

**Ogłoszenie**  
**o drugim przetargu ustnym nieograniczonym**  
**na sprzedaż nieruchomości położonych**  
**w Mińsku Mazowieckim przy ulicy Kościelnej nr 2 i nr 4**

**Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki**

Na podstawie art. 38 ust. 1 oraz art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2021 r. poz. 2213).

BURMISTRZ MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI  
OGŁASZA  
DRUGI PRZETARG USTNY NIEOGRANICZONY  
NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

**Cena wywoławcza netto łączna za obie nieruchomości wynosi: 1.900.000,00 zł (słownie: jeden milion dziewięćset tysięcy złotych).**

**Wadium: 190.000, 00 zł. (słownie: sto dziewięćdziesiąt tysięcy złotych).**

**Postąpienie: o wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, przy czym nie może być ono niższe niż 19.000,00 zł (1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych).**

**1. Oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnia nieruchomości:**

1) nieruchomość składająca się z działki gruntu Nr 1051 o powierzchni 1068 m<sup>2</sup> oraz kamienicy w złym stanie technicznym, wpisanej do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego (Decyzja Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr 47/2021 z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie wpisania zabytku do rejestru zabytków pod numer A-1643), położonej w Mińsku Mazowieckim przy ul. Kościelnej 4, stanowiącą zgodnie z księgą wieczystą Nr SI1M/00038480/8 własność Miasta Mińsk Mazowiecki,

2) nieruchomość składająca się z działki gruntu Nr 1053 o powierzchni 786 m<sup>2</sup> oraz budynku mieszkalnego murowanego w złym stanie technicznym przeznaczonego do rozbiórki, położonej w Mińsku Mazowieckim przy ul. Kościelnej 2, stanowiącą zgodnie z księgą wieczystą Nr SI1M/00000078/2 własność Miasta Mińsk Mazowiecki.

**2. Opis nieruchomości:** Nieruchomości położone są w centrum miasta Mińsk Mazowiecki, przy ul. Kościelnej nr 2 i nr 4. Działki gruntu nr 1051 i nr 1053 tworzą jeden zwarty obszar w kształcie zbliżonym do prostokąta o szerokości ok. 33 m i ok. długości 56 m.

Kamienica usytuowana na działce gruntu nr 1051 jest w złym stanie technicznym, wpisana jest do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego. Budynek ten jest murowany,

dwukondygnacyjny bez podpiwniczenia, z dachem na konstrukcji drewnianej krytym blachą, wybudowany w 1924 roku. Powierzchnia zabudowy wynosi 240 m<sup>2</sup>.

Otoczenie nieruchomości stanowią tereny zabudowane starymi budynkami drewnianymi i murowanymi. Po drugiej strony ulicy znajduje się kościół rzymskokatolicki.

**3. Przeznaczenie nieruchomości i sposób ich zagospodarowania:** Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar B uchwalonego uchwałą Nr XLV.423.2022 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 20 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 2022 r., poz. 8058, dalej: uchwała) wyżej opisane nieruchomości położone są w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2MN/U-mw.

Dla terenów oznaczonych symbolami od 2MN/U-mw ustala się:

1. zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej i bliźniaczej,
    - b) budynki usługowe,
    - c) budynki mieszkalne wielorodzinne,
    - d) lokale usługowe zlokalizowane w parterze budynków mieszkalnych;
  - 2) zakaz lokalizacji:
    - a) usług typu: stacje paliw, zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, myjnie samochodowe,
    - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>.
  - 3) wskaźnik intensywność zabudowy:
    - a) minimalna intensywność zabudowy 0,02,
    - b) maksymalna intensywność zabudowy 2,4,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) maksymalna wysokość budynków:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 14 m,
    - b) dla budynków usługowych 14 m,
    - c) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych 14 m,
    - d) dla garaży – 6 m,
    - e) maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne i 2 kondygnacje podziemne.
2. nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych,
3. na terenie zlokalizowany jest budynek, wpisany do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków, o którym mowa w § 8 ust. 1 pkt. 1 lit. c uchwały,
4. fragment terenu położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych nr AZP-58-71/8 i nr AZP-58-71/9, dla których obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 pkt. 6 uchwały,
5. fragment terenu położony jest w obszarze obejmującym układ urbanistyczny Mińska, ujęty w gminnej ewidencji zabytków i oznaczonym na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 pkt. 5 uchwały,
6. na terenie zlokalizowane są budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 pkt. 3 uchwały;
7. dla fragmentów terenów oznaczonych symbolami 2MN/U-mw wprowadza się ograniczenia związane z uciążliwością wzdłuż drogi krajowej oznaczonej symbolem KDG-P, dla których obowiązują ustalenia § 10 ust. 6 uchwały.
8. W celu zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania według następujących minimalnych wskaźników:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkaniowym jednorodzinny;

3) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

4) dla hoteli – minimum 2 miejsca postojowe na 10 miejsc noclegowych w obiekcie hotelowym;

9. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i produkcyjnej należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów w granicach działek budowlanych na których realizowana jest inwestycja w ilości 1 miejsce rowerowe na 5 miejsc postojowych dla samochodów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek.

10. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

1) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej lub na terenie, do którego posiada się prawo własności, położonym nie dalej niż w promieniu 250 m od granic wyżej wymienionej działki budowlanej oraz w granicach obowiązywania niniejszego planu miejscowego w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w §13 ust. 10 uchwały;

2) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc postojowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w §13 ust. 10 uchwały;

3) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych zależnych z uwzględnieniem §13 ust. 10 i § 3 ust. 1 pkt. 13 uchwały.

11. W odniesieniu do obiektów i obszarów, o których mowa w §8 ust. 1 pkt. 1 uchwały ustala się (obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego):

1) ochronę konserwatorską zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;

12. W odniesieniu do obiektów i obszarów, o których mowa w §8 ust. 1 pkt. 2 uchwały (obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków miasta Mińsk Mazowiecki), ustala się:

1) nakaz zachowania i ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;

2) w celu ochrony obiektów budowlanych, o których mowa w §8 ust. 1 pkt. 2 lit. a i b uchwały obowiązek prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;

3) w celu ochrony budynków, o których mowa w §8 ust. 1 pkt. 2 lit. a uchwały:

a) zakazuje się nadbudowy,

b) nakazuje się zachowanie kształtu i kąta nachylenia dachów, detalu architektonicznego elewacji, układu otworów okiennych i drzwiowych oraz stosowanie stonowanej kolorystyki,

c) dopuszcza się przeniesienie w inne miejsce zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków, w szczególności do skansenu, położonego na terenie wyżej wymienionego zespołu pałacowo-parkowego poza granicami planu,

d) dopuszcza się rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;

4) w celu ochrony elementów układu urbanistycznego Mińska, o których mowa w §8 ust. 1 pkt. 2 lit. c uchwały, oznaczonego na rysunku planu ustala się:

a) utrzymanie charakterystycznego rytmu fasad domów wzdłuż ulicy Kościelnej,

b) wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy w nawiązaniu do historycznej linii zabudowy wzdłuż ul. Kościelnej,

c) utrzymanie historycznych szerokości frontu działek przy ulicy Kościelnej,

d) obowiązek zharmonizowania nowych budynków z istniejącą zabudową w zakresie architektonicznych cech obiektów, takich jak forma architektoniczna, kąt nachylenia dachów, kolorystyka elewacji i dachów;

4. **Termin zagospodarowania nieruchomości:** zgodnie z decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 04 maja 2022 r., znak: WN.5173.3.2022.JP w sprawie wyrażenia zezwolenia przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

na sprzedaż zabytkowej nieruchomości przy ul. Kościelnej 4 (kamienica) nabywca będzie miał obowiązek przeprowadzenia w terminie 12 miesięcy od dnia zawarcia notarialnej umowy sprzedaży niezbędnych prac konserwatorskich mających na celu zabezpieczenie budynku przed degradacją.

**5. Wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego; Wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy; Termin wnoszenia opłat; Zasady aktualizacji opłat:** nieruchomości nie będą oddane w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę, wobec czego nie określa się: wysokości stawek procentowych z tytułu użytkowania wieczystego, wysokości opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy, terminu i zasad aktualizacji opłat.

**6. Informacje o przeznaczeniu do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie:** zbycie w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/173/95 Rady Miejskiej w Mińsku Mazowieckim z dnia 28 grudnia 1995 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, zmienionej uchwałą Nr XXXVII/355/98 Rady Miejskiej w Mińsku Mazowieckim z dnia 16 lutego 1998 r. oraz Zarządzeniem Nr 983/385/22 Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 20 września 2022 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości miejskich położonych w Mińsku Mazowieckim przy ul. Kościelnej.

**7. Cena wywoławcza:** 1.900.000,00 zł, w tym:

1) Cena części nieruchomości niezabudowanej wynosi 1.800.250,00 zł (stanowi 94,75 % ceny nieruchomości).

2) Cena budynku wpisanego do rejestru zabytków decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 15.04.2021 r. pod nr rej. A-1643 wynosi 99.750,00 zł (stanowi 5,25 % ceny nieruchomości).

Od ustalonej w wyniku przetargu ceny sprzedaży budynku wpisanego do rejestru zabytków stanowiącej 5,25% ceny nieruchomości zostanie udzielona bonifikata w wysokości 50 % zgodnie z art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zbycie ww. nieruchomości korzysta ze zwolnienia od podatku VAT na podstawie z art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2022 r., poz. 931 ze zm.).

**8. Obciążenia nieruchomości:**

1) ustanowiona na czas nieoznaczony odpłatna służebność przesyłu obciążająca część działki ewidencyjnej nr 1053, na rzecz spółki pod firmą Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mińsku Mazowieckim lub na rzecz jej następców prawnych, zgodnie z aktem notarialnym Nr 8662/2021 z dnia 5 października 2021 r. w związku z posadowieniem na tym terenie przewodu kanalizacyjnego, wpis dot. ww. służebności został ujawniony w dziale III księgi wieczystej nr SI1M/00000078/2,

2) wpis kamienicy znajdującej się na działce nr 1051 w Mińsku Mazowieckim do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego (Decyzja Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr 47/2021 z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie wpisania zabytku do rejestru zabytków pod numer A-1643), położonej w Mińsku Mazowieckim przy ul. Kościelnej 4, wpis dot. ww. decyzji został ujawniony w dziale III księgi wieczystej nr SI1M/00038480/8.

**9. Zobowiązania, których przedmiotem są nieruchomości:** nieruchomości objęte niniejszym ogłoszeniem nie są przedmiotem żadnych zobowiązań.

**10. Termin o miejsce przetargu:** 13 kwiecień 2023 r. godz. 10<sup>00</sup> w pokoju nr 6 w siedzibie Urzędu Miasta w Mińsku Mazowieckim, ul. Konstytucji 3 Maja 1, Mińsk Mazowiecki,

**11. Wysokość wadium, forma, termin i miejsce jego wniesienia:** 190.000,00 zł (słownie: sto dziewięćdziesiątą tysięcy złotych), w pieniądzu, w terminie do 11 kwietnia 2023 r. na konto Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki nr 33 9226 0005 0024 4185 2000 0050 z opisem: "Przetarg na sprzedaż nieruchomości przy ulicy Kościelnej nr 2 i nr 4 w Mińsku Mazowieckim" z nazwą oferenta.

Dowody wniesienia poszczególnych wadium podlegają przedłożeniu Komisji Przetargowej przed otwarciem danego przetargu.

Za dzień wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki.

Wadium wniesione przez uczestnika, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości. Wadia wpłacone przez osoby przystępujące do pierwszego przetargu, które nie wygrają go, zostaną im niezwłocznie zwrócone (także w przypadku: odwołania lub unieważnienia przetargu, oraz zakończenia przetargu wynikiem negatywnym), jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia jego odwołania lub zamknięcia.

**12. Sposób ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego:** nieruchomości nie będą oddane w użytkowanie wieczyste.

**13. Skutki uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub oddania użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej:** Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy sprzedaży w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu, Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi (zgodnie z art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

**14. Dane teleadresowe, pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje dotyczące przetargu:** Dodatkowe informacje można uzyskać w Urzędzie Miasta Mińsk Mazowiecki lub pod numerem tel. 25 759 53 51 lub 25 759 53 23.

**15. Dodatkowe informacje:**

Pierwszy przetarg ustny ograniczony na zbycie przedmiotowej nieruchomości odbył się 19 stycznia 2023 r. i zakończył się wynikiem negatywnym.

Zastrzega się możliwość zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

O wyniku przetargu Przewodniczący Komisji Przetargowej poinformuje wszystkich oferentów.

Przystępujący do przetargu powinni zapoznać się we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu przetargu, w tym z jego parametrami, aktualnym oraz możliwym przyszłym sposobem zagospodarowania.

Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji, leży w całości po stronie przystępującego do przetargu i stanowi obszar jego ryzyka.

Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców może nastąpić w przypadku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, jeżeli wymagają tego przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278). Nabywca zobowiązany jest do ustalenia we własnym zakresie, czy nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu wymaga takiego zezwolenia.

Przystępujący do przetargu zobowiązany jest przedłożyć Komisji Przetargowej przed otwarciem przetargu dowód wniesienia wadium oraz dokument tożsamości, a w przypadku występowania w imieniu osoby prawnej lub fizycznej – dokumenty upoważniające do reprezentacji. W przypadku osób prawnych i jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, a podlegających wpisom do rejestrów – aktualny wpis z właściwego rejestru, stosowne

pełnomocnictwo oraz dowód osobisty osoby reprezentującej. W przypadku nabycia nieruchomości do majątku małżeńskiego wspólnego, do dokonania czynności przetargowych konieczna jest obecność drugiego małżonka lub jednego z nich ze stosownym pełnomocnictwem potwierdzonym notarialnie zawierającym zgodę drugiego małżonka na nabycie nieruchomości.

Osoba ustalona, jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest wpłacić, nie później niż na 3 dni przed wyznaczonym terminem podpisania umowy notarialnej, kwotę równą 100% ceny nieruchomości osiągniętej w przetargu, pomniejszoną o wniesione w pieniądzu wadium. Za datę wpłaty uważa się wpływ wymaganych należności na rachunek Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki. Nieuiszczenie tych kwot spowoduje odstąpienie od zawarcia umowy i przepadek wadium.

O miejscu i terminie zawarcia umowy nabywca zostanie zawiadomiony najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

Koszty aktu notarialnego ponosi kupujący.

Budynek kamienicy nie podlega obowiązkowi sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej na podstawie art. 3 ust. 4 pkt 1) ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.

Z chwilą wydania nieruchomości, tj. z dniem zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, nabywca zobowiązany będzie do ponoszenia wszystkich kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości.

Stosownie do art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840), podejmowanie działań, które mogłyby doprowadzić do zmiany wyglądu zabytku, wymaga uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków.

#### INFORMACJA DOTYCZĄCA PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH

Administratorem danych osobowych podanych w ofercie jest Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki z siedzibą przy ul. Konstytucji 3 Maja 1 w Mińsku Mazowieckim. Dane kontaktowe inspektora ochrony danych: [iod@umminskmaz.pl](mailto:iod@umminskmaz.pl). Dane osobowe są przetwarzane w celu sprzedaży nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) oraz w celach archiwizacyjnych przez okres wynikający z przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach oraz aktów wykonawczych do tej ustawy (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.). Podanie danych jest obowiązkowe. Osoba, której dane dotyczą ma prawo dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania oraz w zakresie wynikającym z treści art. 17 i 18 RODO - usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego. Administrator danych osobowych nie przetwarza danych osobowych w sposób opierający się wyłącznie na zautomatyzowanym przetwarzaniu, w tym profilowaniu. Dane osobowe zawarte we wniosku będą udostępniane podmiotowi świadczącemu usługę serwisowania oprogramowania.

(RODO- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie szczególnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L 119 z 4.05.2016, str. 1)

Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki  
*Marcin Jakubowski*