



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

www.powiat-otwocki.pl
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 m² 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 m² oraz na prawie wstępu, przechołu, 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 m², kubaturze 4672 m³. 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 (przyłączy do zbiornika budynku szkoły), centralnego ogrzewania i ciepłej wody (gazowa).
 - **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 miejskiej), kanalizacyjną (własna), centralnego ogrzewania i ciepłej wody (kotłownia gazowa)
 - **budynkiem warsztatowym** (rok budowy 1964) o pow. użytkowej 1033 m² kubatura 4475 m³, jednokondygnacyjnym niepodpiwniczonym o pow. użytkowej 1033 m², kubaturze 4475 m³, 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 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 miejskiej), kanalizacyjną (szambo), centralnego ogrzewania i ciepłej wody (gazowa).

- **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, 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 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.

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 15³⁰. 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