

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. 02. 06. 2015 r.

GN.I.7011.12.2004

Zarząd Powiatu w Otwocku
ogłasza drugie 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	nr 2260/2 o pow. 11,0219 ha 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, budynek lodowni, a także grunt niezbędny do obsługi ww. budynków z przeznaczeniem pod dojazd i miejsca parkingowe były przedmiotem najmu oraz dzierżawy na okres 1 roku. Umowy wygasły z dniem 31 maja 2011 r., aktualnie nieruchomość jest użytkowana bezumownie do czasu jej sprzedaży.

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXVII.211/2002 Rady Gminy Kołbiel z dnia 5 marca 2002 r., Sprawę prowadzi: Piotr Przybysz (inspektor) tel. (22) 788-15-37, wew. 361, e-mail: pprzybysz@powiat-otwocki.pl

przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem UO/UR/MZ/ZP – 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 w piśmie z dnia 3 lutego 2015 r. (znak: WN.5173.7.2014.MP) przedstawił niezbędne prace konserwatorskie, które nabywca ma w obowiązku przeprowadzić w określonym terminie. Poniżej opisane zalecenia konserwatorskie zostaną zapisane w notarialnej umowie sprzedaży, 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 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 zabytkowego 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 rozbiórka 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 ww. nieruchomości odbyły się w dniu 29 kwietnia 2015 r. i zakończyły się wynikiem negatywnym wobec braku wpłaty zaliczki.

Drugie rokowania na sprzedaż nieruchomości odbędą się w dniu 12 sierpnia 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 7 sierpnia 2015 r. na niżej podany numer rachunku depozytowego Starostwa Powiatowego w Otwocku: nr 40 8023 0009 2001 0000 0967 0046.

Przed wpłatą zaliczki w wysokości podanej w tabeli i przystąpieniem do rokowań, 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 7 sierpnia 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 7 sierpnia 2015 r. do godziny 24⁰⁰. Na kopercie należy zamieścić informację: „Zgłoszenie do udziału w drugich rokowaniach na sprzedaż nieruchomości położonej w Kołbieli przy ul. Parkowej. Nie otwierać przed dniem 12 sierpnia 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.

Zarząd Powiatu w Otwocku nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości, których nie można było stwierdzić na podstawie posiadanych dokumentów prawnych.

Zarząd Powiatu w Otwocku sprzedaje nieruchomość na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków. Nabywcy po nabyciu nie przysługuje roszczenie wobec Zarządu Powiatu w Otwocku 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