

Powiat Otwocki

Wydział Gospodarki Nieruchomościami
Biuro Gospodarowania Mieniem Skarbu Państwa i Powiatu



Komunardów 10, 05 – 402 Otwock
tel.: +48 22 788 15 34 wew. 361–365

www.powiat-otwocki.pl
nieruchomosci@powiat-otwocki.pl

Otwock, dn. 26. 02. 2015 r.

GN.I.7011.12.2004

Zarząd Powiatu w Otwocku
ogłasza pierwsze rokowania na sprzedaż zabudowanej nieruchomości
stanowiącej własność Powiatu Otwockiego położonej w Kołbieli przy ul. Parkowej 10

Położenie	Nr działki, powierzchnia oraz obręb ewidencyjny	Nr księgi wieczystej	Cena wywoławcza	Wysokość zaliczki
Gmina Kołbiel, ul. Parkowa 10	2260/2 o pow. 110 219 m ² z obr. 13 Kołbiel	WA10/00048905/8	2 470 000 zł (cena wywoławcza uwzględnia 25% bonifikaty ustalonej Uchwałą nr 241/XXX/13 Rady Powiatu w Otwocku z dnia 8 sierpnia 2013 r.)	247 000 zł

Opis i przeznaczenie nieruchomości:

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Kołbieli, województwo mazowieckie, powiat otwocki, w dolinie Świdra, przy skrzyżowaniu dróg krajowych nr 17 (Warszawa – Lublin) i nr 50 (Warszawa – Terespol). W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości zlokalizowane są od strony północnej – tereny przemysłowo – usługowe oraz tereny mieszkaniowe jednorodzinne, od strony zachodniej – tereny przemysłowo – usługowe i trasa szosy lubelskiej, od strony wschodniej i południowej – tereny niezagospodarowane oraz tereny rolne.

Nieruchomość zabudowana jest zabytkowym budynkiem pałacu Zamoyskich (rok budowy 1866 – 1878, pow. użytkowa 650 m², kubatura 4672 m³), budynkiem szkoły (rok budowy 1971, pow. użytkowa 1949 m², kubatura 8922 m³), budynkiem gospodarczym dawnej lodowni (rok budowy 1883, pow. użytkowa 160 m², kubatura 240 m³), budynkiem warsztatowym (rok budowy 1964, pow. użytkowa 1033 m², kubatura 4475 m³), budynkiem kontenerowym (rok budowy 1992, pow. użytkowa 609,65 m², kubatura 2325 m³). Budynki pałacu, szkoły, warsztatowy oraz kontenerowy wyposażone są w instalacje: energii elektrycznej, wodociągową z sieci miejskiej, kanalizacyjną oraz grzewczą c.o. i c.w. z kotłowni gazowej.

Dojazd do działki ew. 2260/2 z obr. 13 Kołbiel dostępny jest od ulicy Parkowej przez działkę 2316/3 stanowiącą własność Skarbu Państwa. Zespół pałacowo – parkowy w Kołbieli został wpisany w rejestrze zabytków decyzją z dnia 26 września 1967 r. pod numerem A-189/768.

Budynek kontenerowy był przedmiotem umów najmu i dzierżawy do dnia 31 maja 2011 r., aktualnie użytkowany jest w sposób bezumowny do czasu sprzedaży nieruchomości.

Budynki nie posiadają świadectw charakterystyki energetycznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.).

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXVII.211/2002 Rady Gminy Kołbiel z dnia 5 marca 2002 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem UO/UR/MZ/ZP –

Sprawę prowadzi: Piotr Przybysz (inspektor) tel. (22) 788-15-37, wew. 361, e-mail: pprzybysz@powiat-otwocki.pl

tereny ponadpodstawowych usług oświaty oraz mieszkalnictwa zbiorowego z zielenią parkową i jest objęta strefą ochrony konserwatorskiej A.

Stosownie do przepisu art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446), w umowie sprzedaży zabytku wpisanego do rejestru i stanowiącego własność Skarbu Państwa, przy określaniu sposobu korzystania z tego zabytku należy nałożyć, jeżeli stan zabytku tego wymaga, na nabywcę obowiązek przeprowadzenia w określonym terminie niezbędnych prac konserwatorskich przy zabytku.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem z dnia 3 lutego 2015 r. (znak: WN.5173.7.2014.MP) przedstawił następujące zalecenia konserwatorskie do sprzedaży ww. nieruchomości, które zapisane będą w notarialnej umowie sprzedaży, nakładając na nabywcę obowiązek przeprowadzenia w określonym terminie niezbędnych prac konserwatorskich przy zabytku, tj.:

1. Wymagane jest zachowanie historycznego układu przestrzennego założenia parkowego, zabytkowych budynków pałacu i lodowni, stawu i zieleni parkowej.
2. Ze względu na stan zachowania zabytkowych budynków i parku krajobrazowego z cennym starodrzewem, niezbędne jest przeprowadzenie w określonych terminach następujących prac konserwatorskich:
 - przed upływem 1 roku od daty nabycia nieruchomości nabywca ma obowiązek po rozpoznaniu stanu technicznego obiektu, przeprowadzić prace zabezpieczające w budynku pałacu, zwłaszcza tarasu w elewacji ogrodowej.
 - przed upływem 4 lat od daty nabycia nieruchomości nabywca ma obowiązek przeprowadzić prace remontowo-konserwatorskie budynku pałacu w oparciu o uzgodniony z MWKZ program prac, określający zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazujący niezbędne do zastosowania materiały i technologie, oraz program zagospodarowania zabytku nieruchomego i dalszego korzystania z tego zabytku z uwzględnieniem wyekspozowania jego wartości (zgodnie z art. 25 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). Ze względu na stan techniczny obiektu wymagane jest przeprowadzenie kompleksowych prac remontowo-konserwatorskich fundamentów, elewacji, stropów, dachu, stolarki okiennej i drzwiowej, tarasu w elewacji południowej,
 - przed upływem 3 lat od daty nabycia nieruchomości nabywca ma obowiązek przeprowadzić prace remontowo-konserwatorskie budynku lodowni oraz zlokalizowanego w południowo-wschodniej części parku obelisku upamiętniającego Józefa hrabiego Zamoyskiego.
 - przed upływem 3 lat od daty nabycia nieruchomości nabywca ma obowiązek doprowadzić do rewaloryzacji parku wraz z rekultywacją stawu, w oparciu o aktualną inwentaryzację zieleni i uzgodniony z MWKZ projekt rewaloryzacji.
 - Wymagane jest zachowanie bryły pałacu bez możliwości przekształceń w formie rozbudowy czy przebudowy.
3. Możliwa jest adaptacja zabytkowego budynku pałacu do współczesnych funkcji użytkowych (funkcje hotelowe, konferencyjne-szkoleniowe, biurowe, mieszkalne, itp.). Wykluczony sposób użytkowania stanowiący zagrożenie dla wartości zabytkowych obiektu.
4. Współczesny budynek szkoły, zlokalizowany na zachód od pałacu stanowi element naruszający historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny i degradujący zabytkowy zespół pałacowo-parkowy. **W związku z tym, optymalnym rozwiązaniem byłaby jego likwidacja.**
5. Właściwa pod względem konserwatorskim jest rozbiorka bądź wymiana istniejących substandardowych budynków warsztatów szkolnych na nowy obiekt dostosowany formą i charakterem do zabytkowego pałacu
6. **Wszelkie inne działania inwestycyjne na terenie objętym ochroną są możliwe po zakończeniu remontu pałacu.**
7. Należy zlikwidować obiekty kontenerowe zlokalizowane przy głównej drodze do pałacu.
8. Teren trawiastego boiska w południowej części parku można przeznaczyć na cele rekreacyjne z możliwością wprowadzenia, służących tej funkcji lekkich obiektów.

Ponadto zgłaszający do udziału w rokowaniach winni przedstawić program użytkowy zagospodarowania zabytku, co pozwoli na wyłonienie nabywcy, który uwzględni w swoich planach wobec nieruchomości, wyekspozowanie wartości zabytku.

Sprawę prowadzi: Piotr Przybysz (inspektor) tel. (22) 788-15-37, wew. 361, e-mail: pprzybysz@powiat-otwocki.pl

Przetargi ustne nieograniczone na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości odbyły się w dniach 10 marca 2014 r., 20 sierpnia 2014 r. i 4 grudnia 2014 r. i zakończyły się wynikami negatywnymi wobec braku wpłat wadium przez oferentów.

Pierwsze rokowania na sprzedaż nieruchomości odbędą się w dniu 29 kwietnia 2015 r. o godz. 12⁰⁰ w siedzibie Starostwa Powiatowego w Otwocku przy ul. Górnej 13 – pokój nr 121 (sala konferencyjna).

Zaliczkę należy wpłacić w pieniądzu w wysokości podanej w tabeli najpóźniej **do dnia 24 kwietnia 2015 r.** na niżej podany numer konta depozytowego Starostwa Powiatowego w Otwocku: **nr 07 8001 0005 2001 0007 2528 0003.**

Przed przystąpieniem do rokowań i wpłatą zaliczki w wysokości podanej w tabeli, organizator rokowań zaleca zapoznanie się z warunkami rokowań, dostępnymi w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Otwocku z siedzibą w Otwocku przy ul. Komunardów 10, wejście D, pokój 27. Warunki rokowań udostępnione są także na stronie internetowej Powiatu Otwockiego www.powiat-otwocki.pl, w zakładce *Nieruchomości*. Z ww. warunkami można zapoznać się w terminie do dnia 24 kwietnia 2015 r.

Warunkiem udziału w rokowaniach jest uiszczenie zaliczki pobieranej tytułem zabezpieczenia kosztów w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy oraz złożenie przez uczestników prawidłowo sporządzonych pisemnych zgłoszeń do udziału w rokowaniach.

Zgłoszenia do udziału w rokowaniach należy złożyć w zamkniętych kopertach w Kancelarii Powiatu Otwockiego z siedzibą w Otwocku przy ul. Górnej 13 lub przesłać pocztą do dnia 24 kwietnia 2015 r. do godziny 24⁰⁰. Na kopercie należy zamieścić informację: „Zgłoszenie do udziału w rokowaniach na sprzedaż nieruchomości położonej w Kołbieli przy ul. Parkowej. Nie otwierać przed dniem 29 kwietnia 2015 r. do godziny 12⁰⁰”.

Zgłoszenie powinno zawierać:

1. imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot;
2. datę sporządzenia zgłoszenia;
3. oświadczenie, że zgłaszający zapoznał się z warunkami rokowań i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
4. proponowaną cenę i sposób jej zapłaty;
5. program użytkowy zagospodarowania zabytku, uwzględniający wyeksponowanie wartości zabytku;
6. kopię dowodu wpłaty zaliczki lub dowody stanowiące podstawę do zwolnienia z tego obowiązku.

Zaliczka wpłacona przez osobę, która wygra rokowania zostaje zaliczona na poczet ceny nabycia. Zaliczka przepada na rzecz sprzedającego w przypadku uchylenia się przez tę osobę od zawarcia umowy lub nie stawienia się bez usprawiedliwienia w terminie i miejscu zawarcia umowy, o którym wcześniej zostanie powiadomiona przez organizatora rokowań. Zwrot wadium uczestnikowi, który rokowań nie wygrał, następuje niezwłocznie, nie później niż w ciągu trzech dni od dnia zamknięcia rokowań.

Rokowania można przeprowadzić, chociażby wpłynęło tylko jedno zgłoszenie spełniające warunki określone w ogłoszeniu o rokowaniach.

Zastrzega się prawo zamknięcia rokowań bez wybrania nabywcy nieruchomości.

Ogłoszenie o rokowaniach podano na stronie internetowej ogólnopolskiego serwisu ogłoszeniowego MonitorUrzędowy.pl www.monitorurzedowy.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu Otwockiego w zakładce *Nieruchomości*, jak również wywieszono na tablicy ogłoszeń tutaj. Starostwa przy ul. Górnej 13 oraz przy ul. Komunardów 10 oraz na stronie internetowej www.powiat-otwocki.pl w zakładce *Nieruchomości*.

Sprawę prowadzi: Piotr Przybysz (inspektor) tel. (22) 788-15-37, wew. 361, e-mail: pprzybysz@powiat-otwocki.pl

Wznowienie granic działki ew. nr 2260/2 z obr. 13 Kołbiel nabywca wykona we własnym zakresie.

Organizator rokowań nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości, których nie można było stwierdzić na podstawie posiadanych dokumentów prawnych.

Organizator rokowań sprzedaje nieruchomość na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków. Nabywcy po nabyciu nie przysługuje roszczenie wobec sprzedającego z tytułu ewentualnej różnicy w powierzchni nieruchomości.

Dodatkowych informacji na temat przedstawionej nieruchomości oraz warunków rokowań uzyskać można w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami z siedzibą w Otwocku – Świdrze przy ul. Komunardów 10, wejście D, pok. 27 oraz pod numerami telefonów: 22 788 15 37 lub 22 788 14 65 wew. 361.

Przewodniczący Zarządu

Sprawę prowadzi: Piotr Przybysz (inspektor) tel. (22) 788-15-37, wew. 361, e-mail: pprzybysz@powiat-otwocki.pl