

Załącznik Nr 1 do zarządzenia Nr 82/2020

Burmistrza Wołomina

z dnia 10.03 2020 r.

## BURMISTRZ WOŁOMINA

### Ogłasza

### ROKOWANIA

**na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Wołomin, położonej w Wołominie przy ul. Zielonej i Legionów.**

Niezabudowana nieruchomość, położona w Wołominie w rejonie ul. Legionów i Zielonej, oznaczona jako działki nr ew. 275/2, 276/6, 282/2 i 283/2 o łącznej powierzchni 2,7571 ha, obręb geodezyjny 0036, 36, uregulowana w księdze wieczystej nr WA1W/00001455/3.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi **8 500 000 zł**. Cena jest zwolniona z podatku VAT. Zaliczka wynosi **900 000 zł**.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie nr VIII-95/2011 z dnia 14.10.2011 r. działki są przeznaczone:

- dz. nr 275/2 - częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług (symbol MN), częściowo ważniejszą drogę lokalną,
- dz. nr 276/6 - częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług (symbol MN), częściowo ważniejszą drogę lokalną, częściowo pod teren lasów (symbol ZL), częściowo pod drogę zbiorczą,
- dz. nr 282/2 - częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług (symbol MN), częściowo pod teren lasów (symbol ZL), częściowo pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną (symbol ME) i ważniejszą drogę lokalną,
- dz. nr 283/2 - częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług (symbol MN), częściowo pod teren lasów (symbol ZL) i częściowo pod ważniejszą drogę lokalną.

Teren jest objęty sporządzeniem *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Zieloną, Legionów i Sokolą oraz granicami obowiązujących planów miejscowych*, na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Wołominie nr XXXVIII-58/2017 z dnia 18.05.2017 r., zmienionej uchwałą nr LVII-121/2018 z dnia 5.09.2018 r.

Trwa procedura zmiany Studium dla przedmiotowego obszaru, na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Wołominie nr XXXVIII-55/2017 z dnia 18.05.2017 r., zmienionej uchwałą nr XLIX-44/2018 z dnia 7.03.2018 r. W projekcie zmiany Studium, przewiduje się następującą funkcję dla przedmiotowego terenu: *mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z dopuszczeniem usług*, symbol obszaru MNW1. Aktualnie, procedura zmiany Studium jest na etapie opiniowania i uzgadniania projektu przez właściwe organy. Przewiduje się ustalenie w sporządzanym planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z przeznaczeniem w projektowanej zmianie Studium.

Nieruchomość jest wolna od obciążeń.

W sprawozdaniu z badań wstępnych zanieczyszczenia wody gruntowej i gruntu terenu po oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy skrzyżowaniu ul. Zielonej i Legionów w Wołominie na działkach nr ew 226/2, 275/2, 276/3, 276/6, 282/2 i 283/2, stwierdzono, że w zakresie głębokości 0,0 – 0,25 m p.p.t. występują ponadnormatywne stężenia oleju mineralnego we wszystkich sekcjach. Dodatkowo stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych zawartości WWA w sekcjach S4, S6, S9 i S10 nieruchomości (dokumentacja z przeprowadzonych badań jest do wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Wołominie). Gmina Wołomin zwróci się do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska z wnioskiem o odstąpienie od konieczności

przeprowadzenia remediacji. Zastrzega się, że na nabywcy nieruchomości może ciążyć obowiązek przeprowadzenia remediacji gruntu.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działka nr ew. 282/2 wchodząca w skład nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży posiada użytki gruntowe „Bi” o powierzchni 8368 m<sup>2</sup> oraz „W” o powierzchni 513 m<sup>2</sup>. Pozostałe działki mają użytki 275/2 - „dr”, 276/6 - „Bi” i 283/2 - „Bi”. Użytek „W” oznacza grunty pod rowami i zalicza się do użytków rolnych. Mając powyższe na uwadze, z ostrożności na etapie postępowania przetargowego należy przyjąć, że nieruchomość przeznaczona do sprzedaży będzie miała charakter nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy art. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Zbywca zakłada, że przedmiotowa nieruchomość z dużym prawdopodobieństwem nie zostanie uznana za nieruchomość rolną przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Ponadto zbywca wystąpi do Dyrektora Generalnego o wydanie zaświadczenia w trybie art. 217 Kodeksy postępowania administracyjnego, że zbywana nieruchomość nie stanowi nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Warunki zbycia nieruchomości rolnej określa ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

W przypadku, gdy zbywana nieruchomość zostanie uznana przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa za nieruchomość rolną i gdy kandydat na nabywcę nieruchomości nie spełni warunków określonych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, Gmina jako zbywca złoży wniosek do Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości na rzecz tego kandydata. W przypadku niewyrażenia zgody przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa na zbycie nieruchomości na rzecz kandydata na nabywcę, umowa sprzedaży nie zostanie zawarta, a zaliczka zostanie zwrócona w terminie 3 dni od daty otrzymania przez decyzję Dyrektora waloru ostateczności.

W przypadku uznania przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, że przedmiotowa nieruchomość nie jest nieruchomością rolną lub otrzymania zgody na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości na rzecz kandydata na nabywcę, termin aktu notarialnego zostanie wyznaczony w terminie 21 dni od daty otrzymania przez decyzję Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa klauzuli ostateczności.

**Rokowania zostaną przeprowadzone o godzinie 10.00 dnia 12 maja 2020 r. w Urzędzie Miejskim w Wołominie przy ul. Ogrodowej 4 w Wołominie, na sali nr 106.**

Pierwszy przetarg został przeprowadzony dnia 31 października 2019 r.

Drugi przetarg został przeprowadzony dnia 31 stycznia 2020 r.

Warunkiem dopuszczenia do rokowań jest wniesienie zaliczki oraz okazanie komisji przetargowej potwierdzenia uiszczenia zaliczki i dowodu tożsamości. Uczestnik powinien wskazać nr konta, na które ma być zwrócona zaliczka w przeciwnym wypadku zaliczka zostanie zwrócona na konto, z którego dokonano przelewu. W przypadku przystąpienia do przetargu osób będących w związku małżeńskim do przeprowadzenia rokowań konieczna jest obecność obojga małżonków lub jednego ze stosownym pełnomocnictwem drugiego małżonka, zawierającym zgodę na nabycie nieruchomości. Osoby prawne powinny przedłożyć aktualny wypis z rejestru oraz właściwe pełnomocnictwo (notarialne). Jeżeli uczestnik jest reprezentowany przez pełnomocnika, konieczne jest przedłożenie oryginału pełnomocnictwa (notarialnego) upoważniającego do działania na każdym etapie postępowania przetargowego.

Zgłoszenia udziału w rokowaniach składa się w zamkniętych kopertach, niepozwalających zidentyfikować Zgłaszającego z dopiskiem „**Rokowania na sprzedaż Wołomin ul. Zielona**” w terminie do **8 maja 2020 r.** Zgłoszenie powinno zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot;
- 2) datę sporządzenia zgłoszenia;
- 3) oświadczenie, że zgłaszający zapoznał się z warunkami rokowań i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
- 4) proponowaną cenę i sposób jej zapłaty (cena płatna jednorazowo czy na raty);
- 5) proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków rokowań.

Do zgłoszenia należy dołączyć kopię dowodu wpłaty zaliczki lub dowody stanowiące podstawę do zwolnienia z tego obowiązku, w przypadku osób wymienionych w § 5.

Rozłożona na raty niezapłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Wierzytelność Gminy z tytułu zabezpieczenia niezapłaconej części ceny podlega zabezpieczeniu hipoteką na rzecz Gminy Wołomin.

Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców może nastąpić w przypadku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych, jeżeli wymagają tego przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tj. Dz. U. z 2016, poz. 1061 ze zm.). Nabywca zobowiązany jest do ustalenia we własnym zakresie, czy nabycie nieruchomości będącej przedmiotem rokowań wymaga takiego zezwolenia.

**Zaliczkę** należy wnieść najpóźniej do dnia **7 maja 2020 r.**, przelewem bankowym na konto Urzędu Miejskiego w Wołominie nr rachunku **64 1240 6074 1111 0000 4989 4534**. Za datę wniesienia zaliczki uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Urzędu Miejskiego w Wołominie.

Wpłaty należy dokonać z takim wyprzedzeniem, aby kwota zaliczki wpłynęła na konto Urzędu Miejskiego w Wołominie w podanym w ogłoszeniu terminie. Zaliczka wpłacona przez uczestnika, który wygrał rokowania zalicza się na poczet ceny nieruchomości, a pozostałym uczestnikom rokowań zostanie zwrócona w terminie nie później niż przed upływem 3 dni od dnia zamknięcia lub odwołania rokowań.

Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawi się bez usprawiedliwienia w wyznaczonym miejscu i terminie w celu zawarcia umowy sprzedaży, organizator rokowań może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacona zaliczka nie zostanie zwrócona. Koszty notarialne i koszty sądowe związane z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości ponosi nabywca wyłoniony w rokowaniach.

Rokowania mogą być zamknięte bez wybrania nabywcy nieruchomości.

Osoba ustalona jako nabywca zobowiązana jest przed wyznaczonym terminem podpisania umowy notarialnej zapłacić kwotę równą 100% ceny osiągniętej w rokowaniach, pomniejszonej o wniesioną zaliczkę. Nie uiszczenie tej kwoty spowoduje odstąpienie od zawarcia umowy i przepadek zaliczki. Wpłata powinna nastąpić nie później niż na 3 dni przed podpisaniem umowy sprzedaży. Za datę wpłaty uważa się wpływ wymaganej należności na rachunek Urzędu Miejskiego w Wołominie.

Nabywca nieruchomości przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym. Niezależnie od podanych powyżej informacji, nabywca odpowiada za samodzielne zapoznanie się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości, jej parametrami oraz możliwością zagospodarowania. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji leży w całości po stronie nabywcy i stanowi obszar jego ryzyka.

Niniejsze ogłoszenie podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wołominie przy ul. Ogrodowej 4 w Wołominie. Dodatkowe informacje o nieruchomości można uzyskać w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Wołomin, Wołomin ul. Ogrodowa 4, pok. nr 219 lub 217, II piętro, od wtorku do czwartku w godz. 8.00-16.00, w poniedziałki w godz. 9.00-19.00, w piątki w godz. 8.00-14.00 tel. 22 763 30 85 lub 22 763 30 87, a ponadto z aktualną ofertą przetargową można zapoznać się na stronie internetowej Urzędu Miasta Wołomin.

BURMISTRZ

Elżbieta Radwan

Załącznik Nr 2 do zarządzenia Nr 22/2020

Burmistrza Wołomina

z dnia 17.03.2020 r.

