

PROTOKÓŁ Z ROKOWAŃ

w sprawie zawarcia przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży w trybie bezprzetargowym, nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Miasta Łomża, która nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość, a przeznaczona jest dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, zawarty pomiędzy:

Miastem Łomża, reprezentowanym przez Zastępcę Prezydenta Miasta Łomża – Andrzeja Zdzisława Garlickiego, zwanym dalej „**Sprzedającym**”,

a

Lewiarz DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w 18-400 Łomża, ul. Plac Kościuszki 1, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla miasta Białystok, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000847092 o kapitale zakładowym 500.000,-zł. (w całości wniesiony), NIP: 7182155136, reprezentowanym przez **Jarosława Lewiarz – Prezesa zarządu**;

- zwanym dalej „**Kupującym**”.

§ 1

Sprzedający oświadcza, że:

1. Miasto Łomża jest właścicielem nieruchomości, położonej w Łomży przy ulicy Por. Łagody, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 12288/7 o pow. 0,0423 ha, ujawnionej w księdze wieczystej nr LM1L/00027087/8 oraz jako działki nr 12289/1 o pow. 0,0460 ha i nr 12290/3 o pow. 0,0029 ha, ujawnione w księdze wieczystej nr LM1L/00044401/1, zwanej dalej „**Nieruchomością**”.
2. Przedmiotowa Nieruchomość wolna jest od obciążeń i praw osób trzecich. Na Nieruchomości, o której mowa w punkcie 1, na odcinku od pkt. A do pkt. B, oznaczonym na mapie stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszego protokołu kolorem czerwonym, posadowiona jest sieć ciepłownicza będąca własnością Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Łomży Sp. z o.o., zwana dalej „**Siecią**”.
3. Nieruchomość nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość, a przeznaczona jest dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 12186/1, nr 12187/38, 12287/4, 12288/3, 12289/3, 12290/4 o łącznej powierzchni 0,4387 ha, stanowiącej własność **Lewiarz DEVELOPMENT Sp. z o.o.**, zgodnie z odpisem z księgi wieczystej nr LM1L/00078405/6 oraz aktem notarialnym z dnia 16 listopada 2020 r., Rep. A. nr 4843/2020.
4. Umieszczenie Sieci na Nieruchomości będzie kolidować z planowaną przez Kupującego inwestycją, co wymaga przełożenia fragmentu sieci na nieruchomość sąsiednią, o numerach ewidencyjnych działek 12188/1, 12188/2, stanowiącą pas drogowy ulicy Porucznika Łagody, będącej drogą publiczną, której zarządcą jest Prezydent Miasta Łomża.

5. Rada Miejska Łomży podjęła w dniu 9 lipca 2020 Uchwałę Nr 283/XXVII/20 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż, w trybie bezprzetargowym, Nieruchomości położonej w Łomży, przy ul. Por. Łagody, dotyczącą działek wymienionych w punkcie 1.

6. Wartość rynkowa zbywanej Nieruchomości gruntowej została określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, na kwotę **cenę netto 328 603 zł (słownie: trzysta dwadzieścia osiem tysięcy sześćset trzy złote 0/00 groszy)**.

7. Dostawa Nieruchomości opodatkowana jest podatkiem VAT w stawce 23 %.

8. Przed podpisaniem umowy sprzedaży Nieruchomości Sprzedający wymaga podpisania warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży Nieruchomości, dalej zwanej „**umową warunkową**”, której szczegółowe postanowienia określa § 3 niniejszego protokołu.

9. Miasto Łomża zawrze umowę sprzedaży Nieruchomości oznaczonej jako działka nr 12288/7 o pow. 0,0423 ha, ujawnionej w księdze wieczystej nr LM1L/00027087/8 oraz jako działki nr 12289/1 o pow. 0,0460 ha i nr 12290/3 o pow. 0,0029 ha, ujawnione w księdze wieczystej nr LM1L/00044401/1, po sporządzeniu i podaniu do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, o którym mowa w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990), po ziszczeniu się łącznie następujących warunków:

a) bezskutecznego upływu terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 w/w ustawy;

b) realizacji przez Kupującego zobowiązań wynikających z umowy warunkowej w terminach w niej wskazanych.

10. Prezydent Miasta Łomża zobowiązuje się sporządzić i podać do publicznej wiadomości wykaz, o którym mowa w ust.9, w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy warunkowej.

11. Kupujący ponosi koszty wyceny Nieruchomości w kwocie 344,40 zł.

12. Cenę zakupu Nieruchomości wraz z kosztami wyceny tj. łącznie **404 526,09 zł** (czterysta cztery tysiące pięćset dwadzieścia sześć złotych 09/100). Kupujący powinien wpłacić przed zawarciem umowy warunkowej, na konto Miasta Łomża w Getin Noble Bank S.A. **Nr 23 1560 0013 2294 6771 7000 0005**.

§ 2

Kupujący oświadcza, że:

1. Zapoznał się z operatem szacunkowym określającym wartość rynkową Nieruchomości objętej protokołem z rokowań i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

2. Wyraża zgodę na zakup Nieruchomości opisanej w § 1 pkt. 1 protokołu na warunkach uzgodnionych przez strony, opisanych w niniejszym protokole i umowie warunkowej.

3. Przed zawarciem umowy warunkowej Kupujący zobowiązuje się wpłacić kwotę łącznie **404 526,09 zł** na konto wymienione w § 1 pkt. 12 niniejszego protokołu.

§ 3

1. Umowa warunkowa zostanie zawarta w terminie do 31 grudnia 2020 r.

2. W umowie warunkowej termin na zawarcie umowy sprzedaży Nieruchomości („**umowa przyrzeczona**”) zostanie określony na dzień 31 marca 2021 r. z zastrzeżeniem wymogu ziszczenia się warunków w niej określonych.

3. Przedmiotem sprzedaży będzie Nieruchomość oznaczona jako działka nr 12288/7 o pow. 0,0423 ha, ujawniona w księdze wieczystej nr LM1L/00027087/8 oraz jako działki nr 12289/1 o pow. 0,0460 ha i nr 12290/3 o pow. 0,0029 ha, ujawnione w księdze wieczystej nr LM1L/00044401/1

4. Nieruchomość zostanie sprzedana Kupującemu w drodze bezprzetargowej dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka jako działki nr 12186/1, nr 12187/38, 12287/4, 12288/3, 12289/3, 12290/4 o łącznej powierzchni 0,4387 ha, za **cenę netto 328 603 ,00zł (słownie: trzysta dwadzieścia osiem tysięcy sześćset trzy złote)**, tj. brutto **404 181,69 zł (słownie: czterysta cztery tysiące sto osiemdziesiąt jeden złotych 69/100)** **po spełnieniu następujących warunków:**

1) bezskutecznego upływu terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

2) podpisania przez Kupującego z Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Łomży Sp. z o.o., dalej zwanym „MPEC”, umowy o przełożenie sieci ciepłowniczej posadowionej na Nieruchomości w linię pasa drogowego ulicy Porucznika Łagody na warunkach wskazanych poniżej, dodatkowo uszczegółowionych w umowie z MPEC:

a) przełożenie Sieci wykonane zostanie zgodnie z:

- Uzgodnionym z MPEC projektem budowlanym wykonanym przez Kupującego;
- Uzgodnionym z MPEC projektem budowlano-wykonawczym, zawierającym harmonogram prowadzenia robót uzgodniony z MPEC.

b) Kupujący zobowiąże się do:

- Wykonania niezbędnych projektów na własny koszt,
- Uzgodnienia niezbędnych projektów z MPEC,
- Przełożenia odcinka sieci ciepłowniczej z rur preizolowanych o średnicy Dn250/450mm na odcinku od punktu "A" do punktu "B" wraz z wykonaniem odgałęzienia w punkcie "C" o średnicy Dn80/200mm oraz demontażu istniejącej sieci ciepłowniczej kanałowej na odcinku od punktu "A" do punktu "B"
- Pokrycia kosztów robót związanych z wykonaniem umowy przełożenia sieci,
- Zrealizowania przełożenia sieci zgodnie z ustaleniami z MPEC,
- Uzgodnić z MPEC harmonogram wyłączeń sieci oraz każdorazowo zgłosić termin wyłączenia sieci ciepłowniczej dla poszczególnych etapów przełożenia Sieci nie później niż na 7 dni przed planowanym jej wyłączeniem,
- Zgłoszenia przedstawicielowi MPEC gotowość przełożonej Sieci do prób i odbiorów,
- Przeniesienia na Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Łomży Sp. z o.o. praw i obowiązków z rękojmi za wady i z gwarancji jakości z umowy zawartej z wykonawcą robót budowlanych oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy,

- Zapewnienia nieodpłatnego dostępu do urządzeń w przypadku gdyby technologia naprawy bądź konserwacji wymagałaby od Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Łomży Spółka z o.o. zajęcia nieruchomości stanowiącej własność Lewiarz Development.

5. Przy zawarciu umowy warunkowej Prezydent Miasta Łomża udzieli prawa do dysponowania na cele budowlane Nieruchomością objętą przedmiotową umową z zastrzeżeniem, że w przypadku niezrealizowania przez Kupującego postanowień umowy warunkowej i kontynuowania procesu budowlanego mimo pisemnego sprzeciwu Prezydenta Miasta Łomży wpłacona przez Kupującego kwota **404 526,09 zł** zostanie zaliczona na poczet zapłaty za udzielone prawo do dysponowania na cele budowlane nieruchomością, na co Kupujący wyraża zgodę.

6. W przypadku niezrealizowania postanowień umowy warunkowej z przyczyny zależnej od Sprzedającego, w tym z powodu ujawnienia się podmiotów, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami, wpłacona przez Kupującego kwota **404 526,09 zł** zostanie zwrócona w terminie 7 dni od przewidywanego terminu zawarcia umowy wskazanego w pkt. 2.

7. **Kupujący** pokryje koszty notarialne wynikające z umowy warunkowej oraz umowy przyrzeczonej.

§ 3

1. Protokół z rokowań stanowi podstawę do zawarcia umowy warunkowej w formie aktu notarialnego.

2. Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Kupujący, a dwa Sprzedający.

Sprzedający

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Andrzej Zdzisław Garlicki
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Kupujący

Prezes Zarządu

mgr Jarosław Lewiarz

Lewiarz Development Sp. z o.o.

18-400 Łomża, ul. plac Kościuszki 1

NIP: 7182155136, REGON: 386353802

KRS: 0000847092