

## OGŁOSZENIE

Dyrektor Instytutu Genetyki i Biotechnologii Zwierząt Polskiej Akademii Nauk w Jastrzębcu w oparciu o: art. 76 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o Polskiej Akademii Nauk (tj. Dz.U. z 2020 poz.1796) oraz zgodnie z *rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2024 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości z ogłasza pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości*

### PRZEDMIOT SPRZEDAŻY

- **niezabudowana nieruchomość** oznaczona w ewidencji gruntów jako działka o numerze ewidencyjnym: **77** o pow. **12,1189 ha**, z obrębu 0014, Szamoty, gmina Nadarzyn, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie.
- Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów teren jest sklasyfikowany jako:
  - Grunt orne RV – 11,9203 ha.
  - Grunty pod rowem W-RV – 0,1986 ha.
- Działka stanowi własność Skarbu Państwa – Starosty Pruszkowskiego a użytkownikiem wieczystym jest Instytutu Genetyki i Biotechnologii Zwierząt Polskiej Akademii Nauk.
- Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA1P/00118930/5**.
- Powyższa nieruchomość jest wolna od obciążeń i zobowiązań.
- Działy III i IV wyżej opisanej księgi wieczystej nie zawierają wpisów.

### PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE

Zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla wsi Walendów i Szamoty w gminie Nadarzyn, zatwierdzonym uchwałą nr XXXVIII/649/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 22 czerwca 2005 roku teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość objęty jest ustaleniami planu.

Działka ew. nr 77 położona we wsi Szamoty znajduje się na terenie **zabudowy usługowo – produkcyjnej o symbolu UP**, częściowo na terenie komunikacji o symbolu 1KUZ i 3KUL, w obszarze zmeliorowanym.

Powyższe potwierdza wydany Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 2 listopada 2020 roku, którego aktualność zapisów została potwierdzona przez rzeczoznawcę majątkowego w dacie sporządzenia operatu szacunkowego.

Podstawowe przeznaczenie działki stanowi zabudowa usługowo – przemysłowa o wielofunkcyjnym przeznaczeniu. Zapisy planu definiują obiekty usługowo – produkcyjne jako siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą w zakresie; produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu detalicznego i ekspozycyjnego, handlu hurtowego, hoteli i restauracji, transportu, gospodarki magazynowej, poczty i telekomunikacji, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży

paliw do pojazdów oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności, a także zakłady i bazy, w których ta działalność jest prowadzona.

Przeznaczeniem uzupełniającym są obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, pomieszczenia o charakterze hotelowym i socjalnym, bez wydzielania odrębnej działki.

Przeznaczeniem dopuszczalnym są maszty telekomunikacyjne na działkach powyżej 4,0 ha.

Na terenie zabudowy usługowo – produkcyjnej zakazuje się lokowania nowej zabudowy mieszkaniowej, funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży, lokalizacji obiektów prowizorycznych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy, lokalizacji siedlisk rolniczych oraz usług handlu o powierzchni sprzedażowej większej niż 1000 mkw.

Przedmiotowy plan ustala minimalną powierzchnię nowych działek z zabudową usługowo-produkcyjną na 0,3 ha.

Przedmiotowy plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach usługowo - produkcyjnych:

- istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonych funkcji
- na każdej działce budowlanej z zabudową usługowo-produkcyjną zachowano, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią a także jako powierzchnie wodne
- wygląd, standard techniczny i funkcjonalny, zabudowy kubaturowej należy podporządkować następującym kryteriom oceny:
  - a) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych z zastosowaniem naturalnych materiałów wykończeniowych
  - b) postuluje się stosowanie dachów spadzistych
  - c) wyklucza się podpiwniczenia budynków na działkach z wysokim poziomem wody gruntowej
  - d) postuluje się zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji wspólnej (zharmonizowanych wysokości, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury) dla zespołów zabudowy stanowiących jedną inwestycję;
  - e) reklamy i inne znaki informacyjno – plastyczne należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg
- wysokość zabudowy ustala się:
  - a) wysokość zabudowy do 12 m dla działek od 0,3 ha i większych
  - b) wysokość zabudowy do 20 m dla działek powyżej 4,0 ha
  - c) wysokość masztów oświetleniowych, telekomunikacyjnych do 35 m na działkach powyżej 4,0 ha

d) na działkach sąsiadujących z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, od strony wspólnej granicy, wysokość zabudowy usługowej i produkcyjnej ustala się do 12 m

– ustala się realizację miejsc postojowych na terenach własnych inwestycji w ilościach wynikających z następujących minimalnych wskaźników z uwzględnieniem rotacji:

a) funkcje usługowo-produkcyjne – 30 miejsc postojowych na 1000 mkw. pow. użytkowej;

b) hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną – 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 mkw. pow. użytkowej;

c) hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej – 5 miejsc postojowych na 1000 mkw. pow. użytkowej;

d) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000 mkw. pow. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep

– bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów UP ustala się od strony projektowanych i istniejących dróg: zbiorczej KUZ, lokalnej KUL, dojazdowych KUD oraz dróg wewnętrznych poprzez własną działkę

– ustala się szczególne warunki powiązań dróg zbiorczych KUZ i dróg lokalnych KUL z terenami otaczającymi UP, przez co należy rozumieć ograniczenie liczby nowych zjazdów, a także zakaz tworzenia skrzyżowań i włączeń nie wyznaczonych na rysunku planu bez uzgodnienia z zarządcą drogi

Dla terenów dróg przedmiotowy plan wskazuje ustalenia szczególne:

– symbolem 1 KUZ oznaczona jest ulica Wschodnia i ulica Wiatrakowa na terenie obszaru Szamoty – Walendów, pełniąca funkcję zbiorczą o szerokości w liniach rozgraniczających 12 – 20 m i postulowanej szerokości jezdni 6 – 7 m; dla przekroju ulicy wskazuje się ograniczone zjazdy z drogi, ścieżkę rowerową, istniejące rowy, poszerzenie drogi

– symbolem 3 KUL oznaczona jest droga na terenie obszaru Szamoty, pełniąca funkcję lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających 10 – 12 m i postulowanej szerokości jezdni 6 – 7 m; dla przekroju ulicy wskazuje się ograniczone zjazdy z drogi oraz poszerzenie drogi.



## CENA WYWOŁAWCZA

**Cena wywoławcza: 35.000.000,00 PLN**  
(słownie: trzydzieści pięć milionów zł)

**Wysokość wadium: 2 000.000,00 PLN**  
(słownie: dwa miliony zł)

**Minimalne postąpienie: 350.000,00 PLN**  
(słownie: trzysta pięćdziesiąt tysięcy zł)

Przy czym wymagane jest co najmniej jedno postąpienie.

Do ceny uzyskanej w przetargu zostanie doliczony podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu sprzedaży nieruchomości. Na dzień ogłoszenia przetargu sprzedaż objęta jest podatkiem od towarów i usług w stawce 23%.

## WARUNKI UDZIAŁU W PRZETARGU

- Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie **wadium** w pieniądzu w wysokości określonej w ogłoszeniu, na rachunek Instytutu Genetyki i Biotechnologii Zwierząt Polskiej Akademii Nauk nr 91 1130 1017 0020 1469 8820 0005 **do dnia 5 grudnia 2024 roku**. W tytule przelewu należy wskazać datę oraz przedmiot przetargu tj.- „12/12/2024 – Pierwszy przetarg na sprzedaż nieruchomości Szamoty dz. 77”. Za datę wpływu uważać się będzie dzień wpływu wadium na konto IGBZ PAN.

Wadium wpłacone przez osobę, która wygra przetarg, zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia nieruchomości. Wadium zwraca się niezwłocznie (jednak nie później niż przed upływem 3 dni) po zamknięciu, odwołaniu, unieważnieniu lub zakończeniu przetargu wynikiem negatywnym. Odwołanie przetargu, jego

unieważnienie lub zamknięcie nie daje podstaw do naliczania odsetek od wpłaconego wadium.

- Przed przystąpieniem do przetargu oferent zobowiązany jest do zapoznania się z treścią: Regulaminu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na sprzedaż, najem i dzierżawę nieruchomości Instytutu Genetyki i Biotechnologii Zwierząt PAN, Informatora przetargowego.
- Przed przystąpieniem do przetargu oferent zobowiązany jest do przedłożenia Komisji Przetargowej podpisanego Formularza Zgłoszenia udziału w przetargu w tym oświadczeń w nim zawartych oraz innych dokumentów wskazanych w Regulaminie przeprowadzania przetargów oraz rokowań na sprzedaż, najem i dzierżawę nieruchomości Instytutu Genetyki i Biotechnologii Zwierząt PAN.
- Przed przystąpieniem do przetargu oferent zobowiązany jest do przedłożenia Komisji Przetargowej dowodu wpłaty wadium, dowodu tożsamości, aktualnego odpisu z Krajowego rejestru Sądowego w przypadku osoby prawnej, w razie potrzeby, właściwych pełnomocnictw. Jeżeli do przetargu przystępuje jeden z małżonków, wymagane jest przedłożenie pisemnej zgody współmałżonka, iż wyraża on zgodę na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

Formularz Zgłoszenia udziału w przetargu, Regulamin przeprowadzania przetargów oraz rokowań na sprzedaż, najem i dzierżawę Instytutu Genetyki i Biotechnologii Zwierząt PAN oraz Informator przetargowy można pobrać ze strony <https://www.igbzpan.pl/aktualnosci/majatek-publiczny-1> lub uzyskać w siedzibie Instytutu Genetyki i Biotechnologii Zwierząt Polskiej Akademii Nauk, Jastrzębiec, ul. Postępu 36A, 05-552 Jastrzębiec, Budynek D, pok. 116 tel. (22)736-70-14, 883-317-535, w terminie od dnia ukazania się niniejszego ogłoszenia do dnia 10 grudnia 2024 roku w godz. 7.30 – 15.00.

## **TERMIN I MIEJSCE PRZETARGU**

Przetarg odbędzie się w **dniu 12 grudnia 2024 r.** w siedzibie Instytutu Genetyki i Biotechnologii Zwierząt Polskiej Akademii Nauk, Jastrzębiec, ul. Postępu 36A, 05-552 Jastrzębiec, Budynek C, **o godz. 11.00.**

## **ZAWARCIE UMOWY**

Przed zawarciem umowy sprzedaży niezbędne będzie uzyskanie zgody Prezesa i Prezydium Polskiej Akademii Nauk, zgodnie z art. 54 ust. 3 ustawy o Polskiej Akademii Nauk oraz zgody stosownego organu, zgodnie z art. 38 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

Przed zawarciem umowy sprzedaży niezbędne będzie uzyskanie zgody Starosty Pruszkowskiego na odłączenie działki z księgi wieczystej.

Krajowemu Zasobowi Nieruchomości przysługuje prawo pierwokupu przedmiotowej nieruchomości. Oznacza to, że z osoba ustaloną jako nabywca nieruchomości zostanie zawarta warunkowa umowa sprzedaży.

Nabywca jest obowiązany do zapłaty 100% ceny nieruchomości powiększonej o należny podatek VAT, pomniejszonej o wpłacone wadium, jednorazowo nie później niż 3 dni przed zawarciem warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego.

Koszty zawarcia umów ponosi nabywca.

Za datę wpłaty uznaje się termin uznania rachunku Instytutu Genetyki i Biotechnologii Zwierząt Polskiej Akademii Nauk.

Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości uchyla się od zawarcia umowy, której ważność zależy od spełnienia szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, Dyrektor Instytutu Genetyki i Biotechnologii Zwierząt Polskiej Akademii Nauk może pobraną sumę zachować albo dochodzić zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia.

Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest do przedłożenia wszystkich dokumentów, które zostaną uznane przez notariusza dokonującego czynności za niezbędne do sporządzenia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Niedostarczenie ww. dokumentów lub brak zapłaty kwoty we wskazanym terminie jest równoznaczne z nieprzystąpieniem bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu i skutkować może odstąpieniem przez Dyrektora Instytutu Genetyki i Biotechnologii Zwierząt Polskiej Akademii Nauk od zawarcia umowy, a wniesione wadium nie podlega zwrotowi.

#### **DODATKOWE INFORMACJE**

Nieruchomość jest sprzedawana na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę, a nabywca nie będzie występował z żadnymi roszczeniami wobec Instytutu z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po zbyciu geodeta wykaże inną powierzchnię lub rodzaj użytku, niż jest to oznaczone w dokumentach geodezyjnych.

Wskazania granic nieruchomości na gruncie Instytut Genetyki i Biotechnologii Zwierząt Polskiej Akademii Nauk może dokonać na koszt nabywcy.

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował, co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

Dyrektorowi Instytutu Genetyki i Biotechnologii Zwierząt Polskiej Akademii Nauk przysługuje prawo odwołania ogłoszonego przetargu, zamknięcia przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny.

W celu umówienia wizyty obejrzenia nieruchomości prosimy o kontakt z Działem Administracji, nr telefonu 883-317-535 w godzinach 8.30– 15.30.