WÓJT GMINY NIEPORĘT
05-126 Nieporęt, Plac Wolności 1

Nieporęt, dn. 23 maja.. 2025 r.

GN.6840.4.2024

Wójt Gminy Nieporęt
ogłasza ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości stanowiącej własność Gminy Nieporęt położonej w Nieporęcie, oznaczonej jako działka nr 23/9, wraz z udziałem 1/4 w działce nr 23/7 stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową
-przetarg z opcją zawarcia przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości

I. Przedmiot przetargu:

W dniu 30 lipca 2025 r. o godz. 11.00 w budynku Urzędu Gminy Nieporęt, adres: Plac Wolności 1, 05-126 Nieporęt odbędzie się ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości położonej w Nieporęcie, oznaczonej numerem ewidencyjnym 23/9, o pow. 0,2140 ha wraz z udziałem 1/4 w działce nr 23/7, o pow. 0,0594 ha stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową, dla których Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą Kw Nr WA1L/00011832/4, stanowiącej własność Gminy Nieporęt.

II. Cenę wywoławczą nieruchomości oraz wadium ustala się w wysokości:

Cena wywoławcza brutto: **1 574 400 zł w tym 23% VAT**

Wysokość wadium: **150 000 zł**

III. Opis przedmiotu przetargu:

Nieruchomość położona jest we wsi i gminie Nieporęt, pow. legionowski, woj. mazowieckie, przy ul. Zegrzyńskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Zegrzyńskiego oraz urządzonego publicznego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego z plażą i kąpieliskiem tzw. „Dzikiej Plaży". Nieruchomość jest niezabudowana i niezagospodarowana, porośnięta licznymi drzewami. Działka posiada regularny kształt trapezu, znajduje się w tzw. pierwszej linii zabudowy od ul. Zegrzyńskiej. Dojazd do nieruchomości będącej przedmiotem przetargu jest poprzez nieutwardzony pas gruntu przeznaczony do poszerzenia ul. Zegrzyńskiej. Docelowo dojazd do działki zapewnia działka ewid. nr 23/7, stanowiąca projektowaną drogę wewnętrzną, w której właściciel działki nr 23/9 będzie posiadał udziały (objęte niniejszym przetargiem). Wraz z działką inwestor nabędzie udział ¼ w działce nr 23/7 o pow. 0,0594 ha stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową.
W związku z realizacją inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 631 na odcinku od skrzyżowania z drogą krajową nr 61 do skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 634." działka nr 23/7 (udział ¼ objęty przetargiem) podlega ograniczeniu, nie wchodzi w skład projektowanego pasa drogowego, ale przeznaczona jest pod budowę/przebudowę sieci uzbrojenia terenu, urządzeń wodnych lub urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, innych dróg publicznych, zjazdów oraz rozbiórki istniejących obiektów budowlanych.
Najbliższe otoczenie stanowią tereny zabudowy usługowej, turystycznej, liczne bary, sklepy, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także niezabudowane, przeznaczone pod usługi turystyczne, tereny leśne.
Według ewidencji gruntów działka nr 23/9 stanowi grunt sklasyfikowany w części LsVI (las) i w części RVI (grunty rolne). Natomiast działka nr 23/7 stanowi grunt oznaczony symbolem LsVI (las).
Dla działek nr ew. 23/9 i 23/7 obręb Nieporęt, gmina Nieporęt nie sporządzono uproszczonego planu urządzania lasu.

IV. **Przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania:**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Południowego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego" (uchwalonym uchwałą Nr XXXII/141/2008 Rady Gminy Nieporęt z dnia 30 grudnia 2008 roku, ogłoszoną (Dz. Urz. Woj. Maz., Nr 35, poz. 836) **działki stanowią teren usług turystyki i zieleni urządzonej** o symbolu w planie 1UT/ZP. Ponadto przedmiotowe działki położone są w strefie ochrony konserwatorskiej nr 52-66/70, 71, w strefie ochrony sanitarnej pośredniej od ujęcia wody Wodociągu Północnego m.st. Warszawy ze zbiornika Zegrzyńskiego, w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz część terenu położona jest w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

V. **Uzbrojenie i obciążenia:**

Przez nieruchomość przebiega sieć gazowa i energetyczna. Nieruchomość objęta przetargiem posiada przyłącze kanalizacyjne. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości - w ulicy Zegrzyńskiej występuje wodociąg. Nabywca we własnym zakresie uzyska warunki przyłącz do sieci. W przypadku kolizji przebiegających przez nieruchomość sieci gazowej i energetycznej, Nabywca we własnym zakresie dokona uzgodnień z właścicielem tej sieci, warunkujących przebudowę.

Zastrzega się, że informacje o ewentualnych urządzeniach infrastruktury technicznej, zlokalizowanych na nieruchomości określa mapa sytuacyjno-wysokościowa, którą można uzyskać w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Legionowie. Nie wyklucza się przy tym przebiegu przez nieruchomości innych urządzeń infrastruktury technicznej niezinwentaryzowanych i niewykazanych na mapie, o której mowa wyżej.

Zastrzega się, że Gmina nie ponosi odpowiedzialności za konieczność i koszty ewentualnego usunięcia drzew znajdujących się na nieruchomości.

VI. **Dział III i IV Księgi wieczystej: Hipoteka oraz prawa, roszczenia i ograniczenia**

Dział III i IV KW - bez wpisów.

VII . **Wadium w wysokości podanej w cz. II ogłoszenia,** należy wnieść w formie pieniężnej – z oznaczeniem nieruchomości – przelewem - na rachunek bankowy Gminy Nieporęt, prowadzony w Banku Spółdzielczym w Legionowie o/ Nieporęt Nr 25 8013 1029 2003 0003 7415 0002, w taki sposób, aby najpóźniej w dniu **24 lipca 2025 r.** wadium znajdowało się na rachunku bankowym Gminy Nieporęt.

Postąpienie - o wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej,

Przed otwarciem przetargu osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są przedstawić komisji Przetargowej następujące dokumenty:

1) dowód wpłaty wadium;
2) osoby fizyczne dokument potwierdzający tożsamość (dowód osobisty lub paszport);
3) reprezentanci osoby prawnej (jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną) – dokument tożsamości oraz wydruk KRS;
4) pełnomocnicy – dokument potwierdzający tożsamość i oryginał pełnomocnictwa upoważniającego do działania na każdym etapie postępowania przetargowego;
5) w przypadku przystąpienia do przetargu jednego z małżonków konieczne jest przedłożenie pisemnej zgody współmałżonka na nabycie nieruchomości objętej przetargiem, z notarialnym poświadczeniem podpisu;
6) oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i ze stanem nieruchomości.

VIII. **Warunki zawarcia umowy sprzedaży.**

1. Na podstawie art. 37a ust.1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2025 r. poz. 567) Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, z mocy prawa przysługuje prawo pierwokupu gruntu oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków, tj. działki nr

23/9 (oznaczonej w części jako las) i udziału w działce nr 23/7.
Oznacza to, że z osobą ustaloną jako nabywca nieruchomości zostanie **zawarta warunkowa umowa sprzedaży.** O treści umowy sprzedaży notariusz niezwłocznie zawiadomi nadleśniczego właściwego ze względu na miejsce położenia gruntu.
Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie miesiąca od otrzymania przez nadleśniczego zawiadomienia o treści warunkowej umowy sprzedaży. Wobec powyższego zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości objętej niniejszym przetargiem w formie aktu notarialnego **nastąpi po wypowiedzeniu się nadleśniczego, właściwego ze względu na miejsce położenia gruntu, co do treści warunkowej umowy sprzedaży gruntu i nie skorzystaniu przez Skarb Państwa, reprezentowany przez Lasy Państwowe z przysługującego mu prawa pierwokupu.**

2. O miejscu i terminie zawarcia warunkowej umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości nabywca zostanie zawiadomiony przez Gminę najpóźniej w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
3. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca Nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży i umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

IX. Dodatkowe warunki przetargu - zamieszczone są w załączniku do ogłoszenia.
Zalecane jest zapoznanie się z przedmiotem przetargu w terenie przed przystąpieniem do przetargu.

X. Wójt Gminy Nieporęt zastrzega możliwość odwołania przetargu z ważnych powodów, informacja o odwołaniu przetargu zostanie podana do publicznej wiadomości.

XI. Wszyscy zainteresowani nabyciem nieruchomości po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, mogą zapoznać się ze stanem nieruchomości będących przedmiotem przetargu.

Szczegółowe informacje odnośnie zbywanych nieruchomości/działek można uzyskać w Dziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Gminy Nieporęt Plac Wolności 1, 05-126 Nieporęt, telefon 22 763-94-08, w godzinach pracy Urzędu.

WÓJT
Agnieszka Powała

Załącznik
do ogłoszenia ustnego przetargu nieograniczonego
na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości
oznaczonej jako działka ewid. nr 23/9
położonej w Nieporęcie wraz z udziałem 1/4
w działce nr 23/7 stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową

Nieporęt, dnia 23.maja.....2025 r.

GN.6840.4.2024

Dodatkowe warunki ustnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości stanowiącej własność Gminy Nieporęt, oznaczonej jako działka ewid. nr 23/9 położonej w Nieporęcie wraz z udziałem 1/4 w działce nr 23/7 stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, które wpłacą wadium w podanym wyżej terminie i wysokości.

Przed otwarciem przetargu jego uczestnik winien przedłożyć komisji przetargowej dowód wpłaty wadium, oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i stanem nieruchomości oraz dowód tożsamości. W przypadku, gdy uczestnikiem przetargu jest osoba prawna, osoba upoważniona do reprezentowania uczestnika powinna przedłożyć wydruk KRS. Jeżeli uczestnik jest reprezentowany przez pełnomocnika, wymagany jest oryginał lub notarialnie uwierzytelniony odpis pełnomocnictwa do działania za uczestnika przetargu.

W przypadku małżonków, którzy nabywać będą nieruchomość do majątku wspólnego wymagany jest udział w przetargu obojga małżonków, gdy małżonka reprezentuje drugi małżonek wymagane jest przedłożenie pisemnej zgody małżonka nieobecnego na odpłatne nabycie nieruchomości z notarialnie uwierzytelnionym podpisem małżonka udzielającego pełnomocnictwa.

W przypadku, gdy nabywcą nieruchomości ustalony zostanie cudzoziemiec w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2278), do zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości nabywca winien przedłożyć zezwolenie, jeżeli uzyskanie zezwolenia wynika z przepisów przywołanej ustawy.

Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone niezwłocznie – nie później niż w ciągu 3 dni od odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

Cena brutto nieruchomości ustalona w przetargu wraz z należnym podatkiem VAT płatna jest jednorazowo przed zawarciem umowy notarialnej. W dniu podpisania umowy notarialnej środki finansowe winny znajdować się na rachunku bankowym Gminy Nieporęt.

O terminie zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości nabywca zostanie zawiadomiony przez Gminę w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

Koszty sporządzenia aktów notarialnych:

1) przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży pokrywa Gmina Nieporęt,

2) umowy przenoszącej własność ponosi Nabywca w całości.

Szczegółowe informacje o zbywanej nieruchomości można uzyskać w Dziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Gminy Nieporęt Plac Wolności 1, 05-126 Nieporęt, telefon 22 763-94-08, e-mail: urzad@nieporet.pl w godzinach pracy Urzędu.