

**OGŁOSZENIE**

Działając na podstawie art. 5, art. 6, art. 7 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (Dz. U. z 2023 r., poz. 1525 t.j.), art. 40 ust. 1 pkt 1, art. 41 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 t.j.) oraz Rozporządzenia 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) - **o g ł a s z a m**:

**pierwszy przetarg pisemny nieograniczony**

**na sprzedaż nieruchomości składającej się z działki Nr 7968 położonej w mieście Mińsk Mazowiecki przy ul. Stankowizna w trybie ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”**

1. **Termin i miejsce składania ofert:** oferty pisemne w zamkniętych kopertach z opisem „Przetarg – Lokal za grunt” w Urzędzie Miasta Mińsk Mazowiecki (ul. Konstytucji 3 Maja 1) pok. 4 do dnia 28 marca 2025 r. Za datę złożenia uważa się datę wpływu do Urzędu.
2. **Termin i miejsce części jawnej przetargu:** 2 kwietnia 2025 r. w Urzędzie Miasta Mińsk Mazowiecki, o godz. 10.00 w pok. Nr 6.
3. **Położenie i oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków:** nieruchomość obejmująca działkę Nr 7968 w obrębie ewidencyjnym Mińsk Mazowiecki (141201\_1.0001), położona w Mińsku Mazowieckim przy ul. Stankowizna.
4. **Numer księgi wieczystej:** SI1M/00053563/5.
5. **Powierzchnia nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków:** 0,4079 ha.
6. **Rodzaj nieruchomości, jej opis oraz dotychczasowy sposób zagospodarowania:** działka o kształcie nieregularnym, niezabudowana, zakrzewiona i zadrzewiona. Dostęp do drogi publicznej bezpośredni od ul. Stankowizna, droga utwardzona. Istniejące uzbrojenie w ulicy: sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetyczna, gazowa. Na działce znajduje się przyłącze wodociągowe oraz przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia.
7. **Przeznaczenie wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczone symbolem 6MW/U, przeznaczone pod:
  - budynki mieszkalne wielorodzinne,
  - budynki, w których są lokale mieszkalne i lokale w których wykonuje się usługi,
  - obiekty budowlane, w których wykonuje się usługi,
  - maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 4,2 ,
  - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%,
  - wysokość zabudowy - maksymalnie 17 m,
  - gabaryty obiektów: maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych i 2 kondygnacje podziemne,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%,
  - obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów na działce budowlanej lub na terenie, do którego posiada się tytuł prawny, położonym nie dalej

- niż w promieniu 500 m od granic wyżej wymienionej działki budowlanej oraz w granicach obowiązywania niniejszego planu miejscowego,
- na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U i 8MW/U budowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków, o których mowa w ust. 1, w wyznaczonych na rysunku planu strefach ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadujących z lasem, może być prowadzona wyłącznie w trybie przepisu § 271 ust. 8 w związku z przepisami § 2 ust. 2 i ust. 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (Stwierdzono nieważność wyrokiem Sądu Administracyjnego sygn. akt IV SA/Wa 349/19 z dn. 22.05.2019 r. w części graficznej w zakresie określenia strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadującego z lasem w pasie od 12 do 30 m od granicy lasu w odniesieniu do obszarów 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 5MN/U-mw, 8MN/U-mw, 9MN/U-mw, 10MN/U-mw, 11MN/U-mw, Ukr, 6Um, 7Um i 8Um).
8. **Obciążenia nieruchomości oraz zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość.** Brak obciążeń i zobowiązań.
  9. **Dostęp nieruchomości do podstawowych urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury społecznej, w tym odległość od budynków użyteczności publicznej oraz dostęp do środków transportu publicznego:** Istniejące uzbrojenie w ulicy: sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetyczna, gazowa. Na działce przyłącze wodociągowe oraz napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia. Nieruchomość usytuowana w bliskim sąsiedztwie stacji PKP i lokalnych przewoźników autobusowych (ok. 600 m), Szkoły Podstawowej Nr 6 (ok. 550 m), przychodni (ok. 1000 m), szpitala (ok. 2400 m), najbliższy przystanek komunikacji miejskiej (ul. gen. K. Sosnkowskiego ok. 500m).
  10. **Wymogi wynikające z uchwały Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z 28 października 2024 r. Nr VIII.67.2024 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości gruntowej składającej się z działki Nr 7968 położonej w mieście Mińsk Mazowiecki przy ul. Stankowizna w trybie ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem "lokal za grunt".**
    - 1) lokale o przeznaczeniu mieszkalnym w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 385 m<sup>2</sup> i nie większej niż 493 m<sup>2</sup>, przy czym: minimalna liczba lokali - 7, maksymalna liczba lokali - 9;
    - 2) minimalna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego- 25 m<sup>2</sup>, maksymalna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego - 55 m<sup>2</sup>;
    - 3) jeden z lokali będzie dostosowany dla osób o niepełnosprawności ruchowej zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz.1225 ze zm.),
    - 4) minimalny standard lokali przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w zakresie:
      - a) Rozmieszczenia i zaprojektowania pomieszczeń:
        - lokale o powierzchni od 25 m<sup>2</sup> do 35 m<sup>2</sup> i równej 35 m<sup>2</sup> składające się z przedpokoju, 1 pokoju, kuchni lub aneksu kuchennego, łazienki z WC,
        - lokale o powierzchni powyżej 35m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup> składające się z przedpokoju, 2-3 pokoi, kuchni lub aneksu kuchennego, łazienki z WC,

- lokal przystosowany dla osób o niepełnosprawności ruchowej winien składać się: przedpokoju, 1-3 pokoi, kuchni lub aneksu kuchennego i łazienki z WC o powierzchni 4m<sup>2</sup>- 6 m<sup>2</sup>, usytuowany na parterze budynku,
  - umiejscowienie pozostałych lokali w budynku - brak preferencji;
  - pomieszczenia przynależne do lokali – nie są wymagane,
  - dostęp z pomieszczeń na balkon taras lub loggię – nie jest wymagany,
  - ekspozycja okien - brak preferencji,
  - parametry określające efektywność energetyczną – EP nie większy niż 105 [kWh/(m<sup>2</sup>\*rok)] dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- b) Wykończenia lokali:
- ściany i sufity gładkie pomalowane dwukrotnie w kolorze białym,
  - podłogi w pomieszczeniach łazienek, kuchni, aneksu kuchennego, przedpokoi oraz pasek o szerokości 1mb w obrębie zlewozmywaka - terakota,
  - w pokojach podłoga z paneli,
  - w pomieszczeniach gospodarczych szlichta zatarta na gładko, wykończona farbą olejną,
  - okna lub witryny w pomieszczeniach pokoi i kuchni bądź aneksu kuchennego z PCW, uchylno-rozwieralne co najmniej jedno skrzydło i podokienniki wewnętrzne PCW i nawietrzniki,
  - w łazience ściany nienasiąkliwe, obłożone płytkami ceramicznymi do wysokości minimum 2m,
  - drzwi wewnętrzne z ościeżnicami, dodatkowo w pomieszczeniu łazienki z otworami zapewniającymi wentylację w dolnej części skrzydła,
  - drzwi wejściowe na lokalu zgodnie z PN-EN 1627:2012 „Drzwi, okna, ściany osłonowe, kraty i żaluzje”, odporność na włamanie RC2N, wyposażone w wizjer;
- c) Wyposażenie lokali mieszkalnych:
- w łazience: wanna lub kabina prysznicowa z baterią, umywalka z baterią, miski ustępowe typu geberyt, grzejnik drabinowy wraz z osprzętem sanitarnym i elektrycznym,
  - w kuchni: kuchnia czteropalnikowa i zlewozmywak z szafką,
  - instalacja wodo-kanalizacyjna (ciepła i zimna woda), z opomiarowaniem oraz osprzętem sanitarnym,
  - instalacja centralnego ogrzewania z grzejnikami, termostawami i licznikami ciepła przygotowana do zawarcia umów z dostawcami mediów,
  - instalacja elektryczna wraz z osprzętem,
  - instalacja teletechniczna z osprzętem.
- 5) wymogi dotyczące lokalizacji lokali przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie:
- a) lokale podlegające przekazaniu na własność Miasta Mińsk Mazowiecki mogą pochodzić wyłącznie z przedsięwzięcia innego niż inwestycja planowana do zrealizowania na nieruchomości i które uzyskało pozwolenie na budowę nie wcześniej niż 1 stycznia 2010 r.;
  - b) stopień zużycia technicznego lokali podlegających przekazaniu na własność Miastu Mińsk Mazowiecki nie powinien przekraczać 15%;
  - c) lokale podlegające przekazaniu na własność Miasta Mińsk Mazowiecki będą zlokalizowane w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w granicach administracyjnych Miasta Mińsk Mazowiecki;
- 6) cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu podlegającego przekazaniu przez inwestora na własność gminie: 6.300,00 zł;

- 7) termin przekazania lokali na własność gminie w ramach rozliczenia "lokal za grunt", liczony od dnia przeniesienia na inwestora własności zbywanej nieruchomości: 6 miesięcy.
11. Lokale podlegające przekazaniu na własność Miasta Mińsk Mazowiecki będą wolne od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich.
  12. **Cena wywoławcza: 3.110.000,00 zł** powiększona o podatek VAT w wysokości obowiązującej na dzień zapłaty.
  13. **Skutki uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości:** w przypadku nieprzekazania na własność gminie lokali zgodnie z wymogami wynikającymi ze zobowiązania, inwestor jest obowiązany do zapłaty gminie sumy pieniężnej stanowiącej 150% ceny lokali, które zobowiązał się przekazać na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”.
  14. **Forma zabezpieczenia wykonania zobowiązania:** Wierzytelność gminy z tytułu zobowiązania pieniężnego podlega zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki łącznej. Przedmiot hipoteki musi odpowiadać wartości nie mniejszej niż 150% ceny lokali, które inwestor zobowiązał się przekazać na własność gminie w ramach rozliczenia "lokal za grunt". Przedmiot zabezpieczenia musi obejmować nieruchomość objętą niniejszym przetargiem oraz inną nieruchomość należącą do inwestora. Przedmiot zabezpieczenia nie może być obciążony inną hipoteką.
  15. **Forma, termin i miejsce wniesienia wadium oraz jego wysokość:** wadium płacone w pieniądzu na konto Miasta Mińsk Mazowiecki nr 33 9226 0005 0024 4185 2000 0050 do dnia 28 marca 2024 r. w wysokości 155.500,00 zł, słownie złotych: sto pięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset (za datę wpłaty uznaje się datę księgowania wadium na wskazanym rachunku bankowym).
  16. Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowiecki przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
  17. Zastrzega się możliwość odwołania przetargu z uzasadnionej przyczyny, przy czym informacja o takiej decyzji podana zostanie w sposób i w formie, jakie zastosowano do ogłoszenia o przetargu.
  18. Za najkorzystniejszą uznaje się ofertę, w której wskazano najwyższą ceną za nieruchomość, a także spełniającą wymogi wynikające z uchwały Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z 28 października 2024 r. w Nr VIII.67.2024 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości gruntowej składającej się z działki Nr 7968 położonej w mieście Mińsk Mazowiecki przy ul. Stankowizna w trybie ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem "lokal za grunt”.
  19. Część jawna przetargu odbędzie w obecności oferentów, podczas, której komisja przetargowa poda liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdzi dowody uiszczenia wadium, dokona otwarcia kopert z ofertami, sprawdzi kompletność złożonych ofert i tożsamość osób, które je złożyły. Następnie ogłosi, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu oraz poda informację o terminie i miejscu części niejawnej przetargu wraz z przewidywanym terminem zamknięcia przetargu.
  20. W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokona szczegółowej analizy ofert oraz wybierze najkorzystniejszą z nich lub stwierdzi, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.
  21. O wyniku przetargu wszyscy, którzy złożyli oferty zostaną zawiadomieni na piśmie w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.
  22. Wadium wpłacone przez osobę, która wygra przetarg zalicza się na poczet ceny nabycia tej nieruchomości.

23. Wadia wpłacone przez osoby przystępujące do przetargu, które go nie wygrają, zostaną im niezwłocznie zwrócone (także w przypadku: odwołania lub unieważnienia przetargu, oraz zakończenia przetargu wynikiem negatywnym).
24. Osoba ustalona, jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży zostanie zawiadomiona pisemnie, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
25. Wylicytowana kwota (pomniejszona o wysokość wadium) stanowiąca różnicę między ceną nieruchomości uzyskaną w wyniku przetargu, a ceną lokali, które inwestor zobowiązał się w ofercie przekazać na własność Miasta Mińsk Mazowiecki w ramach rozliczenia "lokal za grunt", podlega zapłacie pieniężnej i musi być dokonana nie później niż 2 dni przed datą ustaloną na zawarcie notarialnej umowy sprzedaży.
26. Niedotrzymanie terminu wpłaty wylicytowanej ceny powoduje przepadek wadium. Jeżeli osoba ustalona, jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy przenoszącej własność w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
27. Koszty sporządzenia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego ponosi nabywca.
28. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty w ramach przetargu, obciążają oferenta.
29. Ewentualna wycinka drzew i krzewów: własnym staraniem i na koszt przyszłego nabywcy, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
30. Przed rozstrzygnięciem przetargu zastrzega się możliwość dokonania oględzin lokali, które oferent zobowiązał się przekazać na własność gminie w ramach rozliczenia "lokal za grunt".
31. Lokale, które oferent zobowiązał się przekazać na własność gminie winny spełniać wymagania zawarte w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2021 poz. 1048 ze zm.).
32. 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.
33. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji, leży w całości po stronie przystępującego do przetargu i stanowi obszar jego ryzyka.
34. 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.
35. Szczegółowe informacje o warunkach przetargu udzielane będą zainteresowanym codziennie w godzinach urzędowania w Urzędzie Miasta Mińsk Mazowiecki ul. Konstytucji 3 Maja 1 w pokoju nr 207, tel. 25 7595325 do 28 marca 2025 r. włącznie.
36. **Informacje dodatkowe: Oferta inwestora winna zawierać:**
  - 1) podstawowe informacje o inwestorze, w tym jego:
    - a) imię i nazwisko, nazwę albo firmę,
    - b) dane teleadresowe, w tym adres, numer telefonu i adres e-mail,
    - c) numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, jeżeli został nadany,
    - d) formę prawną prowadzenia działalności gospodarczej, jeżeli dotyczy;
  - 2) datę sporządzenia oferty;
  - 3) informacje o inwestycji, w tym liczbę i powierzchnię użytkową planowanych do objęcia tą inwestycją lokali lub budynków w podziale na lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu, budynki mieszkalne jednorodzinne, w których nie

wyodrębniono lokalu, lub budynki o innym przeznaczeniu, w których nie wyodrębniono lokalu;

4) oferowaną cenę za nieruchomość i sposób jej zapłaty;

5) wskazanie lokali lub budynków oferowanych do przekazania na własność gminie w ramach rozliczenia "lokal za grunt", w tym informacje o:

a) łącznej liczbie i powierzchni użytkowej tych lokali lub budynków,

b) powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu, lub budynków o innym przeznaczeniu, w których nie wyodrębniono lokalu,

c) standardzie tych lokali lub budynków przedstawione w sposób pozwalający na ocenę spełnienia warunku w zakresie minimalnego standardu lokali lub budynków wskazanego w ogłoszeniu o przetargu zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (Dz. U. z 2021 r., poz. 223 ze zm.), (np. opis stanu wykończenia i wyposażenia lokali, przedłożenie dokumentów w kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem: zaświadczenia o samodzielności lokali – o ile są wydane, świadectwa energetycznego lokali, decyzję o pozwoleniu na budowę budynku, w którym znajdują się lokale przeznaczone do przekazania miastu itp.),

d) lokalizacji tych lokali lub budynków,

e) związanych z tymi lokalami lub budynkami obciążeniach, prawach i roszczeniach osób trzecich - w przypadku istniejących lokali lub budynków pochodzących z przedsięwzięcia innego niż inwestycja;

6) oświadczenie, że inwestor zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń.

7) do oferty dołącza się kopię dowodu wniesienia wadium.

**37. Umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej inwestorowi będzie zawierać w szczególności:**

1) dane identyfikujące nieruchomość, w tym:

a) położenie i oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków,

b) numer księgi wieczystej,

c) powierzchnię nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków;

2) cenę nieruchomości uzyskaną w wyniku przetargu i sposób jej zapłaty;

3) zobowiązanie inwestora do przekazania na własność gminie lokali:

a) spełniających warunki, o których mowa w art. 4 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem "lokal za grunt" (Dz. U. z 2021 r., poz. 223 ze zm.),

b) w liczbie, standardzie i lokalizacji oraz o powierzchni użytkowej zgodnych z ofertą w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 9 lit. e

4) cenę lokali lub budynków, które inwestor zobowiązuje się przekazać na własność gminie w ramach rozliczenia "lokal za grunt", ustaloną, jako iloczyn łącznej powierzchni użytkowej tych lokali lub budynków oraz ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku wskazanej w ogłoszeniu o przetargu zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 9 lit. d ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem "lokal za grunt" (Dz. U. z 2021 r., poz. 223 ze zm.),

5) formę zabezpieczenia wykonania zobowiązania, o której mowa w art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem "lokal za grunt" (Dz. U. z 2021 r., poz. 223 ze zm.). Wartość nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia winna być poparta operatami (operatami) szacunkowym wykonanym przez osobę uprawnioną.

6) kary umowne.

Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki  
Marcin Jakubowski