



Komunardów 10, 05 – 402 Otwock  
tel. 0-22 788-15-34 wew. 361

[www.powiat-otwocki.pl](http://www.powiat-otwocki.pl)  
[nieruchomosci@powiat-otwocki.pl](mailto:nieruchomosci@powiat-otwocki.pl)

GN. 7001.12.2004.MP

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

1. Przedmiotem rokowań jest zabudowana nieruchomość położona w Kołbieli przy ul. Parkowej, stanowiąca działkę ew. 2260/2 o pow. 110 219 m<sup>2</sup> uregulowana w księdze wieczystej WA1O/00048905/8, będąca własnością Powiatu Otwockiego.
2. Na w/w nieruchomości ustanowiona jest na czas nieoznaczony służebności przesyłu, w związku z realizacją inwestycji polegającej na budowie przyłącza elektroenergetycznego kablowego nN dla zasilenia budynku usytuowanego na nieruchomości położonej w Kołbieli, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ew. nr 2118/4 z obr. 13 Kołbiel.  
Służebność polega na:
  - Prawie posadowienia na nieruchomości opisanej w pkt 1 przyłącza elektroenergetycznego kablowego nN w pasie gruntu o łącznej powierzchni 180 m<sup>2</sup> oraz na prawie wstępu, przechoǳu, przejazdu, swobodnego, całodobowego dostępu do tych urządzeń w celu wykonania czynności związanych z budową przyłącza, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami, w tym przyłączaniem kolejnych odbiorców, modernizacją przyłącza znajdującego się na nieruchomości obciążonej, oraz prawie wykonywania wykopów i przekopów przez tę nieruchomość w ww. celach.
  - Obowiązku właściciela nieruchomości powstrzymywania się od działań, które uniemożliwiłyby dostęp do urządzeń przesyłowych wybudowanych przez przedsiębiorcę.
  - Przebieg inwestycji określa załącznik graficzny dołączony do Uchwały nr 74/IX/15 Rady Powiatu w Otwocku z dnia 29 października 2015 r.
3. 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 m<sup>2</sup>, kubaturze 4672 m<sup>3</sup>. Budynek jest podpiwniczony, trzykondygnacyjny z użytkowym poddaszem o konstrukcji: fundamenty betonowe, ściany murowane z cegły czerwonej otynkowane, dach czterospadowy o konstrukcji drewnianej kryty blachą ocynkowaną, stolarka drewniana. Budynek jest wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową (z sieci miejskiej), kanalizacyjną (przyłącze do zbiornika budynku szkoły), centralnego ogrzewania i ciepłej wody (gazowa).
  - **budynkiem szkoły** (rok budowy 1971) o pow. użytkowej 1949 m<sup>2</sup>, kubaturze 8922 m<sup>3</sup>, 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 miejskiej), kanalizacyjną (własna), centralnego ogrzewania i ciepłej wody (kotłownia gazowa)
  - **budynkiem warsztatowym** (rok budowy 1964) o pow. użytkowej 1033 m<sup>2</sup> kubatura 4475 m<sup>3</sup>, jednokondygnacyjnym niepodpiwniczonym o pow. użytkowej 1033 m<sup>2</sup>, kubaturze 4475 m<sup>3</sup>, o konstrukcji: fundamenty betonowe, ściany murowane z cegły wapienno-piaskowej, stropodach z płyt żelbetowych kryty papą, stolarka okienna drewniana.

- **budynkiem kontenerowym** (rok budowy 1989), o pow. użytkowej 750 m<sup>2</sup>, kubaturze 2325 m<sup>3</sup>, 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 miejskiej), kanalizacyjną (szambo), centralnego ogrzewania i ciepłej wody (gazowa).

- **budynkiem gospodarczym dawnej lodowni**, (rok budowy 1883), o pow. użytkowej 160 m<sup>2</sup>, kubaturze 240 m<sup>3</sup>, 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, wodociągową (z sieci miejskiej), centralnego ogrzewania (gazowa).

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.

Nieruchomość otoczona jest parkiem ze starodrzewem.

Budynek kontenerowy, budynek lodowni, a także grunt niezbędny do obsługi w/w 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.

Stan techniczny budynku pałacu jest zły i wymaga przeprowadzenia kapitalnego remontu, przy uwzględnieniu zaleceń Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. 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.
5. Sprzedaż nieruchomości nastąpi według stanu granic ujawnionych w operacie ewidencji gruntów i budynków.
6. Nabywca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym.
7. Z chwilą przeniesienia prawa własności do nieruchomości Nabywca przejmuje obowiązki w zakresie utrzymania i zabezpieczenia zabytku.
8. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.) zmiana sposobu korzystania z nieruchomości zabytkowej oraz wszelkie działania z nią związane wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.
9. 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.**
  - 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.

10. Rokowania na sprzedaż nieruchomości odbędą się w dniu 2 października 2017 r. o godz. 12:00 w siedzibie Starostwa Powiatowego w Otwocku przy ul. Górnej 13, sala konferencyjna pok. 121.

11. Warunki finansowe nabycia nieruchomości:

- a) cena wywoławcza nieruchomości – 1 900 000 zł.
- b) zaliczka wpłacona w pieniądzu pobierana tytułem zabezpieczenia kosztów w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy – 190 000 zł.

12. Warunki formalne przystąpienia do rokowań:

a) wpłata zaliczki na konto depozytowe Starostwa Powiatowego w Otwocku nr 40 8023 0009 2001 0000 0967 0046 w terminie do dnia 26 września 2017 r.

b) złożenie przez uczestników prawidłowo sporządzonych pisemnych zgłoszeń do udziału w rokowaniach.

Zgłoszenia do udziału w rokowaniach należy złożyć w zamkniętych kopertach w Kancelarii Starostwa Powiatowego w Otwocku z/s przy ul. Górnej 13 w Otwocku do dnia 26 września 2017 r. do godziny 15<sup>30</sup>. Na kopercie należy zamieścić informację: "zgłoszenie do udziału w rokowaniach na sprzedaż nieruchomości położonej w Kołbieli. Nie otwierać przed dniem 2 października 2017 r. do godz. 12:00"

Zgłoszenie powinno zawierać:

- imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot;
- datę sporządzenia zgłoszenia
- oświadczenie, że zgłaszający zapoznał się z warunkami rokowań i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
- proponowaną cenę (powyżej ceny wywoławczej nieruchomości) i sposób jej zapłaty.

**Do zgłoszenia należy dołączyć kopię dowodu wpłaty zaliczki lub dowody stanowiące podstawę do zwolnienia z tego obowiązku.**

13. 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. (WN.5173.7.2014.MP) i nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń z tego tytułu.

#### 14. Rokowania

- 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 zamierzających nabyć nieruchomość w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą – dodatkowo aktualnego zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej (aktualność zaświadczenia winna być potwierdzona przez organ dokonujący rejestracji w okresie 3 miesięcy przed datą rokowań
    - w przypadku osób prawnych podlegających rejestracji – aktualnego wypisu z KRS, stosownych pełnomocnictw, dowodów tożsamości osób reprezentujących podmiot. Aktualność wypisu z rejestru winna być potwierdzona w sądzie rejestrowym – w okresie 3 miesięcy przed datą rokowań.
  - 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.
    - 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.

15. Cudzoziemcy (w rozumieniu ustawy z dnia 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców – t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1061 ze późn. zm.), w przypadku wygrania rokowań, zobowiązani są przed zawarciem umowy notarialnej uzyskać zgodę ministra właściwego do 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 takiego zezwolenia.

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

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

**18.** 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 stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, Powiat Otwocki może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi.

**19.** Nabywca nieruchomości ponosi koszty notarialne i sądowe, które określi notariusz.

Przewodniczący Zarządu Powiatu