

Warszawa, dnia 24.02.2025 r.

OGŁOSZENIE

DYREKTOR ODDZIAŁU REGIONALNEGO AGENCJI MIENIA WOJSKOWEGO W WARSZAWIE

działając na podstawie art. 54 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 10 lipca 2015 roku o Agencji Mienia Wojskowego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 98 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz w związku z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213) podaje do publicznej wiadomości, że:

**ogłasza I przetarg ustny nieograniczony nr 26/2025
na sprzedaż nieruchomości będącej w zasobie
Agencji Mienia Wojskowego Oddziału Regionalnego w Warszawie.**

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość położona w Nowym Dworze Mazowieckim przy ul. Bema, objęta księgą wieczystą nr WA1N/00065312/8, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 6/34 z obrębu 3-09 o powierzchni 0,2557 ha. Księga wieczysta prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość ujęta w wykazie z dnia 02.01.2025 r., który był wywieszony w dniach od 09.01.2025 r. do 30.01.2025 r. na tablicy ogłoszeń w siedzibie Agencji Mienia Wojskowego Oddziału Regionalnego w Warszawie oraz przekazany do Urzędu Miasta Nowy Dwór Mazowiecki oraz Starostwa Powiatowego w Nowym Dworze Mazowieckim, w celu jego wywieszenia w tym samym terminie. Ponadto, został zamieszczony na stronie internetowej www.amw.com.pl i Biuletynie Informacji Publicznej. Informację o wywieszeniu wykazu opublikowano w dniu 09.01.2025 r. w dzienniku Puls Biznesu.

Termin na zgłaszanie wniosków w trybie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami upłynął w dniu 20.02.2025 r. Roszczeń nie zgłoszono.

Działka ewidencyjna nr 6/34 w ewidencji gruntów oznaczona jest symbolem Tr - tereny różne. Na nieruchomości zlokalizowany jest pawilon handlowy, nietrwale związany z gruntem, nie stanowiący własności Agencji Mienia Wojskowego, gdyż został wybudowany ze środków własnych najemcy części nieruchomości, obejmującej grunt o powierzchni 0,0455 ha. Obowiązująca umowa najmu nr 51/OWN/2022 zawarta została w dniu 14.02.2022 r. na czas nieoznaczony. Będzie ona wiążąca zarówno dla obecnego najemcy nieruchomości, jak i przyszłego nabywcy, który wraz z nabyciem prawa własności działki gruntu wejdzie w prawa

i obowiązki wynajmującego. Nieruchomość jest uzbrojona i posiada dostęp do sieci energetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej. Stan sieci jest nieznany.

Nieruchomość zlokalizowana jest w centralnej części rejonu Modlin - Twierdzy, około 3 km od centrum Nowego Dworu Mazowieckiego oraz około 30 km od m.st. Warszawy. W najbliższej okolicy znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Tereny z liczną powojkową infrastrukturą. W pobliżu tereny zadrzewione. W odległości około 2,5 km na zachód od nieruchomości przebiega trasa szybkiego ruchu S7 relacji Warszawa - Gdańsk. Około 1,5 km na północ od nieruchomości zlokalizowany jest Port Lotniczy w Modlinie. Na południe około 700 m od nieruchomości przepływa rzeka Wisła. Teren stanowi grunt zarośnięty trawą i drzewami. Nieruchomość nie jest ogrodzona. Działka ewidencyjna nr 6/34 z obrębu 3-09 ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Ponadto, w Dziale I-Sp wskazanej powyżej księgi wieczystej ujawniono prawo przejścia i przejazdu przez działkę o nr ewidencyjnym 6/13 ustanowione na rzecz każdorazowego właściciela działek o nr ewidencyjnych 6/34 i 6/35 z obrębu 3-09.

Nieruchomość jest objęta prawną ochroną konserwatorską przez wpis do rejestru zabytków jako część dawnej Twierdzy Modlin, na mocy decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie nr 1062/69 z dnia 03.04.1957 r. Zgodnie z decyzją, ochronie podlega układ urbanistyczny twierdzy, fortyfikacje murowane i ziemne, historyczna zabudowa mieszkalna, magazynowa i pomocnicza, nawierzchnie i nasadzenia. Zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi:

- 1) wymagane jest zachowanie historycznego układu przestrzennego z ukształtowaniem stoku bojowego oraz historycznymi ciągami komunikacyjnymi - drogą ukrytą, dojazdową i placem broni;
- 2) wymagane jest zabezpieczenie i utrzymanie w jak najlepszym stanie wskazanych elementów zabytku poprzez konserwację zieleni, poprzez wycinkę samosiejek niszczących budowle ziemne, zacierających czytelność historycznego układu przestrzennego z równoczesnym zachowaniem i pielęgnacją wartościowego drzewostanu oraz przywróceniem parkowego charakteru terenu;
- 3) wymagana jest konserwacja i restauracja profili i narysów historycznych form ziemnych i ich zielonych nawierzchni, w tym nawierzchni ukrytej i placu broni oraz usuwanie wtórnych deformacji profili;
- 4) wymagana jest konserwacja i restauracja historycznych nawierzchni brukowych, jak i likwidacja elementów wtórnego zagospodarowania, zniekształcających układ ziemnych fortyfikacji i degradujących zabytkowe otoczenie - pawilonu i tarasu;
- 5) dopuszcza się wymianę pawilonu na nowy obiekt o nie większych rozmiarach pod warunkiem, że nie będzie on dominował nad stokiem dzięki niższemu posadowieniu, na poziomie zbliżonym do istniejącego chodnika wzdłuż ulicy;
- 6) wymagana jest publiczna dostępność terenu;
- 7) zagospodarowanie terenu powinno być spójne z sąsiadującymi terenami fortyfikacji wewnętrznego obwodu obronnego - wskazana jest jego adaptacja na tereny zieleni urządzonej;

- 8) możliwe jest wprowadzenie ujednoliconych form małej architektury, skomponowanej z zabytkowym otoczeniem oraz niezbędnych nowych ciągów komunikacyjnych;
- 9) wyklucza się grodzenie terenu, z wyjątkiem tymczasowego grodzenia na czas prowadzenia prac konserwatorskich i budowlanych nie dłuższy niż 3 lata oraz ewentualnie wydzielenia ażurowym ogrodzeniem terenu we wcięciu stoku bojowego z obiektem kubaturowym;
- 10) przed przystąpieniem do inwestycji wymagane jest zgodnie z art. 25 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) opracowanie i uzgodnienie z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków programu zagospodarowania zabytku wraz z otoczeniem (program należy wykonać w oparciu o dokumentację konserwatorską określającą stan zachowania zabytku i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości zabytku, wymaganą art. 25 ust. 1 pkt 1 ustawy, a dokumentacja powinna zawierać inwentaryzację i waloryzację zieleni, z wyodrębnieniem zieleni historycznej, budowli ziemnych i ciągów komunikacyjnych);
- 11) w ciągu 12 miesięcy od dnia nabycia nieruchomości konieczne jest uporządkowanie terenu, wycinka samosiejek zarastających drogi i stok bojowy oraz odsłonięcie brukowej nawierzchni drogi (po uzyskaniu wymaganych pozwoleń MWKZ).

Działka nr 6/34 nie znajduje się w obszarze zdegradowanym, obszarze rewitalizacji, obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji - w myśl ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278), a ponadto nie znajduje się w obszarze Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Nieruchomość nie jest objęta również decyzją o warunkach zabudowy ani decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Prawo pierwokupu nieruchomości nie przysługuje Gminie na podstawie art. 109 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

Nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze, dla którego zatwierdzony został Uchwałą Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim Nr XIII/131/15 z dnia 17.11.2015 r. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z MPZP, nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym symbolem 15 ZP: przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni parkowej, przeznaczenie uzupełniające - usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, obiekty małej architektury. W zakresie warunków zagospodarowania terenu obowiązuje zachowanie układu przestrzennego parku oznaczonego symbolem 19 ZP. Zgodnie z Uchwałą Nr LXI/667/2024 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 25.03.2024 r. Burmistrz Miasta przystąpił do sporządzania planu ogólnego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 600 000,00 złotych netto

(słownie: sześćset tysięcy złotych).

Wadium: 60 000,00 złotych

(słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych).

Postąpienie nie może być niższe niż 1% ceny wywoławczej w zaokrągleniu w górę do pełnych dziesiątek złotych tj. 6 000,00 zł. O wysokości postąpienia decyduje uczestnik przetargu.

Do sprzedaży wyżej opisanej działki gruntu mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 361 z późn. zm.) obowiązujące w dniu podpisania umowy sprzedaży nieruchomości sporządzonej w formie aktu notarialnego. Na dzień publikacji ogłoszenia, sprzedaż nieruchomości jest zwolniona z podatku od towarów i usług. Ponadto, na podstawie art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.), nabywcy przysługuje bonifikata w cenie nabycia nieruchomości z tytułu jej wpisania do rejestru zabytków. Po złożeniu przez nabywcę wniosku, cena nieruchomości zostanie obniżona o 10%.

W przetargu mogą uczestniczyć krajowe i zagraniczne osoby fizyczne i prawne, jeżeli wpłacą wadium w wysokości podanej w ogłoszeniu na rachunek bankowy Agencji Mienia Wojskowego nr **86 1130 1017 0020 1232 3720 0008** prowadzony przez Bank Gospodarstwa Krajowego. W tytule wpłaty wadium należy wskazać nr przetargu tj. 26/2025 oraz dane uczestnika przetargu tj. imię i nazwisko osoby fizycznej (w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej również jej dane) lub firmę osoby prawnej.

Termin wpłaty wadium upływa w dniu 05.05.2025 r.

Wadium należy wpłacić w pieniądzu na wskazany powyżej rachunek bankowy. Za termin wniesienia wadium uważa się dzień jego wpływu na rachunek bankowy Agencji Mienia Wojskowego. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, zostanie zaliczone na poczet zapłaty wylicytowanej ceny sprzedaży nieruchomości. W przypadku uchylenia się uczestnika przetargu wyłonionego jako nabywca od podpisania protokołu przetargowego lub/oraz zawarcia umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego w terminie podanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od jej zawarcia, a wadium ulega przepadkowi na rzecz Agencji Mienia Wojskowego. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone niezwłocznie, nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania, unieważnienia, zamknięcia przetargu lub jego zakończenia wynikiem negatywnym.

Zwalnia się z obowiązku wpłacenia wadium osoby fizyczne, o których mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 08.07.2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2097) do wysokości kwoty nieprzekraczającej wysokości potwierdzonego prawa do rekompensaty, jeżeli złożą na ręce przewodniczącego komisji przetargowej w terminie ustalonym do wpłaty wadium **tj. do dnia 05.05.2025 r. do godz. 15.00** w siedzibie Agencji Mienia Wojskowego w Warszawie przy ul. Chelmskiej 9:

- pisemne zgłoszenie uczestnictwa w przetargu,
- pisemne zobowiązanie do uiszczenia kwoty równej wysokości niewniesionego wadium w przypadku uchylenia się od podpisania protokołu z przetargu lub/oraz od zawarcia umowy sprzedaży,

- oryginał zaświadczenia lub decyzji potwierdzającej prawo do rekompensaty opatrzone adnotacją wojewody, o której mowa w art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 08.07.2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2097), która określa formę realizacji prawa do rekompensaty poprzez zaliczenie wartości nieruchomości pozostawionych na poczet ceny sprzedaży oraz wysokości rekompensaty,

- w przypadku spadkobierców osób wskazanych w zaświadczeniach lub decyzjach także postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub o podziale spadku oraz dokumenty potwierdzające spełnienie warunku określonego w art. 2 lub 3 ustawy z dnia 08.07.2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej;
- pełnomocnicy wyżej wskazanych osób (osób uprawnionych lub ich spadkobierców) obowiązani są przedłożyć dokumenty potwierdzające prawo Mocodawcy do rekompensaty (dokumenty opisane wyżej) oraz dodatkowo przedstawić pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego;
- osoba uprawniona, zwolniona z obowiązku wniesienia wadium w części, aby zostać dopuszczonym do przetargu, zobowiązana jest wnieść pozostałą część wadium na ogólnych warunkach, określonych w tym ogłoszeniu.

Wszystkie wyżej wskazane osoby winny przedstawić aktualny dokument tożsamości.

Zaświadczenie lub decyzja przedłożona przez uczestnika przetargu pozostaje w dyspozycji Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego w Warszawie:

- w przypadku osoby, która wygrała przetarg - do czasu zawarcia umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego lub uiszczenia przez nią kwoty równej wysokości nie wniesionego wadium w przypadku uchylenia się od podpisania protokołu z przetargu lub/oraz zawarcia umowy sprzedaży;
- w przypadku osoby, która nie wygrała przetargu - dokumenty zostają zwrócone niezwłocznie po zamknięciu przetargu, za pokwitowaniem odbioru.

Odbiór dokumentów osobiście lub przez pełnomocnika.

Cudzoziemiec, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2278) obowiązany jest przedstawić komisji przetargowej promesę wydaną przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości. Agencja zastrzega, iż cudzoziemiec, który wygra przetarg, przed podpisaniem umowy sprzedaży zobowiązany będzie, pod rygorem utraty wadium, przedstawić zezwolenie (z wyłączeniem przypadków, w których nie wymagane jest zezwolenie na podstawie powołanej ustawy) na nabycie nieruchomości wydane przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Przypadki, w których nie jest wymagane zezwolenie na nabycie nieruchomości wymienia art. 8 ww. ustawy.

**Przetarg odbędzie się w dniu 09.05.2025 r. o godzinie 11:00
w siedzibie Agencji Mienia Wojskowego
Oddziału Regionalnego w Warszawie przy ul. Chelmskiej 9 w sali nr 005.**

Celem zakwalifikowania podmiotu jako uczestnika przetargu, konieczne jest przedłożenie komisji przetargowej w dniu przetargu wskazanych dokumentów:

- 1) osoby fizyczne - dokument potwierdzający ich tożsamość;
- 2) osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą - aktualne zaświadczenie/wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, wydane nie wcześniej niż 6 miesięcy przed przetargiem lub umowę spółki cywilnej;
- 3) osoby prawne - aktualny odpis/wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego wydany nie wcześniej niż 6 miesięcy przed przetargiem;
- 4) cudzoziemcy - promesa wydana przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz dokument potwierdzający ich tożsamość;
- 5) pełnomocnicy - pełnomocnictwo notarialne lub z podpisem notarialnie poświadczonym oraz dokument stwierdzający ich tożsamość;
- 6) osoby fizyczne, również prowadzące działalność gospodarczą, pozostające w związku małżeńskim i posiadające ustrój wspólności majątkowej - pisemne oświadczenie współmałżonka o wyrażeniu przez niego zgody na nabycie nieruchomości po wylicytowanej cenie przez małżonka przystępującego do przetargu;
- 7) osoby fizyczne, również prowadzące działalność gospodarczą, posiadające rozdzielność majątkową - umowa rozdzielności majątkowej;
- 8) osoby, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 08.07.2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2097) - oryginał zaświadczenia lub decyzji potwierdzającej prawo do zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego, z zamieszczoną adnotacją o wybranej formie realizacji prawa do rekompensaty oraz wysokości tej rekompensaty, a także wypisy z rejestrów, o których mowa w art. 19 w związku z art. 7 ust. 3 ww. ustawy.

Wszystkie osoby, biorące udział w przetargu, winny przedstawić aktualny dokument tożsamości.

Każdy uczestnik przetargu zobowiązany jest złożyć oświadczenie o zapoznaniu się przed przetargiem z pełną treścią ogłoszenia oraz stanem faktycznym i prawnym przedmiotu przetargu i że nie wnosi z tego tytułu oraz ewentualnych wad ukrytych przedmiotu przetargu żadnych zastrzeżeń oraz oświadczenie o stanie cywilnym w dniu przetargu. Każda osoba przystępująca do przetargu zobowiązana jest złożyć pisemne oświadczenie, że w związku z prowadzonym przetargiem wyraża zgodę na przetwarzanie przez Agencję Mienia Wojskowego danych osobowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781).

Jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje ceny wyższej od wywoławczej ceny sprzedaży przynajmniej o jedno postąpienie lub nikt nie wpłaci wadium, wówczas przetarg zakończy się wynikiem negatywnym. Agencja Mienia Wojskowego zastrzega, że do chwili rozpoczęcia przetargu ma prawo do jego odwołania z ważnego powodu, informując o tym w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu. Uczestnik przetargu może w terminie 7 dni od dnia zakończenia przetargu zaskarżyć czynności komisji przetargowej związane z jego przeprowadzeniem do Prezesa Agencji Mienia Wojskowego za pośrednictwem Dyrektora

Oddziału Regionalnego w Warszawie. Jeżeli przetarg zostałby przeprowadzony z naruszeniem prawa, Oddział Regionalny AMW w Warszawie odstąpi od podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Wszelkie koszty związane z nabyciem nieruchomości, w tym koszty sporządzenia aktu notarialnego, ponosi nabywca. Okazanie lub wznowienie granic może odbyć się na koszt nabywcy.

Organizator przetargu zawiadomi uczestnika przetargu, który wygrał przetarg o miejscu i terminie sporządzenia i podpisania umowy sprzedaży, najpóźniej w ciągu 21 dni od rozstrzygnięcia przetargu. Wylicytowana cena winna być odnotowana na rachunku bankowym Oddziału Regionalnego AMW w Warszawie, najpóźniej na trzy dni przed podpisaniem umowy.

Szczegółowe informacje o nieruchomości można uzyskać w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach od 9:00 do 15:00 pod nr telefonu (22) 314 98 46 oraz 609 350 172.

Niniejsze ogłoszenie zostało wywieszone od dnia 28.02.2025 r. do dnia 02.05.2025 r. na tablicy ogłoszeń Agencji Mienia Wojskowego Oddziału Regionalnego w Warszawie oraz przekazane zostało do Urzędu Miasta Nowy Dwór Mazowiecki i Starostwa Powiatowego w Nowym Dworze Mazowieckim, w celu jego wywieszenia w tym samym okresie. Ponadto ogłoszenie zostało opublikowane na stronie internetowej www.amw.com.pl i w Biuletynie Informacji Publicznej. Wyciąg z ogłoszenia opublikowano w dniu 28.02.2025 r. w dzienniku Puls Biznesu.