

GN.6840.1.2023

**Ogłoszenie Wójta Gminy Nieporęt  
o przetargu na sprzedaż stanowiącej własność Gminy Nieporęt niezabudowanej nieruchomości,  
położonej we wsi Józefów, gmina Nieporęt, oznaczonej jako działka o nr ewidencyjnym 189/40  
wraz ze sprzedażą odpowiednich udziałów w działkach o nr ewidencyjnych: 189/30, 189/32, 187/1,  
191/1, 189/34, 189/37 i 189/36 położonych we wsi Józefów gm. Nieporęt pełniących funkcję drogi  
dojazdowej**

**Wójt Gminy Nieporęt  
ogłasza ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości, położonej  
we wsi Józefów gm. Nieporęt przy ulicy Strużańskiej w rejonie ul. Poziomkowej opisanej w pkt.  
I poniżej wraz ze sprzedażą udziałów w drodze dojazdowej do tej nieruchomości  
-Przetarg z opcją zawarcia przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości**

Przetarg odbędzie się w **dniu 3 września 2024 r. o godzinie 10.00** w budynku Urzędu Gminy Nieporęt  
adres: Plac Wolności 1, 05-126 Nieporęt.

### **I. Przedmiot przetargu:**

Przedmiotem przetargu jest niezabudowana nieruchomość położona we wsi Józefów gm. Nieporęt, oznaczona jako działka nr **189/40**, o pow. 2569 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Legionowie IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczysta nr WA1L/00083269/1, stanowiąca własność Gminy Nieporęt wraz z udziałami w działkach drogowych:

- 1) udział: 21/1131 działki nr: 189/37, 189/36, 189/34  
WA1L/00036709/4
- 2) udział: 50/3306 działki nr: 189/30, 189/32  
WA1L/00036708/7
- 3) udział: 32/5164 działki nr: 187/1  
WA1L/00036918/2
- 4) udział: 32/5262 działki nr: 191/1  
WA1L/00036707/0

### **II. Cena wywoławcza nieruchomości oraz wadium w wysokości:**

- 1) Cena wywoławcza brutto: **451 000 zł w tym 23% VAT;**
- 2) Wadium: **50 000 zł**

### **III. Opis przedmiotu przetargu:**

Nieruchomość objęta przetargiem położona jest we wsi Józefów w gminie Nieporęt, w powiecie legionowskim, woj. mazowieckie, w rejonie ulic Strużańskiej i Poziomkowej. Dojazd do nieruchomości zapewniony jest poprzez drogi wewnętrzne oznaczone jako działki nr 189/30, 189/32, 187/1, 187/1, 191/1, 189/34, 189/37 i 189/36, tj. działki w których sprzedaż udziału następuje wraz ze sprzedażą działki budowlanej. Nieruchomość jest niezabudowana, niezagospodarowana, w części zadrzewiona i zakrzewiona, o kształcie wieloboku. Drogi dojazdowe gruntowe, częściowo nieurządzone. Najbliższe otoczenie

nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także tereny niezabudowane i tereny zielone zlokalizowane wzdłuż Kanału Bródnowskiego.

### **Uzbrojenie i obciążenia:**

Energia elektryczna i gaz w działkach drogowych dojazdowych.

Indywidualne warunki przyłączenia do sieci uzbrojenia technicznego nabywca ustali z właścicielem sieci. Infrastrukturę niezbędną dla realizacji inwestycji nabywca wykona we własnym zakresie i na własny koszt.

Na przedmiotowej działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową nie identyfikuje się infrastruktury technicznej. 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 niezainwentaryzowanych i niewykazanych na mapie, o której mowa wyżej.

Gmina Nieporęt nie dysponuje danymi co do warunków gruntowo-wodnych.

Działka jest porośnięta drzewami i krzewami - wycinka drzewostanu i krzewów przez nabywcę zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zastrzega się, że Gmina nie ponosi odpowiedzialności za konieczność i koszty ewentualnego usunięcia drzew i krzewów znajdujących się na nieruchomości.

Zgodnie z miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Józefów – rejon Kanału Bródnowskiego, w gminie Nieporęt uchwalony uchwałą Nr IX/41/2019 Rady Gminy Nieporęt z dnia 30 maja 2019 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego poz. 9232 z dnia 25 lipca 2019 r.) działka ewid. nr 189/40 położona w Józefowie stanowi w części tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **2MN**, w części teren zieleni o symbolu **12ZN**. Ponadto działka położona jest w granicach Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Przeznaczenie poszczególnych działek zostało szczegółowo opisane w tabeli powyżej, natomiast przeznaczenie działek o nr ewidencyjnych: 189/30, 189/32, 187/1, 191/1, 189/34, 189/37 i 189/36 położonych we wsi Józefów gm. Nieporęt, pełniących funkcję drogi dojazdowej przedstawia się następująco:

- działki ewid. nr 189/34, 189/36 i 189/37 obr. Józefów stanowią teren zabudowy mieszkaniowej o symbolu w planie 7MN;
- działka ewid. nr 189/32 obr. Józefów stanowi w części teren zabudowy mieszkaniowej o symbolach w planie 2MN i 7MN, w części teren zieleni o symbolach w planie 3ZN, 4ZN i 12ZN, w części przeznaczona jest pod poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej o symbolach w planie 3KD(D) i 4KD(D) oraz część działki stanowi teren drogi publicznej klasy zbiorczej o symbolu w planie 1KD(Z);
- działka ewid. nr 189/30 obr. Józefów stanowi teren drogi publicznej klasy dojazdowej o symbolach w planie 3KD(D);
- działka ewid. nr 187/1 obr. Józefów stanowi w części teren dróg publicznych klasy dojazdowej o symbolach w planie 3KD(D) i 4KD(D) oraz część działki stanowi teren drogi publicznej klasy zbiorczej o symbolu w planie 1KD(Z);
- działka ewid. nr 191/1 obr. Józefów stanowi w części teren zabudowy mieszkaniowej o symbolach w planie 2MN i 7MN, w części teren zieleni o symbolach w planie 3ZN, 4ZN i 12ZN oraz część działki stanowi teren drogi publicznej klasy zbiorczej o symbolu w planie 1KD(Z).

W przypadku wznowienia granic na wniosek nabywcy Gmina Nieporęt nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne różnice w powierzchni działek.

### **Dział III i IV: Hipoteka oraz prawa, roszczenia i ograniczenia**

### **Księga wieczysta nr WA1L/00083269/1 – działka nr 189/40**

W **dziale III** księgi wieczystej nr WA1L/00083269/1 wpisana jest służebność nie dotycząca działek będących przedmiotem przetargu.

**Dział IV KW** - bez wpisów.

### **Księga wieczysta nr WA1L/00036708/7 – działki nr 189/30 i nr 189/32 – udziały w drogach**

### **Księga wieczysta nr WA1L/00036709/4 – działki nr 189/34, 189/36 i 189/37 – udziały w drogach**

### **Księga wieczysta nr WA1L/00036918/2 – działka nr 187/1 – udziały w drogach**

### **Księga wieczysta nr WA1L/00036707/0 – działka nr 191/1 – udziały w drogach**

W działach III ksiąg wieczystych wpisane są służebności przesyłu na rzecz PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie oraz na rzecz Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie Oddział Gazowniczy Warszawa, a także roszczenia i wzmianki o wnioskach nie dotyczące udziałów Gminy Nieporęt.

W działach IV ksiąg wieczystych wpisane są hipoteki i wzmianki o wnioskach obciążające udziały innych współwłaścicieli dróg.

**Gmina informuje, że** przysługujące Gminie Nieporęt udziały we współwłasności nie są obciążone żadnymi długami, innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi (za wyjątkiem służebności przesyłu ujawnionych w dziale III powołanych ksiąg), ani też jakimikolwiek prawami na rzecz osób trzecich, mogących stanowić ograniczenie w rozporządzaniu, bądź też używaniu, w tym nie są przedmiotem najmu, dzierżawy, użyczenia lub innych praw obligacyjnych.

### **Uwaga: Przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży.**

Gmina Nieporęt informuje, iż działka nr 189/30, której dotyczy nabycie udziału w drodze w związku ze sprzedażą działki nr 189/40, stanowi według ewidencji gruntów grunt oznaczony w części LsVI (las).

Na podstawie art. 37a ust.1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2024 r. poz. 530) Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, z mocy prawa przysługuje prawo pierwokupu gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków jako las, tj. udziału w działce nr 189/30 obr. Józefów (oznaczonej w części jako las).

Oznacza to, że z osobą ustaloną jako nabywca nieruchomości zostanie zawarta przedwstępna 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 właściwego ze względu na miejsce położenia gruntu zawiadomienia o treści przedwstępnej 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 przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży gruntu i nie skorzystaniu przez Skarb Państwa, reprezentowany przez Lasy Państwowe z przysługującego mu prawa pierwokupu.

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

Zawarcie ostatecznej umowy kupna-sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu wraz z udziałami w drogach nastąpi pod warunkiem nieskorzystania przez Lasy Państwowe z prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa do udziałów w drodze.

Strony ustalają, że zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości nastąpi po otrzymaniu od Lasów Państwowych reprezentujących Skarb Państwa zawiadomienia o niewykonaniu prawa pierwokupu lub po upływie terminu, w którym to prawo może być wykonane (w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez nadleśniczego odpowiednio zawiadomienia o treści umowy).

Nabywca zostanie zawiadomiony o terminie zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości w terminie 21 dni od dnia zawiadomienia o nieskorzystaniu przez Lasy Państwowe z prawa pierwokupu lub po upływie terminu, w którym to prawo może być wykonane. W przypadku skorzystania przez Lasy Państwowe z prawa pierwokupu Nabywca zostanie powiadomiony o tym fakcie w terminie do 14 dni od dnia uzyskania przez Gminę takiej informacji.

*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.*

#### **IV. Warunki przetargu:**

1) **Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie wadium w wysokości podanej w cz. II niniejszego ogłoszenia** należy wnieść w formie pieniężnej – z oznaczeniem nieruchomości, której dotyczy – 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 **28 sierpnia 2024 r.** wadium znajdowało się na rachunku bankowym Gminy Nieporęt.

2) **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.

3) 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.

4) Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości/działki/działek nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu przez Gminę Nieporęt jako organizatora przetargu, organizator przetargu/Gmina Nieporęt może odstąpić od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

5) Zastrzega się możliwość odwołania przetargu z ważnych powodów, informacja o odwołaniu przetargu zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na stronie internetowej Urzędu Gminy Nieporęt oraz <http://www.bip.nieporet.pl>, a także zamieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy

**IV. Dodatkowe warunki przetargu zamieszczone są w załączniku do niniejszego ogłoszenia.**

Wójt Gminy Nieporęt  
Agnieszka Powała



ustnego przetargu nieograniczonego  
na sprzedaż niezabudowanej  
nieruchomości położonej  
we wsi Józefów gmina Nieporęt  
z dnia 17 czerwca 2024 r.

**Dodatkowe warunki ustnych przetargów nieograniczonych na sprzedaż niezabudowanych nieruchomości położonych we wsi Józefów w gminie Nieporęt**

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.

W przypadku skorzystania przez Lasy Państwowe z prawa pierwokupu udziału w działce nr 189/30 obr. Józefów (oznaczonej w części jako las) wadium, które zaliczono na poczet ceny nabycia nieruchomości, zostanie Nabywcy zwrócone.

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: [urząd@nieporet.pl](mailto:urząd@nieporet.pl) w godzinach pracy Urzędu.

WÓJT  
  
Agnieszka Rowała