

# Powiat Otwocki

Wydział Gospodarki Nieruchomościami



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

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

Otwock, dn. 14. 10. 2016 r.

GN.7011.12.2004.MP

**Zarząd Powiatu w Otwocku**  
**ogłasza pierwszy ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż zabudowanej nieruchomości**  
**stanowiącej własność Powiatu Otwockiego**

Położenie	Nr działki, powierzchnia oraz obręb ewidencyjny	Nr księgi wieczystej	Cena wywoławcza	Wysokość wadium
Gmina Kołbiel, ul. Parkowa 10	2260/2 o pow. 110 219 m <sup>2</sup> z obr. 13 Kołbiel	WA1O/00048905/8	2 176 000 zł  (cena wywoławcza uwzględnia 25% bonifikaty ustalonej Uchwałą nr 241/XXX/13 Rady Powiatu w Otwocku z dnia 8 sierpnia 2013 r.)	217 600 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 m<sup>2</sup>, kubatura 4672 m<sup>3</sup>), budynkiem szkoły (rok budowy 1971, pow. użytkowa 1949 m<sup>2</sup>, kubatura 8922 m<sup>3</sup>), budynkiem gospodarczym (rok budowy 1974, pow. użytkowa 100 m<sup>2</sup>, kubatura 500 m<sup>3</sup>), budynkiem lodowni (rok budowy 1883, pow. użytkowa 160 m<sup>2</sup>, kubatura 240 m<sup>3</sup>), budynkiem warsztatowym (rok budowy 1964, pow. użytkowa 1033 m<sup>2</sup>, kubatura 4475 m<sup>3</sup>), budynkiem kontenerowym (rok budowy 1989, pow. użytkowa 750 m<sup>2</sup>, kubatura 2325 m<sup>3</sup>). 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.

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: Monika Pokrywczyńska tel. (22) 788-15-37, wew. 361, e-mail: mpokrywczynska@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.

**Pierwszy ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż nieruchomości odbędzie się w dniu 16 grudnia 2016 r. o godz. 10<sup>00</sup>** w siedzibie Starostwa Powiatowego w Otwocku przy ul. Górnej 13 - pokój nr 121 (sala konferencyjna).

**Wadium należy wpłacić w pieniądzu w wysokości podanej w tabeli najpóźniej do dnia 13 grudnia 2016 r. na niżej podany numer konta depozytowego Starostwa Powiatowego w Otwocku: nr 40 8023 0009 2001 0000 0967 0046.**

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 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.**

Sprawę prowadzi: Monika Pokrywczyńska tel. (22) 788-15-37, wew. 361, e-mail: mpokrywczyńska@powiat-otwocki.pl

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.

Wadium wpłacone przez osobę, która wygra przetarg zostaje zaliczone na poczet ceny nabycia. Wadium 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 przetargu. Zwrot wadium uczestnikowi, który przetargu nie wygrał, następuje niezwłocznie nie później niż w ciągu trzech dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

Przetarg będzie ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej. Zastrzega się prawo odwołania przetargu z uzasadnionej przyczyny. Informacja o odwołaniu przetargu zostanie ogłoszona w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu.

Ogłoszenie o przetargu podano na stronie internetowej ogólnopolskiego serwisu ogłoszeniowego MonitorUrzędowy.pl [www.monitorurzedowy.pl](http://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](http://www.powiat-otwocki.pl) w zakładce *Nieruchomości*.

**Dodatkowych informacji na temat przedstawionej nieruchomości oraz warunków przetargu uzyskać można w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami z siedzibą w Otwocku - Świdrze przy ul. Komunardów 10, wejście D, pok. 20 oraz pod numerami telefonów: 22 788 15 37 lub 22 788 14 65 wew. 361-365.**

**Przewodniczący Zarządu Powiatu**

---

Sprawę prowadzi: Monika Pokrywczyńska tel. (22) 788-15-37, wew. 361, e-mail: [mpokrywczynska@powiat-otwocki.pl](mailto:mpokrywczynska@powiat-otwocki.pl)

Dokumentacja fotograficzna:

**Budynek Pałacu Zamoyskich:**



Sprawę prowadzi: Monika Pokrywczyńska tel. (22) 788-15-37, wew. 361, e-mail: mpokrywczynska@powiat-otwocki.pl



**Budynek szkoły:**



Sprawę prowadzi: Monika Pokrywczyńska tel. (22) 788-15-37, wew. 361, e-mail: [mpokrywczynska@powiat-otwocki.pl](mailto:mpokrywczynska@powiat-otwocki.pl)