

## PROJEKT PROTOKOŁU Z ROKOWAŃ

### w sprawie warunków sprzedaży gminnej nieruchomości zabudowanej

Protokół spisano w dniu ..... pomiędzy **Gminą Miasto Szczecin**, reprezentowaną przez:

.....  
zwaną w dalszej części **Gminą**

Archidiecezją Szczecińsko – Kamieńską z siedzibą w Szczecinie reprezentowaną przez:

.....  
zwaną w dalszej części **Archidiecezją**

i **Kongregacją Sióstr Miłosierdzia św. Karola Boromeusza w Trzebnicy** reprezentowaną przez:

.....  
zwaną w dalszej części **Kongregacją**

Na podstawie Uchwały Nr ..... Rady Miasta Szczecin z dnia ..... 2010r. w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej gminnej zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w rejonie ulic: Aleja Wyzwolenia – St. Herakliusza Lubomirskiego – Ofiar Oświęcimia oraz udzielenia bonifikaty od ustalonej ceny oraz na podstawie Oświadczenia Woli Nr ..... złożone w imieniu Gminy Miasto Szczecin z upoważnienia Prezydenta Miasta Szczecin w dniu ..... 2010r. przez ..... w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej gminnej zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w rejonie ulic: Aleja Wyzwolenia – St. Herakliusza Lubomirskiego – Ofiar Oświęcimia oraz ustalenia jej ceny.

#### uzgadnia się co następuje:

1. Gmina Miasto Szczecin w KW SZ1S/00151301/5 jest wpisana jako właściciel nieruchomości położonej w rejonie ulic: Aleja Wyzwolenia 52 – St. Herakliusza Lubomirskiego – Ofiar Oświęcimia, stanowiącą działki ewidencyjne nr 26/4 o pow. 1948 m<sup>2</sup>, nr 26/5 o pow. 12634 m<sup>2</sup>, nr 26/6 o pow. 342 m<sup>2</sup>, nr 26/8 o pow. 97 m<sup>2</sup>, nr 26/10 o pow. 182 m<sup>2</sup>, z obrębu 1011 (Śródmieście-11), zabudowanej budynkiem głównym o funkcji użytkowej o powierzchni użytkowej 4432,81m<sup>2</sup> i dwoma budynkami tworzącymi jedną funkcjonalną całość o łącznej powierzchni użytkowej 1359,95m<sup>2</sup> oraz innymi budynkami i budowlami, zwanej dalej **Nieruchomością**.
2. Gmina Miasto Szczecin sprzedaje na rzecz Archidiecezji Szczecińsko – Kamieńskiej z siedzibą w Szczecinie ul. Papieża Pawła VI nr 4 Nieruchomość opisaną w pkt. 1 niniejszego protokołu, z przeznaczeniem na cele: opiekuńczo – lecznicze, nie związane z działalnością zarobkową oraz cele działalności sakralnej.
3. Kongregacja oświadcza, że z dniem sprzedaży Nieruchomości na rzecz Archidiecezji, oraz możliwością prowadzenia Centrum Opiekuńczo-Leczniczego, zrzeka się roszczeń do nieruchomości położonej w Szczecinie ograniczonej ulicami: Aleja Wyzwolenia – St. Herakliusza Lubomirskiego - Ks. Stanisława Staszica – Ofiar Oświęcimia (od ponad 100 lat stanowiących kompleks szpitala św. Karola Boromeusza, a w ostatnim czasie funkcjonującego jako Szpital Miejski), w szczególności roszczenia żądania zwrotu nieruchomości i wszelkich innych roszczeń,

które mogą istnieć lub mogłyby powstać ze względu na przysługujące niegdyś Kongregacji prawa do nieruchomości, a także zobowiązuje się do niedochodzenia niniejszych roszczeń na drodze sądowej bądź przed innym właściwym organem.

4. Zagospodarowanie Nieruchomości na cele opiekuńczo-lecznicze polegać będzie na przebudowie istniejących budynków z możliwością ich rozbudowy na Centrum Opiekuńczo – Lecznicze w skład którego wchodzić będą przede wszystkim: Dom Pomocy Społecznej oraz Szpital Rehabilitacyjny z oddziałami opieki długoterminowej, rehabilitacji kardiologicznej, neurologicznej, narządu ruchu.
5. Archidiecezja zobowiązuje się:
  - a) do rozpoczęcia inwestycji polegającej na przebudowie z możliwością rozbudowy obiektu na Dom Pomocy Społecznej na minimum 60 łóżek, w terminie 3 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży;
  - b) do podjęcia działalności Domu Pomocy Społecznej w terminie 5 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży;
  - c) do rozpoczęcia inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie obiektu Szpitala, w terminie 3 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży;
  - d) do podjęcia działalności Szpitala w terminie 7 lat od daty sprzedaży;
  - e) do prowadzenia na terenie Nieruchomości, poprzez okres co najmniej 25 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży, działalności opiekuńczo-leczniczej w celach niezarobkowych.

Spełnienie wymogu wskazanego w ppkt. a) i c) wymagać będzie przedłożenia Gminie Miasto Szczecin zgłoszenia rozpoczęcia wykonania robót budowlanych.

Spełnienie wymogu wskazanego w ppkt. b) i d) wymagać będzie przedłożenia zezwoleń stosownych organów na rozpoczęcie działalności w ww. zakresie.

6. Strony zastrzegają, że z przyczyn niezależnych od Archidiecezji, których nie mogła przewidzieć przy zachowaniu należytej staranności, w drodze porozumienia mogą doprowadzić do zmiany terminów o których mowa w pkt. 5.
7. Wartość rynkowa Nieruchomości określona została przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę .....zł (słownie złotych:.....).
8. Cena netto sprzedaży Nieruchomości ustalona została na kwotę ..... zł (słownie złotych: .....
9. Od ceny udzielona została bonifikata w wysokości 99,9%. Kwota do zapłaty po udzielonej bonifikacie wynosi .....zł (słownie złotych:.....)
10. Zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt. 10 ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004r. (Dz.U. Nr 54 poz. 535 z późn. zm.) czynność jest zwolniona z opodatkowania podatkiem.
11. Archidiecezja dokona wpłaty ustalonej w pkt. 9 w kwocie ..... zł (słownie złotych: ..... ) na rachunek Urzędu Miasta Szczecin **BANK PEKAO S.A. II O/SZCZECIN nr 52 1240 3927 1111 0000 4099 5030** nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości.
12. Archidiecezja oświadcza, że przebudowa, rozbudowa i prowadzenie Centrum Opiekuńczo - Leczniczego realizowane będą staraniem własnym, bez udziału środków pochodzących z budżetu Gminy, ani żadnych innych środków Gminy, a także innych praw majątkowych przysługujących Gminie. Powyższe nie dotyczy finansowania działalności Domu Pomocy Społecznej.
13. W przypadku zbycia przez Archidiecezję Nieruchomości lub jej części, a także wykorzystania jej na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat licząc od dnia nabycia, Archidiecezja jest zobowiązana na żądanie właściwego organu do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji dokonanej zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami obowiązującej w dniu wymagalności. Kwota udzielonej bonifikaty przed waloryzacją wynosi .....zł. (słownie złotych: .....) Odnośnie wykonania tego zobowiązania Archidiecezja podda się egzekucji wprost z aktu notarialnego, zgodnie z art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c., do wysokości udzielonej

- bonifikaty po jej waloryzacji obowiązującej w dniu wymagalności oraz kosztów i należności ubocznych tj. maksymalnie do kwoty równej 150% kwoty udzielonej bonifikaty. Gmina może wystąpić, o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności, w terminie 13 lat od dnia podpisania umowy sprzedaży nieruchomości.
14. W celu zabezpieczenia ewentualnego zwrotu bonifikaty po waloryzacji oraz kosztów i należności ubocznych, Archidiecezja zobowiązuje się do ustanowienia na nabywanej nieruchomości, hipoteki kaucyjnej do kwoty (150% wartości aktualnej)..... zł.
  15. W przypadku zbycia Nieruchomości lub jej części przed upływem 25 lat od daty przeniesienia własności. Archidiecezja zobowiązuje się przekazać Gminie w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy, odpis aktu notarialnego tej umowy, a w przypadku zmiany sposobu wykorzystywania Nieruchomości lub jej części na cele inne niż określone w pkt. 2, zobowiązuje się w terminie 14 dni od dokonania tej zmiany, poinformować o tym fakcie Prezydenta Miasta Szczecin.
  16. W przypadku wykorzystania Nieruchomości na inny cel niż o którym mowa w pkt.2 lub nie dotrzymania terminów o których mowa w pkt. 5, a także zbycia Nieruchomości lub jej części przed upływem 25 lat od daty przeniesienia własności, Archidiecezja zapłaci Gminie karę umowną w wysokości (kwota stanowiąca 30% wartości .....zł. (słownie złotych: .....)), bez względu na to, czy Gmina poniesie z tego tytułu szkodę i w jakiej wysokości. Archidiecezja, co do obowiązku zapłaty kary umownej podda się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c.
  17. W celu zabezpieczenia ewentualnej zapłaty kary umownej, Archidiecezja zobowiązuje się do ustanowienia na nabywanej Nieruchomości, hipoteki zwykłej na kwotę (30% dzisiejszej wartości)..... zł.
  18. Gmina, w przypadku nie zagospodarowania przez Archidiecezję Nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem tj. wykorzystywania na cele inne niż określone w pkt.2, zastrzega sobie, w oparciu o art. 593 k.c., prawo odkupu Nieruchomości lub jej części na czas lat pięciu od dnia zawarcia umowy notarialnej, na co Archidiecezja wyraża zgodę. Na poczet ceny odkupu zaliczona zostanie, proporcjonalnie do wartości zbywanej nieruchomości, udzielona bonifikata po jej waloryzacji dokonanej zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Prawo odkupu Nieruchomości lub jej części na rzecz Gminy ujawnione zostanie w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.
  19. Gmina zastrzega sobie prawo pierwokupu. Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia o treści umowy sprzedaży. Prawo pierwokupu Nieruchomości lub jej części na rzecz Gminy ujawnione zostanie w księdze wieczystej.
  20. Archidiecezja jest zobowiązana do dopełnienia wszelkich wymogów wynikających z przepisów prawa.
  21. Dla terenu, na którym znajduje się Nieruchomość brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta obszar na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość przeznaczona będzie pod funkcje dominującą – usługi, w tym usługi publiczne i uzupełniającą – zieleń urządzona oraz funkcja sakralna.
  22. W przypadku wydzielenia z Nieruchomości części gruntu przeznaczonego w planie miejscowym lub decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego na cel publiczny, udzielona bonifikata po jej waloryzacji dokonanej zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, proporcjonalnie do powierzchni wydzielonego na ten cel gruntu, zostanie zaliczona na poczet ceny wykupu lub odszkodowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Koszty przeniesienia obiektów znajdujących się na wydzielonej części gruntu nie będą obciążały Archidiecezji.
  23. Część działki 26/5 jest objęta ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego – nr rejestru: A-139 - wpis obejmuje wszystkie elementy kompozycji zagospodarowania przestrzennego zespołu tj. budynki, budowle i nasadzenia. Nabywca jest zobowiązany do opieki nad zabytkiem,

jak to określono w treści ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

24. Zakres planowanych przy obiektach prac remontowych i konserwatorskich należy uzgadniać z Miejskim Konserwatorem Zabytków.
25. Drzewostan występujący na działce m.in. z gatunków: magnolia parasolowata, lipa drobnolistna, klon zwyczajny, wierzba biała, topola włoska, topola biała oraz krzewy jaśminowiec, bez lilak, bez czarny mają charakter zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, winien być zachowany w dotychczasowej formie i kompozycji. W przypadku konieczności usunięcia drzew lub krzewów, na ich wycinkę lub przesadzenie należy uzyskać pozytywną decyzję administracyjną w Wydziale Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta.
26. Archidiecezja:
  - zapewni właścicielom sieci przebiegających przez działkę swobodny dostęp do tych sieci w celu ich konserwacji, usuwania awarii, wymiany i modernizacji, a w przypadku kolizji z planowaną inwestycją, przełoży na własny koszt w uzgodnieniu z właścicielem sieci
  - oświadcza iż stan techniczny przedmiotu zbycia jest mu dokładnie znany i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych nieruchomości
  - przejmuje uprawnienia w zakresie usunięcia z nabywanej nieruchomości ewentualnych bezumownych użytkowników
27. Opłaty notarialne i sądowe w całości ponosi Archidiecezja.
28. Gmina oświadcza, że sprzedawana nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami osób trzecich ani hipoteką.
29. Protokół niniejszy został sporządzony w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron oraz dla Notariusza i stanowi podstawę do zawarcia umowy notarialnej

.....  
**Gmina**

.....  
**Archidiecezja**

.....  
**Kongregacja**