

**ZARZĄDZENIE NR 0050.146.2025
BURMISTRZA MIASTA KOWARY**

z dnia 3 października 2025 r.

w sprawie ogłoszenia II (drugiego) przetargu ustnego nieograniczonego na zbycie nieruchomości lokalowej z urządzeniami kotłowni położonej przy ul. Leśnej 12A w Kowarach z siecią ciepłą rozdzielczą oraz nieruchomości zabudowanej budynkiem węzła ciepłego położonej przy ul. Jana Matejki w Kowarach z siecią ciepłą rozdzielczą.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2025 r. Dz. U. poz. 1153), art. 37 ust.1, art. 38, art. 39 ust. 1, art. 40 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2024 r., Dz. U. poz. 1145 z późn. zm.) oraz w wykonaniu Uchwały NR XLIV/238/06 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 marca 2006 r. ze zm., w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości Miasta Kowary, Burmistrz Miasta Kowary zarządza co następuje:

§ 1. Ogłasza II (drugi) przetarg ustny nieograniczony na zbycie n/w nieruchomości:

1. nieruchomości lokalowej z urządzeniami kotłowni położonej przy ul. Leśnej 12A w Kowarach położonej na działce nr 313/26 obr. 0003 oraz sieci ciepłej rozdzielczej przechodzącej przez działki nr 313/25, 313/26, 261/1, 261/3 i 296/5 obr. 0003, opisana w załączniku nr 1 do niniejszego Zarządzenia;

2. nieruchomości zabudowanej budynkiem węzła ciepłego położonego przy ul. Jana Matejki w Kowarach oraz sieci ciepłej rozdzielczej przebiegającej przez działki numer 359/8, 359/3, 359/4, 359/1, 359/17, 359/14, 359/12, 358, 791, 782, 279/1, 282/2 i 284 obr. 0001, opisana w załączniku nr 3 do niniejszego Zarządzenia.

§ 2. Przetarg należy przeprowadzić zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2024 r., Dz. U. Poz. 1145 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tekst jednolity z 2021 r, Dz.U. poz. 2213).

§ 3. Wykonanie Zarządzenia powierza się Przewodniczącemu Komisji Przetargowej.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.



BURMISTRZ MIASTA KOWARY

URZĄD MIEJSKI * UL. 1 MAJA 1A * 58-530 KOWARY * TEL. +48 75 718 24 16 * TEL. +48 75 643 92 22
FAX: +48 75 761 31 73 * E-MAIL: burmistrz@kowary.pl * www.kowary.pl



KOWARY
miasto z tradycjami

Kowary, dnia 3 października 2025 r.

**Załącznik Nr 1
do Zarządzenia Nr 0050.146.2025
Burmistrza Miasta Kowary
z dnia 3 października 2025 r.**

OGŁOSZENIE

o II (drugim) przetargu ustnym nieograniczonym na zbycie nieruchomości lokalowej z urządzeniami kotłowni położonej przy ul. Leśnej 12A w Kowarach położonej na działce nr 313/26 obr. 0003 oraz sieci ciepłnej rozdzielczej przechodzącej przez działki nr 313/25, 313/26, 261/1, 261/3 i 296/5 obr. 0003, który odbędzie się w dniu **14 listopada 2025 r. o godz. 10⁰⁰** w sali konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Kowarach przy ul. 1 Maja 1A (sala nr 13, I piętro, budynek A – **Sala Rajców**).

Nieruchomość będąca przedmiotem przetargu była zamieszczona w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (Zarządzenie nr **0050.82.2025** Burmistrza Miasta Kowary z dnia 10 czerwca 2025r.), który został podany do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w Monitorze Urzędowym (<https://monitorurzedowy.pl>), mającym status prasy o zasięgu ogólnokrajowym, opublikowany był na stronie internetowej tut. Urzędu (BIP) oraz wywieszony na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kowarach na okres 21 dni, począwszy **od 11 czerwca 2025r. do 07 lipca 2025r.**

Ogłoszenie o I (pierwszym) przetargu ustnym nieograniczonym (Zarządzenie nr 0050.118.2025 Burmistrza Miasta Kowary z dnia 6 sierpnia 2025 r.) zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kowarach na okres 30 dni począwszy **od 7 sierpnia 2025 r. do 6 września 2025 r.**, opublikowane było na stronie podmiotowej tut. Urzędu (BIP) oraz ogłoszone w Monitorze Urzędowym (<https://monitorurzedowy.pl>) mającym status prasy o zasięgu ogólnokrajowym.

Ogłoszenie o II (drugim) przetargu ustnym nieograniczonym (Zarządzenie nr 0050.146.2025 Burmistrza Miasta Kowary z dnia 3 października 2025 r.) zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kowarach na okres 30 dni począwszy **od 6 października 2025 r. do 5 listopada 2025 r.**, opublikowane było na stronie podmiotowej tut. Urzędu (BIP) oraz ogłoszone w Monitorze Urzędowym (<https://monitorurzedowy.pl>) mającym status prasy o zasięgu ogólnokrajowym.

1. Oznaczenie nieruchomości wg danych z ewidencji gruntów i budynków:

Działka nr 313/26 (obręb 0003, a.m. 5) o pow. 0,0280 ha położona w Kowarach przy ul. Leśnej 12A

2. Oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej:

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr: **JG1J/00086253/2.**

3. Opis nieruchomości:

Lokal kotłowni gazowej zlokalizowany w budynku przy ul. Leśnej 12A, na działce nr 313/26 w obr. 0003 o pow. 280 m² oraz sieć ciepła rozdzielcza doprowadzająca ciepło do sąsiednich budynków mieszkalnych.

Zbывany jest lokal użytkowy wraz z udziałem wynoszącym 74,68% w częściach wspólnych budynku oraz zamontowanych w kotłowni urządzeń i prawo własności sieci ciepłej.

Nieruchomość zabudowana budynkiem kotłowni dobudowanej do budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Leśnej 12, zlokalizowana w Kowarach na działce nr 313/26 obr. 0003 Kowary.

Budynek jednokondygnacyjny, w części podpiwniczony (pom. kotłowni), został wzniesiony w technologii tradycyjnej z dachem płaskim. Poziom posadzki pom. kotłowni znajduje się poniżej terenu i prowadzą do niego jednobiegowe, zadaszone schody zewnętrzne.

W poziomie terenu znajduje się kilka pomieszczeń gospodarczych związanych z obsługą kotłowni oraz wydzielony lokal mieszkalny (nie będący przedmiotem zbycia). Komin kotłowni murowany przylega do ściany 5-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego. Budynek wybudowany w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia.

Powierzchnia zabudowy – **221 m²**, powierzchnia użytkowa – **189,05 m²**, powierzchnia pomieszczeń kotłowni - **141,19 m²**.

Udział pomieszczeń kotłowni w częściach wspólnych budynku i gruncie działki wynosi 141,19: 189,05 = **74,68 %**

Sieć ciepła wybudowana w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia. Zastosowano system dwuprzewodowy z rur preizolowanych.

Nośnikiem ciepła jest woda.

Całkowita długość sieci wg mapy zasadniczej - **784,6 mb**.

Liczba komór – 3.

Właścicielem nieruchomości, urządzeń i sieci jest Gmina Miejska Kowary.

Sieć ciepła przebiega przez działki numer: 313/25, 313/26, 261/1, 261/3 i 296/5 obr. 0003 Kowary, stanowiące własność: Gminy Miejskiej Kowary (działki numer: 313/25, 313/26 i 296/5 obr. 0003), osób prywatnych i Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” Kowary (dz. nr 261/1 obr. 0003) i będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” Kowary (dz. nr 261/3 obr. 0003).

Na obsługę węzła ciepłego przy ul. Jana Matejki w Kowarach i kotłowni gazowej przy ul. Leśnej 12A w Kowarach zawarta została umowa obowiązująca do dnia 31.05.2026r.

Umowa zawiera zastrzeżenie, iż wygasa z dniem podpisania umowy kupna sprzedaży węzła ciepłego przy ul. Jana Matejki w Kowarach lub kotłowni gazowej przy ul. Leśnej 12A w Kowarach.

Nieruchomość przeznaczona jest do prowadzenia kotłowni zasilającej w ciepło budynki przy ul. Leśnej numer 2, 2a, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 i 18.

Na nieruchomościach obciążonych siecią nie została ustanowiona służebność przesyłu.

Dla obsługi kotłowni znajdującej się w budynku przy ul. Leśnej 12A w Kowarach obowiązuje do dnia 31.12.2025 r. umowa na dostarczanie Paliwa Gazowego zawarta pomiędzy Gminą Miejską Kowary a UNIMOT ENERGIA I GAZ Sp. z o.o.

Nabywca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym. Cena nieruchomości nie zawiera kosztów wznowienia znaków granicznych. W przypadku ewentualnej potrzeby okazania granic nabywca ustali warunki tego okazania z wybranym przez siebie geodetą. Okazanie granic nastąpi na koszt nabywcy.

4. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Kowary sporządzonym dla jednostki urbanistycznej KOWARY – CENTRUM C (przyjęty uchwałą nr XVI/76/07 Rady Miejskiej

w Kowarach w dniu 23 października 2007r., opublikowaną w DZ. U. Województwa Dolnośląskiego nr 6 z dnia 11 stycznia 2008r., poz. 73 ze zmianą) nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem 9MW o przeznaczeniu podstawowym – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i przeznaczeniu uzupełniającym: usługi i infrastruktura techniczna.

5. Forma sprzedaży lub oddania :

Sprzedaż lokalu, gruntu, urządzeń i sieci na własność.

6. Cena nieruchomości :

347 625,00 zł (słownie: trzysta czterdzieści siedem tysięcy sześćset dwadzieścia pięć złotych 00/100)

w tym:

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości stanowiącej lokal użytkowy: kotłowni z zapleczem socjalnym o pow. użytkowej 141,19 m², w udziale wynoszącym 74,68% w częściach wspólnych budynku i w działce gruntu nr 313/26 o pow. 280 m² – **189 750,00 zł**
(zwolnione z podatku VAT na podstawie art. 43 ust.1 pkt 10 w zw. z art. 29a ust. 8 ustawy o VAT).

Wartość urządzeń zainstalowanych w kotłowni po uwzględnieniu ich zużycia technicznego – **27 600,00 zł**
(do ceny zostanie doliczony zostanie podatek VAT 23%)

Wartość sieci ciepłowniczej (bez kosztów gruntu) – **130 275,00 zł**
(zwolnione z podatku VAT na podstawie art. 43 ust.1 pkt 10 w zw. z art. 29a ust. 8 ustawy o VAT).)

7. Wysokość wadium:

40 000,00 zł (słownie: czterdzieści tysięcy złotych 00/100).

8. Postąpienie:

O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

9. Wysokość opłat i termin ich wnoszenia:

Należność za nabytą nieruchomość winna być wpłacona jednorazowo przed zawarciem aktu notarialnego na konto Urzędu Miejskiego w Kowarach prowadzonego w PKO BP SA O. Kowary nr **80 1020 2124 0000 8102 0011 0684**.

Uwagi:

Uchwała Nr XLIV/238/06 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 marca 2006 r. ze zm., w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości Miasta Kowary.

1. Niniejsze ogłoszenie wywiesza się na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kowarach na okres 30 dni począwszy od dnia **6 października 2025 r. do dnia 5 listopada 2025 r.**, ogłoszone zostaje w Monitorze Urzędowym (<https://monitorurzedowy.pl>), mającym status prasy o zasięgu ogólnokrajowym oraz opublikowane na stronie internetowej tut. Urzędu (BIP).

2. Przetarg odbędzie się w dniu **14 listopada 2025 r. o godz. 10⁰⁰** w sali konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Kowarach przy ul. 1 Maja 1A (sala nr 13, I piętro, budynek A – **Sala Rajców**).

3. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w pieniądzu PLN, które winno wpłynąć na konto depozytowe Urzędu Miejskiego w Kowarach, prowadzone w PKO BP O. Kowary nr **08 1020 2124 0000 8002 0011 1641** najpóźniej **do dnia 10 listopada 2025 r.** (na dowodzie wpłaty należy podać nr działki i jej położenie).

4. Uczestnicy przetargu zobowiązani są posiadać przy sobie dokumenty tożsamości, dowód wniesienia wadium a osoby prawne dodatkowo aktualny wypis z rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej oraz właściwe pełnomocnictwo do udziału w przetargu. Jeżeli uczestnikiem przetargu jest jeden ze współmałżonków, powinien posiadać pełnomocnictwo drugiego współmałżonka upoważniające do udziału w przetargu.

5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

6. Wadium wpłacone w gotówce przez uczestnika przetargu, który przetarg wygra, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu o zawarciu umowy notarialnej, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy notarialnej a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

7. Po nabyciu nieruchomości w terminie 14 dni nabywca zobowiązany jest do złożenia w Wydziale Finansowym Urzędu Miejskiego w Kowarach deklarację w zakresie podatku od nieruchomości.

8. Cudzoziemcy (w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017r, poz. 2278) w przypadku wygrania przetargu zobowiązani są przed zawarciem aktu notarialnego uzyskać zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości.

9. Burmistrz Miasta Kowary może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów.

10. Szczegółowe zasady przetargu określa regulamin przetargu.

11. Bliższe informacje można uzyskać w Urzędzie Miejskim w Kowarach w Wydziale Rozwoju Miasta (pokój nr 3, tel. **75 64 39 228**).

Zaświadcza się, że powyższe ogłoszenie było upublicznione na okres 30 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kowarach, zamieszczone w Monitorze Urzędowym (<https://monitorurzedowy.pl>), mającym status prasy o zasięgu ogólnokrajowym oraz opublikowane na stronie internetowej tut. Urzędu (BIP)

Kowary, dnia

.....
podpis



**Załącznik nr 2
do Zarządzenia Nr 0050.146.2025
Burmistrza Miasta Kowary
z dnia 3 października 2025 r.**

REGULAMIN II (drugiego) PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO

na zbycie nieruchomości lokalowej z urządzeniami kotłowni położonej przy ul. Leśnej 12A w Kowarach położonej na działce nr 313/26 obr. 0003 oraz sieci ciepłej rozdzielczej przechodzącej przez działki nr 313/25, 313/26, 261/1, 261/3 i 296/5 obr. 0003.

§ 1

Regulamin opracowany został na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 2213) i dotyczy nieruchomości wymienionych jak wyżej.

§ 2

Przetarg ustny nieograniczony zostanie przeprowadzony na podstawie art. 37 ust. 1, art. 38, art. 39 ust. 1 i art. 40 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XLIV/238/06 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 marca 2006 r. ze zm., w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości Miasta Kowary w dniu **14 listopada 2025 r.** o godzinie **10⁰⁰** w sali konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Kowarach przy ulicy 1 Maja 1a (sala numer 13, I piętro, budynek A – **Sala Rajców**).

§ 3

Nieruchomość będąca przedmiotem przetargu była zamieszczona w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (Zarządzenie nr **0050.82.2025** Burmistrza Miasta Kowary z dnia 10 czerwca 2025r.), który został podany do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w Monitorze Urzędowym (<https://monitorurzedowy.pl>), mającym status prasy o zasięgu ogólnokrajowym, opublikowany był na stronie internetowej tut. Urzędu (BIP) oraz wywieszony na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kowarach na okres 21 dni, począwszy **od 11 czerwca 2025r. do 07 lipca 2025r.**

Ogłoszenie o I (pierwszym) przetargu ustnym nieograniczonym (Zarządzenie nr 0050.118.2025 Burmistrza Miasta Kowary z dnia 6 sierpnia 2025 r.) zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kowarach na okres 30 dni począwszy **od 7 sierpnia 2025 r. do 6 września 2025 r.**, opublikowane było na stronie podmiotowej tut. Urzędu (BIP) oraz ogłoszone w Monitorze Urzędowym (<https://monitorurzedowy.pl>) mającym status prasy o zasięgu ogólnokrajowym.

Ogłoszenie o II (drugim) przetargu ustnym nieograniczonym (Zarządzenie nr 0050.146.2025 Burmistrza Miasta Kowary z dnia 3 października 2025 r.) zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń

Urzędu Miejskiego w Kowarach na okres 30 dni począwszy od **6 października 2025 r. do 5 listopada 2025 r.**, opublikowane było na stronie podmiotowej tut. Urzędu (BIP) oraz ogłoszone w Monitorze Urzędowym (<https://monitorurzedowy.pl>) mającym status prasy o zasięgu ogólnokrajowym.

§ 4

1. Lokal kotłowni gazowej zlokalizowany w budynku przy ul. Leśnej 12A, na działce nr 313/26 w obr. 0003 o pow. 280 m² oraz sieć ciepła rozdzielcza doprowadzająca ciepło do sąsiednich budynków mieszkalnych.

Zbývany jest lokal użytkowy wraz z udziałem wynoszącym 74,68% w częściach wspólnych budynku oraz zamontowanych w kotłowni urządzeń i prawo własności sieci ciepłej.

Nieruchomość zabudowana budynkiem kotłowni dobudowanej do budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Leśnej 12, zlokalizowana w Kowarach na działce nr 313/26 obr. 0003 Kowary.

Budynek jednokondygnacyjny, w części podpiwniczony (pom. kotłowni), został wzniesiony w technologii tradycyjnej z dachem płaskim. Poziom posadzki pom. kotłowni znajduje się poniżej terenu i prowadzi do niego jednobiegowe, zadaszone schody zewnętrzne.

W poziomie terenu znajduje się kilka pomieszczeń gospodarczych związanych z obsługą kotłowni oraz wydzielony lokal mieszkalny (nie będący przedmiotem zbycia). Komin kotłowni murowany przylega do ściany 5-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego. Budynek wybudowany w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia.

Powierzchnia zabudowy – **221 m²**, powierzchnia użytkowa – **189,05 m²**, powierzchnia pomieszczeń kotłowni - **141,19 m²**.

Udział pomieszczeń kotłowni w częściach wspólnych budynku i gruncie działki wynosi $141,19 : 189,05 = 74,68 \%$

Sieć ciepła wybudowana w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia. Zastosowano system dwu-przewodowy z rur preizolowanych.

Nośnikiem ciepła jest woda.

Całkowita długość sieci wg mapy zasadniczej - **784,6 mb**.

Liczba komór – 3.

Właścicielem nieruchomości, urządzeń i sieci jest Gmina Miejska Kowary.

Sieć ciepła przebiega przez działki numer: 313/25, 313/26, 261/1, 261/3 i 296/5 obr. 0003 Kowary, stanowiące własność: Gminy Miejskiej Kowary (działki numer: 313/25, 313/26 i 296/5 obr. 0003), osób prywatnych i Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” Kowary (dz. nr 261/1 obr. 0003) i będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” Kowary (dz. nr 261/3 obr. 0003).

Na obsługę węzła ciepłego przy ul. Jana Matejki w Kowarach i kotłowni gazowej przy ul. Leśnej 12A w Kowarach zawarta została umowa obowiązująca do dnia 31.05.2026r.

Umowa zawiera zastrzeżenie, iż wygasa z dniem podpisania umowy kupna sprzedaży węzła ciepłego przy ul. Jana Matejki w Kowarach lub kotłowni gazowej przy ul. Leśnej 12A w Kowarach.

Nieruchomość przeznaczona jest do prowadzenia kotłowni zasilającej w ciepło budynki przy ul. Leśnej numer 2, 2a, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 i 18.

Na nieruchomościach obciążonych siecią nie została ustanowiona służebność przesyłu.

Dla obsługi kotłowni znajdującej się w budynku przy ul. Leśnej 12A w Kowarach obowiązuje do dnia 31.12.2025 r. umowa na dostarczanie Paliwa Gazowego zawarta pomiędzy Gminą Miejską Kowary a UNIMOT ENERGIA I GAZ Sp. z o.o.

2. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą KW JG1J/00086253/2.

3.Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Kowary sporządzonym dla jednostki urbanistycznej KOWARY – CENTRUM C (przyjęty uchwałą nr XVI/76/07 Rady Miejskiej w Kowarach w dniu 23 października 2007r., opublikowaną w DZ. U. Województwa Dolnośląskiego nr 6 z dnia 11 stycznia 2008r., poz. 73 ze zmianą) nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem 9MW o przeznaczeniu podstawowym – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i przeznaczeniu uzupełniającym: usługi i infrastruktura techniczna.

§ 5

1.Cena wywoławcza nieruchomości **347 625,00 zł** (słownie: trzysta czterdzieści siedem tysięcy sześćset dwadzieścia pięć złotych 00/100)

w tym:

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości stanowiącej lokal użytkowy: kotłowni z zapleczem socjalnym o pow. użytkowej 141,19 m², w udziale wynoszącym 74,68% w częściach wspólnych budynku i w działce gruntu nr 313/26 o pow. 280 m² – **189 750,00 zł**
(zwolnione z podatku VAT na podstawie art. 43 ust.1 pkt 10 w zw. z art. 29a ust. 8 ustawy o VAT).

Wartość urządzeń zainstalowanych w kotłowni po uwzględnieniu ich zużycia technicznego – **27 600,00 zł**
(do ceny zostanie doliczony zostanie podatek VAT 23%)

Wartość sieci ciepłowniczej (bez kosztów gruntu) – **130 275,00 zł**
(zwolnione z podatku VAT na podstawie art. 43 ust.1 pkt 10 w zw. z art. 29a ust. 8 ustawy o VAT).)

2. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w pieniądzu, w wysokości **40 000,00 zł** (słownie: czterdzieści tysięcy złotych 00/100), które winno wpłynąć na konto depozytowe Urzędu Miejskiego w Kowarach w PKO BP SA Oddział Kowary nr **08 1020 2124 0000 8002 0011 1641** najpóźniej do dnia **10 listopada 2025 r.**

3.Uczestnicy przetargu zobowiązani są do przedłożenia komisji przetargowej przed otwarciem przetargu potwierdzenia wniesienia wadium w pieniądzu PLN, dowody tożsamości a w odniesieniu do podmiotów gospodarczych aktualny wypis z rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej oraz właściwych pełnomocnictw osób reprezentujących te podmioty w przetargu.

4.Cudzoziemcy (w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców tekst jednolity z 2017r. Dz. U. poz. 2278 ze zm.) w przypadku wygrania przetargu zobowiązani są przed zawarciem aktu notarialnego uzyskać zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości.

§ 6

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

§ 7

Celem przetargu jest ustalenie najwyższej ceny zbywanej nieruchomości.

§ 8

1.Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu jeżeli przynajmniej jeden

uczestnik przetargu zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

2. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu ustnego lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą a także jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, że zgłaszający uczestnictwo w przetargu nie spełnili warunków określonych w § 5 pkt 1, 2, 3.

§ 9

1. Przetarg przeprowadzi Komisja Przetargowa w składzie:

Przewodniczący Komisji Przetargowej : Ewelina Młotkowska
Członkowie : Anna Włodarska
Paulina Gierałt
Magdalena Kwiatkowska
Katarzyna Sołtys
Elżbieta Wójcik

powołana Zarządzeniem Nr 0050.67.2024 Burmistrza Miasta Kowary z dnia 20 maja 2024r. ze zmianami.

2. Komisja Przetargowa może pracować w zmniejszonym składzie liczącym co najmniej trzy osoby.

§ 10

Zakres działania Komisji Przetargowej

1. Komisja Przetargowa

- a). nie później niż 3 dni przed przetargiem tj w dniu **13 listopada 2025 r.** stwierdzi czy dokonano wpłaty wadium zgodnie z ogłoszeniem o przetargu.
- b). przed otwarciem przetargu tj. w dniu **14 listopada 2025 r.**, sprawdzi dowody wniesienia wadium oraz dokumenty tożsamości i właściwe rejestry oraz pełnomocnictwa przedłożone przez uczestników przetargu.

2. Komisja Przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania z zastrzeżeniem uprawnień przysługujących tylko Przewodniczącemu Komisji (§ 14 ust. 6 w/w rozp. Rady Ministrów). W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Komisji Przetargowej.

§ 11

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom informacje:

- a) o przedmiocie przetargu
- b) cenę wywoławczą
- c) wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłacenia
- d) wysokość postąpienia – o wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie: o postąpieniu decydują uczestnicy przetargu z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż **1%** ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
- e) uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia dopóty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
- f) po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
- g) po ustaniu zgłaszania postąpień Przewodniczący Komisji Przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, następnie ogłasza imię i nazwisko lub nazwę albo firmę, która przetarg wygrała.
- h) wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ceny nabycia.
- i) wadium wniesione przez pozostałych uczestników zwraca się w ciągu trzech dni od dnia

zamknięcia przetargu lub zakończenia wynikiem negatywnym, odwołaniem lub unieważnieniem przetargu.

2.Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla Burmistrza Kowar a jeden dla osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.

3.Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący Komisji Przetargowej, Członkowie Komisji Przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.

4.Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia aktu notarialnego.

§ 12

1.Uczestnik przetargu może w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Burmistrza Kowar.

2.Burmistrz Kowar może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

3.Po rozpatrzeniu skargi Burmistrz zawiadamia skarżącego a informację o sposobie rozstrzygnięcia wywiesza na okres 7 dni na tablicy ogłoszeń tut. Urzędu.

4.W przypadku nie zaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną, Burmistrz podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 7 dni na tablicy ogłoszeń tut. Urzędu informację o wyniku przetargu oraz zostanie zamieszczona na stronie internetowej Urzędu w BIP (Biuletyn Informacji Publicznej) Gminy Miejskiej Kowary oraz ogłoszone w Monitorze Urzędowym (<https://monitorurzedowy.pl>) mającym status prasy o zasięgu ogólnokrajowym.

§ 13

1.Burmistrz Kowar najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu zawiadomi osobę ustaloną w przetargu jako nabywcę nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej.

2.Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie ustalonym w zawiadomieniu, Burmistrz Kowar może odstąpić od zawarcia umowy notarialnej a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

3.Ustalona w wyniku przetargu cena za nabywaną nieruchomość, winna być wpłacona jednorazowo przed podpisaniem aktu notarialnego na rachunek Urzędu Miejskiego w Kowarach w **PKO BP SA Oddział Kowary nr 80 1020 2124 0000 8102 0011 0684**.

4.Nie zachowanie terminu płatności spowoduje przepadek wadium.

5.Wadium wpłacone w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.

6.Nabywca zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kosztów związanych z przeniesieniem prawa własności nieruchomości oraz ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

7.Nabywca zobowiązany jest w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy notarialnej do złożenia w Wydziale Finansowym tut. Urzędu zeznania podatkowego, które to obejmować będzie nieruchomość stanowiącą przedmiot niniejszego przetargu.



Kowary, dnia 3 października 2025 r.

**Załącznik Nr 3
do Zarządzenia Nr 0050.146.2025
Burmistrza Miasta Kowary
z dnia 3 października 2025 r.**

OGŁOSZENIE

o I (pierwszym) przetargu ustnym nieograniczonym na zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem węzła ciepłego położonej przy ul. Jana Matejki w Kowarach oraz sieci ciepłej rozdzielczej, przebiegającej przez działki numer 359/8, 359/3, 359/4, 359/1, 359/17, 359/14, 359/12, 358, 791, 782, 279/1, 282/2 i 284 obr. 0001, który odbędzie się w dniu **14 listopada 2025 r. o godz. 12⁰⁰** w sali konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Kowarach przy ul. 1 Maja 1A (sala nr 13, I piętro, budynek A – **Sala Rajców**).

Nieruchomość będąca przedmiotem przetargu była zamieszczona w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (Zarządzenie nr **0050.82.2025** Burmistrza Miasta Kowary z dnia 10 czerwca 2025r.), który został podany do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w Monitorze Urzędowym (<https://monitorurzedowy.pl>), mającym status prasy o zasięgu ogólnokrajowym, opublikowany był na stronie internetowej tut. Urzędu (BIP) oraz wywieszony na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kowarach na okres 21 dni, począwszy **od 11 czerwca 2025r. do 07 lipca 2025r.**

Ogłoszenie o I (pierwszym) przetargu ustnym nieograniczonym (Zarządzenie nr 0050.118.2025 Burmistrza Miasta Kowary z dnia 6 sierpnia 2025 r.) zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kowarach na okres 30 dni począwszy **od 7 sierpnia 2025 r. do 6 września 2025 r.**, opublikowane było na stronie podmiotowej tut. Urzędu (BIP) oraz ogłoszone w Monitorze Urzędowym (<https://monitorurzedowy.pl>) mającym status prasy o zasięgu ogólnokrajowym.

Ogłoszenie o II (drugim) przetargu ustnym nieograniczonym (Zarządzenie nr 0050.146.2025 Burmistrza Miasta Kowary z dnia 3 października 2025 r.) zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kowarach na okres 30 dni począwszy **od 6 października 2025 r. do 5 listopada 2025 r.**, opublikowane było na stronie podmiotowej tut. Urzędu (BIP) oraz ogłoszone w Monitorze Urzędowym (<https://monitorurzedowy.pl>) mającym status prasy o zasięgu ogólnokrajowym.

1. Oznaczenie nieruchomości wg danych z ewidencji gruntów i budynków:

Działka nr 359/8 obr. 0001 Kowary o pow. 0,0099 ha położona przy ul. Jana Matejki w Kowarach.

2. Oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej:

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr: **JG1J/00036246/5.**

3. Opis nieruchomości:

Przedmiotem zbycia jest nieruchomość zabudowana budynkiem węzła ciepłego położona wraz z urządzeniami przy ul. Matejki na działce nr 359/8 w obr. 0001 Kowary o pow. 99 m² oraz sieć ciepła rozdzielcza kanałowa doprowadzająca ciepło do sąsiednich budynków mieszkalnych.

Sieć ciepła wybudowana w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia. Zastosowano system dwuprzewodowy.

Nośnikiem ciepła jest woda.

Całkowita długość sieci wg mapy zasadniczej - **405 mb** w tym : **cD100 (Dn100) – 151 mb; cD80 (Dn80) – 176 mb; cD50 (Dn50) – 78 mb**).

Liczba komór – 4.

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, w technologii tradycyjnej wybudowany w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia z dachem płaskim.

Powierzchnia zabudowy – **85,50 m²**, powierzchnia użytkowa – **73,32 m²**.

Właścicielem nieruchomości, urządzeń i sieci jest Gmina Miejska Kowary.

Sieć ciepła przebiega przez działki numer: 359/8, 359/3, 359/4, 359/1, 359/17, 359/14, 359/12, 358, 791, 782, 279/1, 282/2 i 284 obr. 0001 Kowary, stanowiące własność: Gminy Miejskiej Kowary (dz. nr 359/8, 359/1, 359/14, 359/12, 359/17, 782 i 282/2 obr. 0001), osób prywatnych i Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” Kowary (dz. nr 359/3, 359/4, 358, 284, 791, 279/1 obr. 0001).

Na obsługę węzła ciepłego przy ul. Jana Matejki w Kowarach i kotłowni gazowej przy ul. Leśnej 12A w Kowarach zawarta została umowa obowiązująca do dnia 31.05.2026r.

Umowa zawiera zastrzeżenie, iż wygasa z dniem podpisania umowy kupna sprzedaży węzła ciepłego przy ul. Jana Matejki w Kowarach lub kotłowni gazowej przy ul. Leśnej 12A w Kowarach.

Nieruchomość przeznaczona jest do prowadzenia kotłowni zasilającej w ciepło budynki przy ul. Jana Matejki numer 6, 8, 10, 12, 14, 16 i 18 oraz przy ul. Słonecznej numer 8 i 10.

Na nieruchomościach obciążonych siecią nie została ustanowiona służebność przesyłu.

Dla obsługi węzła ciepłego przy ul. Jana Matejki w Kowarach bezterminowo obowiązuje umowa na dostarczanie ciepła zawarta pomiędzy Gminą Miejską Kowary a Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. w Wałbrzychu

Okres wypowiedzenia umowy wynosi 12 miesięcy przy czym nie może ona upłynąć w trakcie sezonu grzewczego.

Nabywca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym. Cena nieruchomości nie zawiera kosztów wznowienia znaków granicznych. W przypadku ewentualnej potrzeby okazania granic nabywca ustali warunki tego okazania z wybranym przez siebie geodetą. Okazanie granic nastąpi na koszt nabywcy.

4. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Kowary sporządzonym dla jednostki urbanistycznej KOWARY – CENTRUM D (przyjętym Uchwałą nr L/279/06 Rady Miejskiej w Kowarach w dniu 26 października 2006r., opublikowany w DZ. U. Województwa Dolnośląskiego nr 5 z dnia 9 stycznia 2007r., poz. 35) nieruchomość oznaczona została symbolem 2MW o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i przeznaczeniu uzupełniającym: usługi nieuciążliwe i infrastruktura techniczna.

5. Forma sprzedaży lub oddania :

Sprzedaż budynku, gruntu, urządzeń i sieci na własność.

6. Cena nieruchomości :

172 050,00 zł (słownie: sto siedemdziesiąt dwa tysiące pięćdziesiąt złotych 00/100)

w tym

Wartość lokalnej sieci ciepłowniczej (bez kosztów gruntu) po uwzględnieniu zużycia technicznego:
88 950,00 zł

(zwolnione z podatku VAT na podstawie art. 43 ust.1 pkt 10 w zw. z art. 29a ust. 8 ustawy o VAT).)

Wartość urządzeń zainstalowanych w węźle cieplnym po uwzględnieniu ich zużycia technicznego:
14 400,00 zł

(do ceny zostanie doliczony podatek VAT 23%)

Wartość rynkowa nieruchomości na działce gruntu nr 359/8 o pow. 99 m², zabudowanej budynkiem węzła cieplnego o pow. użytkowej 73,32 m²: **68 700,00 zł**

(zwolnione z podatku VAT na podstawie art. 43 ust.1 pkt 10 w zw. z art. 29a ust. 8 ustawy o VAT).)

7. Wysokość wadium:

20 000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych 00/100).

8. Postąpienie:

O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

9. Wysokość opłat i termin ich wnoszenia:

Należność za nabytą nieruchomość winna być wpłacona jednorazowo przed zawarciem aktu notarialnego na konto Urzędu Miejskiego w Kowarach prowadzonego w PKO BP SA O. Kowary nr **80 1020 2124 0000 8102 0011 0684**.

Uwagi:

Uchwała Nr XLIV/238/06 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 marca 2006 r. ze zm., w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości Miasta Kowary.

1. Niniejsze ogłoszenie wywiesza się na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kowarach na okres 30 dni począwszy od dnia 7 sierpnia 2025 r. do dnia 6 września 2025 r., ogłoszone zostaje w Monitorze Urzędowym (<https://monitorurzedowy.pl>), mającym status prasy o zasięgu ogólnokrajowym oraz opublikowane na stronie internetowej tut. Urzędu (BIP).

2. Przetarg odbędzie się w dniu **14 listopada 2025 r. o godz. 12⁰⁰** w sali konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Kowarach przy ul. 1 Maja 1A (sala nr 13, I piętro, budynek A – **Sala Rajców**).

3. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w pieniądzu PLN, które winno wpłynąć na konto depozytowe Urzędu Miejskiego w Kowarach, prowadzone w PKO BP O. Kowary nr **08 1020 2124 0000 8002 0011 1641** najpóźniej do dnia **10 listopada 2025 r.** (na dowodzie wpłaty należy podać nr działki i jej położenie).

4. Uczestnicy przetargu zobowiązani są posiadać przy sobie dokumenty tożsamości, dowód wniesienia wadium a osoby prawne dodatkowo aktualny wypis z rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej oraz właściwe pełnomocnictwo do udziału w przetargu. Jeżeli uczestnikiem przetargu

jest jeden ze współmałżonków, powinien posiadać pełnomocnictwo drugiego współmałżonka upoważniające do udziału w przetargu.

5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

6. Wadium wpłacone w gotówce przez uczestnika przetargu, który przetarg wygra, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu o zawarciu umowy notarialnej, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy notarialnej a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

7. Po nabyciu nieruchomości w terminie 14 dni nabywca zobowiązany jest do złożenia w Wydziale Finansowym Urzędu Miejskiego w Kowarach deklarację w zakresie podatku od nieruchomości.

8. Cudzoziemcy (w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017r, poz. 2278) w przypadku wygrania przetargu zobowiązani są przed zawarciem aktu notarialnego uzyskać zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości.

9. Burmistrz Miasta Kowary może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów.

10. Szczegółowe zasady przetargu określa regulamin przetargu.

11. Bliższe informacje można uzyskać w Urzędzie Miejskim w Kowarach w Wydziale Rozwoju Miasta (pokój nr 3, tel. **75 64 39 228**).

Zaświadcza się, że powyższe ogłoszenie było upublicznione na okres 30 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kowarach, zamieszczone w Monitorze Urzędowym (<https://monitorurzedowy.pl>), mającym status prasy o zasięgu ogólnokrajowym oraz opublikowane na stronie internetowej tut. Urzędu (BIP)

Kowary, dnia

.....
podpis



**Załącznik nr 4
do Zarządzenia Nr 0050.146.2025
Burmistrza Miasta Kowary
z dnia 3 października 2025 r.**

REGULAMIN II (drugiego) PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO

nieruchomości zabudowanej budynkiem węzła ciepłego położonej przy ul. Jana Matejki w Kowarach oraz sieci ciepłej rozdzielczej, przebiegającej przez działki numer 359/8, 359/3, 359/4, 359/1, 359/17, 359/14, 359/12, 358, 791, 782, 279/1, 282/2 i 284 obr. 0001.

§ 1

Regulamin opracowany został na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 2213) i dotyczy nieruchomości wymienionych jak wyżej.

§ 2

Przetarg ustny nieograniczony zostanie przeprowadzony na podstawie art. 37 ust. 1, art. 38, art. 39 ust. 1 i art. 40 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XLIV/238/06 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 marca 2006 r. ze zm., w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości Miasta Kowary w dniu **14 listopada 2025 r.** o godzinie **12⁰⁰** w sali konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Kowarach przy ulicy 1 Maja 1a (sala numer 13, I piętro, budynek A – **Sala Rajców**).

§ 3

Nieruchomość będąca przedmiotem przetargu była zamieszczona w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (Zarządzenie nr **0050.82.2025** Burmistrza Miasta Kowary z dnia 10 czerwca 2025r.), który został podany do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w Monitorze Urzędowym (<https://monitorurzedowy.pl>), mającym status prasy o zasięgu ogólnokrajowym, opublikowany był na stronie internetowej tut. Urzędu (BIP) oraz wywieszony na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kowarach na okres 21 dni, począwszy **od 11 czerwca 2025r. do 07 lipca 2025r.**

Ogłoszenie o I (pierwszym) przetargu ustnym nieograniczonym (Zarządzenie nr 0050.118.2025 Burmistrza Miasta Kowary z dnia 6 sierpnia 2025 r.) zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kowarach na okres 30 dni począwszy **od 7 sierpnia 2025 r. do 6 września 2025 r.**, opublikowane było na stronie podmiotowej tut. Urzędu (BIP) oraz ogłoszone w Monitorze Urzędowym (<https://monitorurzedowy.pl>) mającym status prasy o zasięgu ogólnokrajowym.

Ogłoszenie o II (drugim) przetargu ustnym nieograniczonym (Zarządzenie nr 0050.146.2025 Burmistrza Miasta Kowary z dnia 3 października 2025 r.) zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń

Urzędu Miejskiego w Kowarach na okres 30 dni począwszy **od 6 października 2025 r. do 5 listopada 2025 r.**, opublikowane było na stronie podmiotowej tut. Urzędu (BIP) oraz ogłoszone w Monitorze Urzędowym (<https://monitorurzedowy.pl>) mającym status prasy o zasięgu ogólnokrajowym.

§ 4

1. Przedmiotem zbycia jest nieruchomość zabudowana budynkiem węzła ciepłego położona wraz z urządzeniami przy ul. Jana Matejki na działce nr 359/8 w obr. 0001 Kowary o pow. 99 m² oraz sieć ciepła rozdzielcza kanałowa doprowadzająca ciepło do sąsiednich budynków mieszkalnych.

Sieć ciepła wybudowana w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia. Zastosowano system dwuprzewodowy.

Nośnikiem ciepła jest woda.

Całkowita długość sieci wg mapy zasadniczej - **405 mb** w tym : **cD100 (Dn100) – 151 mb; cD80 (Dn80) – 176 mb; cD50 (Dn50) – 78 mb).**

Liczba komór – **4.**

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, w technologii tradycyjnej wybudowany w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia z dachem płaskim.

Powierzchnia zabudowy – **85,50 m²**, powierzchnia użytkowa – **73,32 m².**

Właścicielem nieruchomości, urządzeń i sieci jest Gmina Miejska Kowary.

Sieć ciepła przebiega przez działki numer: 359/8, 359/3, 359/4, 359/1, 359/17, 359/14, 359/12, 358, 791, 782, 279/1, 282/2 i 284 obr. 0001 Kowary, stanowiące własność: Gminy Miejskiej Kowary (dz. nr 359/8, 359/1, 359/14, 359/12, 359/17, 782 i 282/2 obr. 0001), osób prywatnych i Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” Kowary (dz. nr 359/3, 359/4, 358, 284, 791, 279/1 obr. 0001).

Na obsługę węzła ciepłego przy ul. Jana Matejki w Kowarach i kotłowni gazowej przy ul. Leśnej 12A w Kowarach zawarta została umowa obowiązująca do dnia 31.05.2026r.

Umowa zawiera zastrzeżenie, iż wygasa z dniem podpisania umowy kupna sprzedaży węzła ciepłego przy ul. Jana Matejki w Kowarach lub kotłowni gazowej przy ul. Leśnej 12A w Kowarach.

Nieruchomość przeznaczona jest do prowadzenia kotłowni zasilającej w ciepło budynki przy ul. Jana Matejki numer 6, 8, 10, 12, 14, 16 i 18 oraz przy ul. Słonecznej numer 8 i 10.

Na nieruchomościach obciążonych siecią nie została ustanowiona służebność przesyłu.

Dla obsługi węzła ciepłego przy ul. Jana Matejki w Kowarach bezterminowo obowiązuje umowa na dostarczanie ciepła zawarta pomiędzy Gminą Miejską Kowary a Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. w Wałbrzychu

Okres wypowiedzenia umowy wynosi 12 miesięcy przy czym nie może ona upłynąć w trakcie sezonu grzewczego.

2.Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą **KW JG1J/00036246/5.**

3.Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Kowary sporządzonym dla jednostki urbanistycznej KOWARY – CENTRUM D (przyjętym Uchwałą nr L/279/06 Rady Miejskiej w Kowarach w dniu 26 października 2006r., opublikowany w DZ. U. Województwa Dolnośląskiego nr 5 z dnia 9 stycznia 2007r., poz. 35) nieruchomość oznaczona została symbolem 2MW o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i przeznaczeniu uzupełniającym: usługi nieuciążliwe i infrastruktura techniczna.

§ 5

1. Cena wywoławcza nieruchomości: **172 050,00 zł** (słownie: sto siedemdziesiąt dwa tysiące pięćdziesiąt złotych 00/100)

w tym

Wartość lokalnej sieci ciepłowniczej (bez kosztów gruntu) po uwzględnieniu zużycia technicznego: **88 950,00 zł**

(zwolnione z podatku VAT na podstawie art. 43 ust.1 pkt 10 w zw. z art. 29a ust. 8 ustawy o VAT).

Wartość urządzeń zainstalowanych w węźle cieplnym po uwzględnieniu ich zużycia technicznego: **14 400,00 zł**

(do ceny zostanie doliczony podatek VAT 23%)

Wartość rynkowa nieruchomości na działce gruntu nr 359/8 o pow. 99 m², zabudowanej budynkiem węzła ciepłego o pow. użytkowej 73,32 m²: **68 700,00 zł**.

(zwolnione z podatku VAT na podstawie art. 43 ust.1 pkt 10 w zw. z art. 29a ust. 8 ustawy o VAT).

2. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w pieniądzu, w wysokości **20 000,00 zł** (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych 00/100), które winno wpłynąć na konto depozytowe Urzędu Miejskiego w Kowarach w PKO BP SA Oddział Kowary nr **08 1020 2124 0000 8002 0011 1641** najpóźniej do dnia **10 listopada 2025 r.**

3. Uczestnicy przetargu zobowiązani są do przedłożenia komisji przetargowej przed otwarciem przetargu potwierdzenia wniesienia wadium w pieniądzu PLN, dowody tożsamości a w odniesieniu do podmiotów gospodarczych aktualny wypis z rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej oraz właściwych pełnomocnictw osób reprezentujących te podmioty w przetargu.

4. Cudzoziemcy (w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców tekst jednolity z 2017r. Dz. U. poz. 2278 ze zm.) w przypadku wygrania przetargu zobowiązani są przed zawarciem aktu notarialnego uzyskać zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości.

§ 6

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

§ 7

Celem przetargu jest ustalenie najwyższej ceny zbywanej nieruchomości.

§ 8

1. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu jeżeli przynajmniej jeden uczestnik przetargu zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

2. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu ustnego lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą a także jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, że zgłaszający uczestnictwo w przetargu nie spełnili warunków określonych w § 5 pkt 1, 2, 3.

§ 9

1. Przetarg przeprowadzi Komisja Przetargowa w składzie:

Przewodniczący Komisji Przetargowej : Ewelina Młotkowska
Członkowie : Anna Włodarska
Paulina Gierałt
Magdalena Kwiatkowska
Katarzyna Sołtys
Elżbieta Wójcik

powołana Zarządzeniem Nr 0050.67.2024 Burmistrza Miasta Kowary z dnia 20 maja 2024r. ze zmianami.

2.Komisja Przetargowa może pracować w zmniejszonym składzie liczącym co najmniej trzy osoby.

§ 10

Zakres działania Komisji Przetargowej

1.Komisja Przetargowa

- a). nie później niż 3 dni przed przetargiem tj w dniu **13 listopada 2025 r.** stwierdzi czy dokonano wpłaty wadium zgodnie z ogłoszeniem o przetargu.
- b). przed otwarciem przetargu tj. w dniu **14 listopada 2025 r.**, sprawdzi dowody wniesienia wadium oraz dokumenty tożsamości i właściwe rejestry oraz pełnomocnictwa przedłożone przez uczestników przetargu.

2.Komisja Przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania z zastrzeżeniem uprawnień przysługujących tylko Przewodniczącemu Komisji (§ 14 ust. 6 w/w rozp. Rady Ministrów). W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Komisji Przetargowej.

§ 11

1.Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom informacje:

- a) o przedmiocie przetargu
- b) cenę wywoławczą
- c) wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłacenia
- d) wysokość postąpienia – o wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie: o postąpieniu decydują uczestnicy przetargu z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż **1%** ceny wywoławczej , z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych .
- e) uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia dopóty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
- f) po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
- g) po ustaniu zgłaszania postąpień Przewodniczący Komisji Przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, następnie ogłasza imię i nazwisko lub nazwę albo firmę, która przetarg wygrała.
- h) wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ceny nabycia.
- i)wadium wniesione przez pozostałych uczestników zwraca się w ciągu trzech dni od dnia zamknięcia przetargu lub zakończenia wynikiem negatywnym, odwołaniem lub unieważnieniem przetargu.

2.Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla Burmistrza Kowar a jeden dla osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.

3.Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący Komisji Przetargowej, Członkowie Komisji Przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.

4.Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia aktu notarialnego.

§ 12

1.Uczestnik przetargu może w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Burmistrza Kowar.

2.Burmistrz Kowar może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

3.Po rozpatrzeniu skargi Burmistrz zawiadamia skarżącego a informację o sposobie rozstrzygnięcia wywiesza na okres 7 dni na tablicy ogłoszeń tut. Urzędu.

4.W przypadku nie zaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną, Burmistrz podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 7 dni na tablicy ogłoszeń tut. Urzędu informację o wyniku przetargu oraz zostanie zamieszczona na stronie internetowej Urzędu w BIP (Biuletyn Informacji Publicznej) Gminy Miejskiej Kowary oraz ogłoszone w Monitorze Urzędowym (<https://monitorurzedowy.pl>) mającym status prasy o zasięgu ogólnokrajowym.

§ 13

1.Burmistrz Kowar najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu zawiadomi osobę ustaloną w przetargu jako nabywcę nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej.

2.Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie ustalonym w zawiadomieniu, Burmistrz Kowar może odstąpić od zawarcia umowy notarialnej a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

3.Ustalona w wyniku przetargu cena za nabywaną nieruchomość, winna być wpłacona jednorazowo przed podpisaniem aktu notarialnego na rachunek Urzędu Miejskiego w Kowarach w **PKO BP SA Oddział Kowary nr 80 1020 2124 0000 8102 0011 0684**.

4.Nie zachowanie terminu płatności spowoduje przepadek wadium.

5.Wadium wpłacone w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.

6.Nabywca zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kosztów związanych z przeniesieniem prawa własności nieruchomości oraz ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

7.Nabywca zobowiązany jest do złożenia w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy notarialnej w Wydziale Finansowym tut. Urzędu zeznania podatkowego, które to obejmować będzie nieruchomość stanowiącą przedmiot niniejszego przetargu.