

Powiat Otwocki

Wydział Gospodarki Nieruchomościami
Biuro Gospodarowania Mieniem Skarbu Państwa i Powiatu



Komunardów 10, 05 – 400 Otwock
tel. 0-22 788-15-34 wew. 361,365

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

SGN.6840.S.1.2011

Starosta Otwocki
ogłasza drugi ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż zabudowanej nieruchomości stanowiącej
własność Skarbu Państwa

Położenie	Nr działki, powierzchnia oraz obręb ewidencyjny	Nr księgi wieczystej	Cena wywoławcza	Wysokość wadium
Otwock	5/2 o pow. 1,9587 ha z obr. 50	WA1O/00039225/1	3 400 000 zł (cena uwzględnia 50% bonifikaty, o której mowa w art. 68 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami)	340 000 zł

Opis i przeznaczenie nieruchomości:

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w centrum Otwocka, przy drodze łączącej centrum miasta z trasą międzynarodową S 17, w miejscu projektowanego węzła i parku technologicznego w Otwocku-Świerku. Nieruchomość przylega do ulic Armii Krajowej, Filipowicza, Poniatowskiego i Wspólnej. W pobliżu znajdują się: Urząd Miasta Otwock, Sąd Rejonowy w Otwocku, Prokuratura, przychodnia lecznicza, szkoła wyższa, szkoły ponadgimnazjalne, park miejski.

Nieruchomość ma kształt nieregularny, zbliżony do trapezu. Podzielona jest na dwie strefy: część zachodnia działki zalesiona jest starodrzewem i stanowi strefę użytku gruntowego „Ls” o pow. 11 280 m², natomiast część wschodnia działki stanowi strefę zabudowaną, jako użytek „Bi” o pow. 8 307 m².

Stan zagospodarowania nieruchomości: działka ogrodzona, zabudowana dwukondygnacyjnym zabytkowym budynkiem drewnianym wybudowanym w latach 1906-1921 (dawne sanatorium im. Abrama Gurewicza) oraz budynkiem gospodarczym z kotłownią o konstrukcji murowanej. Teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość uzbrojony jest w następujące media: kanalizacja miejska od strony północnej, wodociąg miejski, energia elektryczna, gazociąg.

Działka ew. nr 5/2 z obr. 50 w Otwocku znajduje się na terenie, dla którego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka przewidziano przeznaczenie głównie pod usługi unikatowe (UU), związane z funkcją uzdrowiskową miasta o charakterze ponadlokalnym oraz częściowo pod komunikację zbiorczą (KZ). Dla przedmiotowego terenu udział biologicznie czynny działki wynosi 50%.

Informuję, że nieruchomość objęta jest prawną ochroną konserwatorską, na mocy wpisu do rejestru zabytków pod nr A-937; decyzją Konserwatora Zabytków m. st. Warszawy z dnia 31 stycznia 1979 r. w sprawie wpisu dobra kultury do rejestru zabytków Miasta Stołecznego Warszawy oraz decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22 kwietnia 2003 r. w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków. W związku powyższym sprzedaż nieruchomości, w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, odbędzie się z uwzględnieniem

Sprawę prowadzi: Monika Pokrywczyńska (inspektor) tel. (22) 788-15-37, wew. 361

warunków określonych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zezwoleniu nr 387/2011 (decyzja MWKZ nr 387/2011 z dn. 11 kwietnia 2011 r., znak: WN.5173.1.2011, Nr rej. A-937) a w szczególności z wytycznymi przedstawionymi w piśmie z dnia 18 września 2013 r. przygotowanymi w oparciu o ekspertyzę techniczno- budowlaną zabytkowego budynku dawnego Pensjonatu im. Abrama Gurewicza.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w decyzji nr 387/2011 z dnia 11 kwietnia 2011 r. podkreślił, że zmiana właściciela nieruchomości nie może negatywnie wpłynąć negatywnie na stan obiektu zabytkowego, wobec tego zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w umowie notarialnej sprzedaży musi być określony sposób korzystania z zabytku, na nabywcę należy nałożyć obowiązek przeprowadzenia w określonym terminie prac niezbędnych ze względu na stan zachowania zabytku.

Na zlecenie Starosty Otwockiego została sporządzona ekspertyza techniczno- budowlana budynku dawnego Pensjonatu im. A. Gurewicza. Na podstawie w/w ekspertyzy Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków przygotował w piśmie z dnia 18 września 2013 r. szczegółowe zalecenia konserwatorskie, które należy uwzględnić przy sporządzaniu dokumentacji projektowej. Zalecenia do sprzedaży przedstawione w w/w piśmie zamieszczone będą w umowie notarialnej sprzedaży zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Przed upływem 4 lat od daty nabycia nieruchomości nabywca ma obowiązek przeprowadzić prace remontowo- konserwatorskie w oparciu o uzgodniony z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projekt, określający zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazując niezbędne do zastosowania materiały i technologie, także program zagospodarowania zabytku nieruchomego i dalszego korzystania z tego zabytku, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości.

Ekspertyza techniczno-budowlana wykonana na zlecenie Starosty Otwockiego powinna stanowić punkt wyjścia do sporządzenia najpierw koncepcji rozwiązań funkcjonalnych a następnie projektu budowlanego. Na podstawie w/w ekspertyzy Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków sporządził zalecenia konserwatorskie, które należy uwzględnić przy sporządzeniu dokumentacji projektowej:

- Ze względu na stan techniczny zabytku, aby umożliwić rewitalizację budynku konieczny będzie demontaż poszczególnych elementów obiektu. Niezbędne jest odkrycie konstrukcji szkieletowej w celu przeprowadzenia dezynfekcji, napraw, konserwacji oraz częściowej rekonstrukcji elementów nośnych ze względu na degradację spowodowaną porażeniem biologicznym. Wobec stwierdzonego w ekspertyzie złego stanu technicznego konstrukcji budynku Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków dopuszcza możliwość odtworzenia konstrukcji oraz jej wzmocnienia z zastosowaniem współczesnych technologii. Należy odtworzyć konstrukcję ścian zewnętrznych i wewnętrznych oraz wymienić stropy.
- Demontaż werand, balkonów, deskowania szalunku powinien być poprzedzony pełną inwentaryzacją rozbiórkową połączoną z oznakowaniem wszystkich demontowanych elementów. Po demontażu należy dokonać komisyjnej oceny w celu wyboru elementów , których stan zachowania pozwoli na powtórne wykorzystanie, po wykonaniu zabiegów konserwatorskich. Elementy te po konserwacji należy użyć ponownie przy wykańczaniu elewacji wraz z wystrojem snycerskim i wszelkim innym detalem. Powyższe działania należy prowadzić z najwyższą starannością, gdyż bardzo istotne dla utrzymania pierwotnego charakteru budynku i jego walorów jest zachowanie maksymalnej ilości oryginalnej substancji deskowania elewacji, detalu snycerskiego elewacji, detalu werand, balkonów.
- Należy odtworzyć konstrukcje więźb dachowych w poszczególnych skrzydłach budynku, oraz wymienić pokrycie dachowe
- Dopuszcza się rekonstrukcję stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej, natomiast egzemplarze pierwotnych drzwi wewnętrznych w dobrym stanie technicznym, powinny być zachowane.
- Należy zachować piec będące pozostałością historycznego wyposażenia wewnątrz budynku.
- Dawne drewniane klatki schodowe należy zachować.
- W murowanym skrzydle budynku należy przeprowadzić niezbędne prace remontowo- konserwatorskie.

Sprawę prowadzi: Monika Pokrywczyńska (inspektor) tel. (22) 788-15-37, wew. 361

Wymagane jest zachowanie obecnego układu kompozycyjnego budynku i jego bryły bez przekształceń w formie rozbudowy czy przebudowy. Istnieje możliwość zmian w układzie wnętrza, uzasadniona potrzebą dostosowania do nowych funkcji. Należy bezwzględnie zachować charakter założenia: drewniany wieloskrzydłowy obiekt o lekkiej konstrukcji, z bogatym programem architektonicznym i zdobniczym w stylu „świdermajer”, otoczony parkiem.

Możliwa jest adaptacja zabytkowego budynku dawnego Uzdrowiska do współczesnych funkcji użytkowych (obiekt użyteczności publicznej, siedziba instytucji związanych z kulturą bądź edukacją, funkcje hotelowe, usługowe). Wykluczony jest sposób użytkowania stanowiący zagrożenie dla wartości zabytkowych obiektu.

Należy zagwarantować ekspozycję budynku objętego ochroną od strony ulicy Armii Krajowej, Filipowicza i Wspólnej. Istnieje możliwość budowy nowych obiektów od ul. Poniatowskiego, o ile ich realizacja nie będzie zagrażać ekspozycji zabytku. W przypadku wprowadzenia nowych obiektów bardzo istotne jest zapewnienie wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych i materiałowych oraz pierwotnego klimatu założenia poprzez zachowania istniejących relacji przestrzennych z otaczającym parkiem. Wymagane jest utrwalenie historycznego charakteru założenia jest wartości krajobrazowych. Należy chronić istniejący na działce drzewostan.

Pierwszy ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż nieruchomości odbył się w dniu 7 czerwca 2013 r. Do dnia 3 czerwca 2013 r. nie wpłynęło żadne wadium w związku z czym przetarg zakończył się wynikiem negatywnym.

Drugi ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż nieruchomości odbędzie się w dniu 6 grudnia 2013 r. o godz. 12⁰⁰ w siedzibie Starostwa Powiatowego w Otwocku przy ul. Górnej 13 – pokój nr 121 (sala konferencyjna).

Wadium w wysokości podanej w tabeli należy wpłacić w pieniądzu najpóźniej do dnia 2 grudnia 2013 r. na konto depozytowe Starostwa Powiatowego w Otwocku ul. Górna 13, nr 07 8001 0005 2001 0007 2528 0003.

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: www.bip.powiat-otwocki.pl w zakładce *Nieruchomości* jak również wywieszono na tablicy ogłoszeń tutaj. Starostwa przy ul. Górnej 13 oraz przy ul. Komunardów 10 oraz na stronie głównej Powiatu Otwockiego www.powiat-otwocki.pl

Dodatkowych informacji na temat przedstawionej nieruchomości oraz warunków przetargu uzyskać można w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami z siedzibą w Otwocku – Świdrze, ul. Komunardów 10, wejście D, pok. 26, 27 tel.: 788-15-37 lub 788-14-65 w. 361, 364.

Starosta Otwocki