



Przechlewo, dnia 23.11.2021

Zn. spr.: SA.2281.1.2017.MH

## **PROTOKÓŁ Z PRZEBIEGU NEGOCJACJI CENOWEJ**

z dnia **23.11.2021 roku**

spisany na okoliczność rozpatrzenia „Ogłoszenia o negocjacji cenowej na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa” – ogłoszonego i opublikowanego dnia 22.10.2021 roku.

**Oznaczenie miejsca i czasu negocjacji cenowej:** spotkanie komisji w sprawie rozstrzygnięcia negocjacji cenowej na sprzedaż: „**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ O INNYM PRZEZNACZENIU NIŻ MIESZKALNA POŁOŻONEJ NA DZIAŁCE NR 4147/20**” z dnia 22.10.2021 roku, odbyło się na posiedzeniu komisji w dniu 23.11.2021 roku o godz. 10:00 na sali konferencyjnej w siedzibie Nadleśnictwa Niedźwiady w Przechlewie przy ul. Człuchowskiej 71, 77-320 Przechlewo.

Protokół z przebiegu negocjacji cenowej przedkłada:

**Komisja:** do przeprowadzenia negocjacji cenowej na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, spotkała się w dniu 23.11.2021 roku w składzie:

1. Jolanta Szreder – przewodniczący komisji
2. Marzena Hinc – zastępca przewodniczącego /sekretarz komisji/
3. ~~Dorota Zielińska – członek~~
4. Łukasz Banaszek – członek

W oparciu o n/w podstawy prawne:

1. Art. 38 ust. 1 pkt 3 i ust. 4 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1275 z późniejszymi zmianami);
2. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przeprowadzania przetargu publicznego oraz sposobu i warunków przeprowadzania negocjacji cenowej w przypadku sprzedaży lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych (Dz. U. Nr 78 z 2007 r. poz. 532);
3. Zarządzenie Nr 53 Nadleśniczego Nadleśnictwa Niedźwiady w Przechlewie z dnia 31 sierpnia 2021 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa w drodze negocjacji cenowej (zn.spr.: S.2281.1.2021).

**Opis przedmiotu negocjacji cenowej, wysokość ceny wywoławczej oraz zaliczki:**

Cena wywoławcza nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży określona została na dzień 19.10.2021 roku na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przeprowadzania przetargu publicznego oraz sposobu i warunków przeprowadzania negocjacji cenowej w przypadku sprzedaży lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych (Dz. U. Nr 78 z 2007 r. poz. 532) oraz przy wykorzystaniu stanowiska Ministerstwa Środowiska Departamentu Leśnictwa z 2008 roku dot. przeprowadzania negocjacji cenowej przy sprzedaży lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych, zgodnie z którym w przypadku negocjacji cenowych przy ustalaniu ceny wywoławczej zastosowanie znajdzie art. 67 ust. 2 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jako aktu komplementarnego wobec ustawy o lasach w sprawach nieuregulowanych w tej ustawie i w aktach wykonawczych wydanych na jej podstawie. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży zostały wliczone do ceny wywoławczej.

**Opis przedmiotu negocjacji cenowej:**

Nieruchomość gruntowa zabudowana o innym przeznaczeniu niż mieszkalna, położona na działce ewidencyjnej nr **4147/20**. Szczegółowy opis nieruchomości gruntowej zabudowanej j.n.:

Lp.	Rodzaj użytku	Adres leśny /leśnictwo/	Nr działki ew.	Pow. wydzielenia ha	Pow. działki, użytku ha	Rodzaj budynku, budowli
	Rodzaj pow.	Adres administracyjny /gmina/	Nr KW			Nr inwentarzowy
1.	Ls	11-14-2-10-147 -c -01 /Lisewo/	4147/20	0,4366	0,4366	Budynek biurowy
						105/00388
						Bud.garażowy+pom.gosp.
						102/01835
						Drogi i place (część)
	220/00433					
	Parking przy bud.biurow.					
	220/00448					
	Ogrodzenie przy biurowcu					
	291/02071					
N-CTWO	22-03-062-0010 /Przechlewo/	SL1Z/00022851/4		Maszt antenowy		
				210/00382		
				Zbiornik ścieków		
				211/00392		

Adres nieruchomości: ul. Dworcowa 50, 77-320 Przechlewo, gmina Przechlewo, obręb ewidencyjny Przechlewo, działka ewidencyjna nr 4147/20.

**Opis budynków i budowli zlokalizowanych na działce 4147/20:****1. Budynek biurowy o nr inw. 105/00388:**

Ogólna charakterystyka: nr ewidencyjny budynku 130, identyfikator budynku 220306\_2.0010.130\_BUD. Przeznaczenie funkcja biurowa, rok budowy 1970, powierzchnia zabudowy 592.00 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa 499.65 m<sup>2</sup>.

Charakterystyka techniczna budynku biurowego: biurowiec posiada instalacje: odgromową, kanalizacyjną, wodociągową, ogrzewczą. Kociołnia wbudowana – kocioł CO o nr inw. 310/01662 zasilany olejem opałowym firmy BUDERUS wyprodukowany w 1999 roku o mocy 34 kW, model G115. Nr identyfikacji miejsca (adresu) PLC001 dla urządzenia grzewczego – kocioł na olej opałowy. Biurowiec wyposażony w instalację sieci alarmowej oraz instalację p.poż. w tym: monitoring wizyjny o nr inw. 620/01961, system sygnalizacji pożaru o nr inw. 624/02268. W biurowcu można wyszczególnić: pomieszczenia biurowe, techniczne, gospodarcze, salę konferencyjną, sekretariat, pomieszczenia sanitarne w tym WC damskie i męskie, korytarz, łączniki oraz kotłownię z osobnym wejściem. Konstrukcja murowana, dach dwuspadowy kryty blachą trapezową, jedna kondygnacja nadziemna brak podpiwniczenia. W skład budynku biurowego wchodzi poniżej wymienione dodatkowe elementy wyposażenia wewnętrznego i zewnętrznego:

Lp.	Wyszczególnienie - środki trwałe i wyposażenie przypisane do budynku biurowego o nr inw. 105/00388	Numer inwentarza
1.	Monitoring wizyjny (pomieszczenie nr 12)	620/01961
2.	System sygnalizacji pożaru (pomieszczenie nr 9)	624/02268

3.	Kocioł c.o.	310/01662
4.	Urządzenie klimatyzacyjne (pomieszczenie za sekretariatem)	653/02002
5.	Żyrandol z wentylatorem (sekretariat i pomieszczenie nr 16)	808/01368, 808/01369
6.	Ogrzewacz wody JUNIOR (pomieszczenie za sekretariatem)	808/02051,
7.	Reflektorek (sala konferencyjna)	B43/2538, B43/2539
8.	Żaluzje pionowe (sekretariat oraz pomieszczenia nr 2,3,4,5,6,8,9,10,11,12,13,14,16)	B49/2657, B49/2656, B49/2655, B49/2654, B49/2653, B49/3128, B49/2650, B49/2649, B49/2648, B49/2647, B49/2646, B49/2644, B49/2643, B49/2651
9.	Roleta materiałowa (pomieszczenie nr 6)	B49/2640
10.	Szafka na klucze (pomieszczenie nr 9)	B49/0868
11.	Roleta (sala konferencyjna)	B49/2331, B49/2328, B49/2329, B49/2330, B49/2332
12.	Roleta okienna (pomieszczenie sekretariat)	B49/3606
13.	Koszopopielnica (lokalizacja przy wejściu do biurowca)	B49/3127
14.	Zadaszenie	B49/0833
<p><b>2. Budynek garażowy + pomieszczenie gospodarcze o nr inw. 102/01835:</b>  Ogólna charakterystyka: nr ewidencyjny budynku 1002, identyfikator budynku 220306_2.0010.1002_BUD. Przeznaczenie funkcja transportu i łączności, rok budowy 2005 (decyzja - pozwolenie na budowę numer BiK-7531-3/06 z dnia 12.01.2005), powierzchnia zabudowy 148.00 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa 127.23 m<sup>2</sup>.  Charakterystyka techniczna budynku: budynek posiada instalacje: elektryczną, wodociągową. W budynku można wyszczególnić: cztery boksy garażowe oraz pomieszczenie gospodarcze z możliwością magazynowania. Konstrukcja murowana, dach dwuspadowy kryty blachą trapezową, jedna kondygnacja nadziemna brak podpiwniczenia.</p>		
<p><b>3. Drogi i place zaplecze nr inw. 220/00433 (część I):</b>  Ogólna charakterystyka: powierzchnia placu z płyt typu JOMB. Rok zakończenia budowy 1985.</p>		
<p><b>4. Parking przy budynku biurowym nr inw. 220/00448:</b>  Ogólna charakterystyka: parking oraz plac z kostki betonowej. Rok zakończenia budowy 1985.</p>		
<p><b>5. Ogrodzenie przy biurowcu o nr inw. 291/02071:</b>  Ogólna charakterystyka: murowane z cegły klinkierowej, przęsła ocynkowane, 2 bramy rozsuwane. Zakończenie budowy 2010.</p>		
<p><b>6. Maszt antenowy o nr inw. 210/00382:</b>  Ogólna charakterystyka: konstrukcja kratowa stalowa, wysokości 20m. Elementy przypisane do masztu antenowego - antena bazowa przy biurowcu o nr inw. 800/01681.</p>		
<p><b>7. Zbiornik ścieków o nr inw. 211/00392:</b>  Ogólna charakterystyka: konstrukcja żelbetonowa, zagłębiona w ziemi. Rok zakończenia budowy 1980.</p>		
<p><b>Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – dla działki 4147/20 w obrębie geodezyjnym Przechlewo nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, na terenie gminy obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Przechlewo (uchwalone Uchwałą nr 95/XXI/2012 Rady Gminy Przechlewo z dnia 27 lutego 2012 r.), w którym wskazana działka nr 4147/20 oznaczona jest, jako: istniejące tereny zabudowy produkcyjnej i produkcji rolnej.</b></p>		
<p><b>Sposób zagospodarowania nieruchomości – wykorzystywana, jako siedziba nadleśnictwa wraz z jej zapleczem technicznym.</b> Obecnie nieruchomość stanowi pustostan, zawarte są umowy utrzymaniowe związane z: ochroną obiektu, konserwacją centrali alarmowej włamaniowej i p.poż., zaopatrzeniem w wodę i odprowadzeniem ścieków oraz o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej i sprzedaży energii elektrycznej, oraz umowy dzierżawy, najmu i udostępnienia gruntu.</p>		
<p><b>Informacje o obciążeniach nieruchomości – w dziale III KW wpisano ograniczone prawo rzeczowe dla działek nr: 4147/1, 4148, 4104/2, 4152/1, 4171/2, 4172/5, 4147/20, 4147/21, 4147/22 służebność przesyłu ustanowiona na rzecz ENERGIA-OPERATOR SPÓŁKI AKCYJNEJ z siedzibą w Gdańsku. W dziale IV KW brak wpisów. Ustanowienie na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr 4147/14 (nieruchomość władnąca) – nieograniczonej w czasie służebności gruntowej drogi koniecznej przez działkę 4147/20 (nieruchomość obciążona), polegającej na prawie przechodu i przejazdu od nieruchomości władnącej do drogi publicznej istniejącą drogą przebiegającą przez nieruchomość obciążoną o łącznej długości 126 m i zmiennej szerokości do 4 m.</b></p>		
<p><b>Informacje o zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość – Nabywca z dniem podpisania aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości, wstępuje w stosunek dzierżawy w miejsce Zbywcy zgodnie z art. 678 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 z późniejszymi zmianami). Dla umów utrzymaniowych tj. ochrona obiektu /zdjęcie nadajnika oraz oznaczeń firmy ochroniarskiej/, konserwacja centrali alarmowej włamaniowej i p.poż., umowy na zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków wycofanie/rozwiązanie za porozumieniem stron z tygodniowym wyprzedzeniem – obowiązek sprzedającego.</b></p>		
<p><b>Informacje o wpisie nieruchomości do rejestru zabytków – nieruchomość nie jest objęta wpisem do rejestru zabytków. Dla działki 4147/20 w obrębie ewidencyjnym Przechlewo nie podjęto uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.</b></p>		

## Wysokość ceny wywoławczej:

Lp.	Numer działki ewidencyjnej	Cena wywoławcza nieruchomości w zł brutto
1.	4147/20	483 400,00

### **Zaliczka:**

Sprzedający wymagał wniesienia zaliczki pobranej tytułem zabezpieczenia kosztów w przypadku nie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości bez usprawiedliwionej przyczyny. Zaliczka mogła być wniesiona w pieniądzu lub w formie gwarancji bankowej. Zaliczka dla:

- Działka nr 4147/20: zaliczka w wysokości **29000,00 zł brutto**.

### **Wnioski Komisji:**

- Do dnia 23.11.2021 roku do godz. 9:30 do sekretariatu Nadleśnictwa Niedźwiady w Przechlewie, ul. Człuchowska 71, 77-320 Przechlewo - nie złożono żadnego pisemnego zgłoszenia udziału w negocjacji cenowej z dopiskiem: „Zgłoszeniu udziału w negocjacji cenowej - na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa o nr działki 4147/20” - nie otwierać przed 23.11.2021 r. godz. 10:00”.
- Do dnia 22.11.2021 roku do godz. 15:00 nie wniesiono przelewem na rachunek Nadleśnictwa Niedźwiady w Przechlewie w banku PEKAO S.A. I Oddział w Człuchowie nr 67 1240 3796 1111 0000 3074 3386 żadnej zaliczki w pieniądzu z dopiskiem: „Zaliczka – negocjacja cenowa”. Sprzedający nie odnotował również żadnego wpływu zaliczki w postaci gwarancji bankowej.
- W związku z powyższym komisja wnioskuje o zamknięcie z wynikiem negatywnym negocjacji cenowej na sprzedaż nieruchomości własności Skarbu Państwa, stanowiącej nieruchomość gruntową zabudowaną o innym przeznaczeniu niż mieszkalna, położona na działce ewidencyjnej nr 4147/20 - **nie złożono żadnego pisemnego zgłoszenia udziału w negocjacji cenowej oraz nie odnotowano żadnego wniesienia zaliczki w formie gwarancji bankowej i pieniądzu.**
- Komisja informuje, że ogłoszenie o negocjacji cenowej przeprowadzono zgodnie z rozdziałem 4 „Negocjacja cenowa” Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przeprowadzania przetargu publicznego oraz sposobu i warunków przeprowadzania negocjacji cenowej w przypadku sprzedaży lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych (Dz. U. Nr 78 z 2007 r. poz. 532). Zastosowana procedura kończy możliwości sprzedaży, o których mowa w w/w Rozporządzeniu.

### **Zastosowane procedury zbycia nieruchomości położonej na działce nr 4147/20:**

- **I procedura sprzedaży – wysokość ceny wywoławczej: 1 049 000,00 zł**  
Ogłoszenie o I przetargu pisemnym nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa z dnia 02.04.2021 roku;  
Protokół z przebiegu przetargu z dnia 07.05.2021 roku;  
Zawiadomienie o rozstrzygnięciu przetargu z dnia 12.05.2021 roku – **wynik zbycia negatywny.**
- **II procedura sprzedaży - wysokość ceny wywoławczej: 706 600,00 zł**  
Ogłoszenie o II przetargu pisemnym nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa z dnia 23.06.2021 roku;  
Protokół z przebiegu przetargu z dnia 30.07.2021 roku;

Zawiadomienie o rozstrzygnięciu II przetargu z dnia 02.08.2021 roku – **wynik zbycia negatywny.**

- **III procedura sprzedaży - wysokość ceny wywoławczej: 483 400,00 zł**  
Ogłoszenie o negocjacji cenowej na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa z dnia 22.10.2021 roku;  
Protokół z przebiegu negocjacji cenowej z dnia 23.11.2021 roku – **wynik zbycia negatywny.**

**Postanowienia końcowe:**

- Zatwierdzony przez Nadleśniczego „Protokół z przebiegu negocjacji cenowej” z dnia 23.11.2021 roku kończy postępowanie prowadzone przez Komisję w sprawie rozpatrzenia: „Ogłoszenia o negocjacji cenowej na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa – ogłoszonego i opublikowanego dnia 22.10.2021 r., w sprawie sprzedaży „Nieruchomości gruntowej zabudowanej o innym przeznaczeniu niż mieszkalna położonej na działce nr 4147/20”.
- Negocjację cenową uważa się za zamkniętą z chwilą podpisania protokołu z przebiegu negocjacji cenowej.
- Zarządzenie Nr 53 Nadleśniczego Nadleśnictwa Niedźwiady w Przechlewie z dnia 31 sierpnia 2021 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa w drodze negocjacji cenowej (zn.spr.: S.2281.1.2021) obowiązuje do dnia zatwierdzenia protokołu z przebiegu negocjacji cenowej.

**Podpisy Komisji:**

Uczestnictwo członków komisji było zgodne z Regulaminem sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa w drodze negocjacji cenowej, wprowadzonym Zarządzeniem nr 53 Nadleśniczego Nadleśnictwa Niedźwiady w Przechlewie z dnia 31.08.2021 roku. Żaden z członków komisji nie został wyłączony z prac komisji. Zostały przedłożone oświadczenia zgodnie z załącznikiem nr 1 do Regulaminu sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa w drodze negocjacji cenowej.

**Komisja:**

**SEKRETARZ NADLEŚNICTWA**

Nadleśnictwo  
Niedźwiady w Przechlewie

1.....

**Jolanta Szreder**

**STANOWY REFERENT**

**4... DS. INWESTYCJI I REMONTÓW**

Nadleśnictwo  
Niedźwiady w Przechlewie

**Łukasz Banaszek**

**SPECJALISTA**

DS. ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCYCH

**Marzena Hinc**

2.....

3.....

**NADLEŚNICZY**  
Nadleśnictwo  
Niedźwiady w Przechlewie

Zatwierdzam /sprzedający/:

