

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

Warunki pierwszych rokowań na sprzedaż zabudowanej nieruchomości położonej w Kołbieli przy ul. Parkowej 10, stanowiącej działkę ew. nr 2260/2 z obr. 13 Kołbiel

Przedmiotem rokowań jest zabudowana nieruchomość położona w Kołbieli przy ul. Parkowej 10, będąca własnością Powiatu Otwockiego, stanowiąca działkę ew. nr 2260/2 o pow. 110 219 m² z obr. 13 Kołbiel, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1O/00048905/8. Działy III i IV ww. księgi wieczystej wpisów nie zawierają.

Zabytkowy zespół pałacowo - parkowy, wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 26 września 1962 r. pod nr A-189/768 zabudowany jest:

- **budynkiem pałacu** (rok budowy 1866) o pow. użytkowej 650 m², kubaturze 4672 m³. Budynek jest podpiwniczony, trzykondygnacyjny z użytkowym poddaszem o konstrukcji: fundamenty betonowe, ściany murowane z cegły czerwonej palonej, otynkowane, dach czterospadowy o konstrukcji drewnianej kryty blachą ocynkowaną, stolarka drewniana. Budynek jest wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową (z sieci gminnej), kanalizacyjną (przyłącze do szczelnego zbiornika), centralnego ogrzewania i ciepłej wody (z kotłowni budynku szkoły).
- **budynkiem szkoły** (rok budowy 1971) o pow. użytkowej 1949 m², kubaturze 8922 m³, trzykondygnacyjnym (trzy kondygnacje naziemne), częściowo podpiwniczonym, o konstrukcji: fundamenty betonowe, ściany z elementów prefabrykowanych otynkowane ocieplone, dach - płyty żelbetowe - stropodach kryty papą, stolarka okienna - PCV. Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągową (z sieci gminnej), kanalizacyjną (własna), centralnego ogrzewania i ciepłej wody (kotłownia gazowa).
- **budynkiem kontenerowym** (rok budowy 1992), o pow. użytkowej 609,65 m², kubaturze 2325 m³, jednokondygnacyjnym o konstrukcji: fundamenty z cegły wapienno -piaskowej oraz z dziurawki, ściany konstrukcyjne z blachy, konstrukcja dachu stalowa, dach kryty blachą trapezową, ściany wykończone tynkiem i płytami ściennymi, stolarka okienna drewniana. Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągową (z sieci gminnej), kanalizacyjną (własne szambo), centralnego ogrzewania i ciepłej wody (własny piec gazowy).
- **budynkiem warsztatowym** (rok budowy 1964) o pow. użytkowej 1033 m², kubaturze 4475 m³, jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, o konstrukcji: fundamenty betonowe, ściany murowane z cegły wapienno - piaskowej, stropodach z płyt żelbetowych kryty papą, stolarka okienna drewniana. Budynek wyposażony w instalacje: wodociągową i elektryczną (z sieci gminnej), kanalizacyjną (przyłącze do szczelnego zbiornika), centralnego ogrzewania i ciepłej wody (własna kotłownia).
- **budynkiem gospodarczym dawnej lodowni**, (rok budowy 1883), o pow. użytkowej 160 m², kubaturze 240 m³, jedna kondygnacja naziemna i jedna podziemna, o konstrukcji:

ściany murowane z cegły palonej, dach spadzisty o konstrukcji drewnianej kryty eternitem falistym, brama wejściowa metalowa. Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną i wodociągową (z sieci gminnej), centralnego ogrzewania (własny piec gazowy).

Nieruchomość stanowiąca działkę ew. 2260/2 jest częściowo ogrodzona, w północnej i zachodniej części działki, ogrodzenie z elementów stalowych na podmurówce, w pozostałych częściach brak ogrodzenia. Wjazd na nieruchomość znajduje się w północnej części działki z ulicy Parkowej (brama z elementów stalowych), przez działkę 2316/3 stanowiącą własność Skarbu Państwa, brama od strony zachodniej jest nieużywana. W południowej części nieruchomości znajduje się staw oraz boisko szkolne o nawierzchni ziemnej z bramkami stalowymi do gry w piłkę nożną.

Nieruchomość otoczona jest parkiem ze starodrzewem.

Nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem UO/UR/MZ/ZP – tereny ponadpodstawowych usług oświaty, mieszkalnictwa zbiorowego z zielenią parkową – objęty strefą ochrony konserwatorskiej A.

Budynek kontenerowy, budynek lodowni, a także grunt niezbędny do obsługi ww. budynków z przeznaczeniem pod dojazdy 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.

Budynki posadowione na nieruchomości nie posiadają świadectw charakterystyki energetycznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Stan techniczny budynku pałacu jest zły i wymaga przeprowadzenia kapitalnego remontu, przy uwzględnieniu zaleceń Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Budynek od 2000 r. nie ogrzewany. Wszystkie instalacje do wymiany. Brak instalacji odprowadzania wody deszczowej z dachu (brak rynien i rur spustowych) powoduje występowanie licznych zacieków na ścianach oraz postępujące zawilgocenie i zagrzybienie elewacji.

Sprzedaż nieruchomości nastąpi według stanu granic ujawnionych w operacie ewidencji gruntów i budynków.

Nabywca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym.

Z chwilą przeniesienia prawa własności do nieruchomości Nabywca przejmuje obowiązki w zakresie utrzymania i zabezpieczenia zabytku.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446), zmiana sposobu korzystania z nieruchomości zabytkowej oraz wszelkie działania z nią związane wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Zalecenia konserwatorskie, ujęte w piśmie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 3 lutego 2015 r. (znak: WN.5173.7.2014.MP), zostaną zapisane w notarialnej umowie sprzedaży nieruchomości i nakładają na nabywcę nieruchomości obowiązek przeprowadzenia w określonym terminie 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

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

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 wyeksponowania 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, konferencyjno-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 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, wyeksponowanie wartości zabytku.

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, sala konferencyjna pok. 121.

Warunki finansowe nabycia nieruchomości:

- cena wywoławcza nieruchomości – 2 470 000 zł
- wysokość zaliczki pobieranej tytułem zabezpieczenia kosztów w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy – 247 000 zł

Warunki formalne przystąpienia do rokowań:

- wpłata zaliczki na konto depozytowe Starostwa Powiatowego w Otwocku **nr 07 8001 0005 2001 0007 2528 0003** w terminie do dnia 24 kwietnia 2015 r.
- złożenie przez uczestników prawidłowo sporządzonych pisemnych zgłoszeń do udziału w rokowaniach.

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

Zgłoszenia do udziału w rokowaniach należy złożyć w zamkniętych kopertach w Kancelarii Starostwa Powiatowego w Otwocku 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 godz. 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.

Złożenie zgłoszenia do udziału w rokowaniach jest równoznaczne z tym, że oferent zapoznał się ze stanem prawnym i technicznym przedmiotowej nieruchomości, a w szczególności z wytycznymi Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zawartymi w piśmie z dnia 3 lutego 2015 r. (znak: WN.5173.7.2014.MP) i nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń z tego tytułu.

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

Pierwszy etap rokowań odbywa się przy udziale wszystkich uczestników rokowań. Przy przeprowadzaniu rokowań Komisja, w obecności uczestników:

1. podaje liczbę otrzymanych zgłoszeń oraz sprawdza dowód wniesienia zaliczki na rachunek depozytowy Starostwa,
2. otwiera koperty zawierające zgłoszenia, sprawdza dane w nich zawarte, nie ujawniając ich treści uczestnikom, oraz sprawdza tożsamość uczestników rokowań:
 - w przypadku osób fizycznych – konieczne jest okazanie dowodu tożsamości,
 - w przypadku osób fizycznych zmierzających nabyć nieruchomość w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą – dodatkowo aktualnego zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
 - w przypadku osób prawnych podlegających rejestracji – aktualnego wypisu z KRS, stosownych pełnomocnictw, dowodów tożsamości osób reprezentujących podmiot.
3. przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez uczestników rokowań,
4. ogłasza, które zgłoszenia zostały zakwalifikowane do ustnej części rokowań.

Komisja przeprowadzająca rokowania odmawia udziału w ustnej części rokowań osobom, których zgłoszenia:

1. nie odpowiadają warunkom rokowań,
2. zostały złożone po wyznaczonym terminie,
3. nie zawierają danych jakie powinno zawierać zgłoszenie lub dane te są niekompletne oraz nie zawierają dowodów wniesienia zaliczki bądź stanowiącego podstawę do zwolnienia z tego obowiązku,
4. są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

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

Po zakwalifikowaniu uczestników do drugiego ustnego etapu rokowań, Komisja przeprowadza rokowania osobno z każdą z osób w zakresie wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy oraz dodatkowych propozycji uczestników rokowań.

Dodatkowe propozycje uczestników rokowań złożone w trakcie ustnej części rokowań nie mogą być mniej korzystne od zawartych w pisemnym zgłoszeniu.

Nieobecność uczestnika rokowań powoduje, że nie bierze on udziału w części ustnej rokowań.

Po przeprowadzeniu ustnej części rokowań komisja ustala nabywcę lub stwierdza, że nie wybiera nabywcy. W przypadku złożenia przez uczestników rokowań równorzędnych propozycji komisja może zorganizować dodatkowe ustne rokowania z tymi osobami.

Z przeprowadzonych rokowań Przewodniczący Komisji sporządza protokół, który będzie stanowił podstawę zawarcia umowy notarialnej.

Rokowania uważa się za zamknięte z chwilą podpisania protokołu.

Przewodniczący Komisji zawiadamia ustnie uczestników rokowań o wyniku rokowań bezpośrednio po ich zamknięciu.

Cudzoziemcy (w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców – tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1380), w przypadku wygrania rokowań, zobowiązani są przed zawarciem umowy notarialnej uzyskać zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie nieruchomości – gdy zgoda ta jest wymagana.

Potencjalny nabywca zobowiązany jest do ustalenia we własnym zakresie, czy nabycie nieruchomości będącej przedmiotem rokowań, wymaga ww. zezwolenia.

Zaliczkę zwraca się niezwłocznie po zamknięciu rokowań, jednak nie później niż przed upływem trzech dni od dnia zamknięcia rokowań.

Zaliczka wniesiona przez uczestnika, który wygra rokowania, zaliczona będzie na poczet ceny nabycia nieruchomości. Zaliczka ulega przepadkowi w razie uchylenia się uczestnika, który rokowania wygrał, od zawarcia umowy sprzedaży.

Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiona o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia zamknięcia rokowań. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, Powiat Otwocki może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi.

Nabywca nieruchomości ponosi koszty notarialne i sądowe, które określi Notariusz.

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.

Przewodniczący Zarządu