym 50 000 zł winno być wniesione rachunek bankowy Organizatora nr 1 o numerze: 12 1090 2587 0000 0001 3437 9596, zaś 50.000 zł na rachunek bankowy Organizatora nr 2 o numerze 43 1240 5598 1111 0000 5024 9374.

2. Wadium uznaje się za wniesione, jeżeli kwota wadium wpłynie na rachunek każdego z Organizatorów do momentu rozpoczęcia przetargu.

3. Wadium wniesione w pieniądzu przez oferenta, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia, a w pozostałych przypadkach wadium podlega zwrotowi, z zastrzeżeniem szczególnych postanowień niniejszego ogłoszenia.

VIII. Zawarcie umów i odpowiedzialność z tytułu uchylenia się od zawarcia umów.

1. Oferent, którego oferta zwycięży w przetargu, zobowiązany jest zawrzeć z Organizatorami umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Przedmiotowych Nieruchomości wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków. Oferent ten zobowiązany będzie do:
   a) zawarcia umowy uwzględniającej warunki wynikające z niniejszego ogłoszenia (zmiany oraz uzupełnienia, które są mniej korzystne dla Organizatorów, mogą być wprowadzone do umowy za zgodą obu stron) w miejscu i czasie wskazanych przez Organizatora, co nastąpi w terminie 30 dni od wygrania przetargu (umowa będzie zawarta jako umowa warunkowa w przypadku, jeżeli Gminie będzie przysługiwać prawo pierwokupu),
   b) zapłaty Organizatorom ceny najpóźniej w dniu zawarcia umowy.

2. Cena wynikająca ze zwycięskiej oferty jest ceną netto i zostanie powiększona o podatek VAT wg aktualnej stawki, jeżeli przepisy ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 685 z późn. zm.). przewidują objęcie sprzedaży podatkiem VAT.

3. Wydanie Przedmiotowych Nieruchomości zostanie potwierdzone protokołem z przekazania, a z dniem jej wydania przechodzą na nabywcę wszelkie ciężary i korzyści z nią związane, z zachowaniem przepisów poniższych.

4. Oferent, którego oferta zwycięży w przetargu, zobowiązany będzie pokryć koszt opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego Przedmiotowych Nieruchomości za rok, w którym nastąpi jej wydanie nabywcy, w proporcjonalnej wysokości, w stosunku rocznym, licząc od dnia jej wydania. Podatek od nieruchomości w zakresie Przedmiotowych Nieruchomości obciąża stronę kupującą od dnia jej wydania

5. Oferent, który będzie uchylał się od zawarcia umowy na warunkach wynikających z niniejszego ogłoszenia, ponosi przed Organizatorami odpowiedzialność za szkodę (w zakresie szkody rzeczywistej i utraconych korzyści), a jednocześnie – niezależnie od tej odpowiedzialności – wniesione przez niego wadium przepada na rzecz Organizatorów.

6. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy obciążają nabywcę.

IX. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

1. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego Nieruchomości Nr 1 stanowiącej przedmiot przetargu wynosi **1 %** wartości nieruchomości gruntowej i jest płatna do 31 marca każdego roku z góry za dany rok przez okres trwania użytkowania wieczystego. Opłata ta może podlegać aktualizacji stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.).

2 Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego Nieruchomości Nr 2 stanowiącej przedmiot przetargu wynosi **3 %** wartości nieruchomości gruntowej i jest płatna do 31 marca każdego roku z góry za dany rok przez okres trwania użytkowania wieczystego. Opłata ta

może podlegać aktualizacji stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.).

X. Dodatkowe warunki.

1. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.

2. Wydanie Przedmiotowej Nieruchomości nabywcy nastąpi w terminie 30 dni od zawarcia umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego z każdym z Organizatorów.

3. Organizator uprawniony jest do zmiany i precyzowania warunków przetargu aż do dnia poprzedzającego przetarg. Organizator zwolniony jest z obowiązku zwrotu oferentom jakichkolwiek kosztów wywołanych tymi zmianami i doprecyzowaniami.

4. Organizatorzy zastrzegają sobie prawo odstąpienia od przetargu do czasu jego rozstrzygnięcia bez podania powodu, a także po jego rozstrzygnięciu, gdy wystąpią istotne przyczyny (**w szczególności gdy którykolwiek z Organizatorów nie uzyska odpowiednich zgód korporacyjnych zezwalających na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego lub zgody te zostaną cofnięte**). W przypadku, jeżeli Organizator odstąpi od przetargu, Organizator zwolniony jest z obowiązku zwrotu oferentom jakichkolwiek kosztów związanych z udziałem w przetargu lub zapłaty z innego tytułu.