

# Ogłoszenie

Kanclerz Polskiej Akademii Nauk w oparciu o:  
art. 76 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o Polskiej Akademii Nauk  
(t.j Dz.U. z 2020 poz. 1796)

Ogłasza pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości

## PRZEDMIOT SPRZEDAŻY

- prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w miejscowości Jabłonna przy ul. Instytuckiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze ewidencyjnym: 12/10 o pow. 2,1233 ha z obrębu 0005 Jabłonna PAN, gmina Jabłonna, powiat legionowski, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA1L/00081998/6**. Działka 12/10 zabudowana jest folwarcznymi budynkami gospodarczymi, budowlami i urządzeniami.
- W skład nieruchomości wchodzi: magazyn zbożowy, stajnia przebudowana na biuro i mieszkanie, prześwit bramowy, chlewnia, obora, stajnia, stodoła, garaże, warsztat, budynek agregatów prądotwórczych.
- Działka stanowi własność Skarbu Państwa i znajduje się w zasobie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, a Polska Akademia Nauk jest jej użytkownikiem wieczystym.
- Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej od strony ulicy Instytuckiej.
- W dziale III księgi wieczystej nr WA1L/00081998/6 wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe: służebność przesyłu, odpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony, na prawie użytkowania wieczystego działek nr 8/8, 12/4, 12/6, 12/7 i 12/8, polegająca między innymi na prawie lokalizacji kablowej linii niskiego napięcia oraz na prawie dostępu służb eksploatacyjnych do urządzeń elektrycznych w celu wykonywania czynności związanych z budową, eksploatacją, konserwacją, modernizacją oraz naprawą urządzeń energetycznych przez cały czas eksploatacji tych urządzeń, ograniczona do pasa gruntu o szerokości jednego metra i długości 180 mb wzdłuż planowanego przebiegu przyłącza kablowego, zgodnie z treścią § 2 aktu notarialnego Rep. A Nr 9274/2010 na rzecz PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna, Lublin, REGON 06055284000000. Wpis tu przeniesiono z urzędu do współobciążenia z KW WA1L/00007624/2.

- Dział IV powyższej księgi nie zawiera wpisów.
- Toczy się postępowanie administracyjne przed Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w sprawie pozwolenia na rozbiórkę kompleksu budynków Polskiej Akademii Nauk na terenie działki 12/10 w Jabłonie.
- W budynkach na terenie działki 12/10 znajdują się wewnętrzne instalacje (elektryczna, wod.-kan.), nieużytkowane i wyłączone z eksploatacji ze względu na zużycie technologiczne. Instalacja nie nadaje się do użytkowania.
- Budynek mieszkalno-biurowy z częścią gospodarczą (zgodnie z kartoteką budynków, numer ewidencyjny 12/10;1 oraz wyrysem z mapy ewidencyjnej w skali 1:1000) posadowiony jest na działce o numerze ewidencyjnym 12/10 oraz w niewielkiej części na działce o numerze ewidencyjnym 4/1 w miejscowości Jabłonna.
- Nieruchomość objęta jest ochroną konserwatorską – ujęta jest w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.
- Pozostały budynek niemieszkalny (łącznik pomiędzy kurnikiem a oborą) oznaczony w kartotece budynków, numer ewidencyjny 4/1;4, według dokumentów geodezyjnych przekracza granice geodezyjne działki gruntu o numerze ewidencyjnym 4/1. W celu weryfikacji na koszt nabywcy można wskazać granice nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze ewidencyjnym 12/10.
- Działka 12/10 znajduje się częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą nr XXV/235/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowo-zachodniej wsi Jabłonna na działce ewidencyjnej o nr 12/10 został przewidziany ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku symbolem 4.KPJ do działki gruntu o numerze ewidencyjnym 4/4.
- Rada Gminy Jabłonna w dniu 11 kwietnia 2017 roku podjęła uchwałę nr XXXVI/328/2017 w sprawie przyjęcia Programu Rewitalizacji Gminy Jabłonna na lata 2017-2023 w trybie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.). Zgodnie z w/w uchwałą działka ewidencyjna o nr 12/10 znajduje się w obszarze zdegradowanym oraz w obszarze rewitalizacji.
- Na terenie nieruchomości w latach 90-tych działała stacja paliw, a zbiorniki na paliwo oraz urządzenia towarzyszące nadal znajdują się pod ziemią w zachodniej części działki, przy skraju skarpy. Na terenie działki 12/10 mogą się znajdować zanieczyszczenia gruntu wynikające z działalności prowadzonej w ubiegłych latach m.in.: stacji paliw, silosów na pasze, szamb, hodowli zwierząt i warsztatów mechanicznych. W stosunku do nieruchomości nie były przeprowadzane badania zanieczyszczeń gruntu i prace remediacyjne.

Podmioty zainteresowane mogą przeprowadzić badania na własny koszt, po uprzednim uzyskaniu zgody przez PAN.

- Na terenie działki poza innymi zabudowaniami ujawnionymi na mapie znajduje się budynek dawnej agregatowni, do którego jest doprowadzony kabel zasilający niskiego napięcia od rozdzielnicy nr 04-0286 oraz wyprowadzony kabel zasilający budynek mieszkalny posadowiony na działce 12/5.
- Przez teren działki 12/10 (pod drogą wewnętrzną) prowadzona jest sieć kanalizacji i kabel energetyczny zasilające przepompownię ścieków (posadowioną na działce 12/7), sieć wodociągowa zasilająca lokale mieszkalne posadowione na działce 12/5. Dla sieci kanalizacyjnej pod drogą wewnętrzną nie ustanowiono służebności przesyłu na rzecz Gminy lub przedsiębiorstwa komunalnego.
- Polska Akademia Nauk podjęła rozmowy z Urzędem Gminy Jabłonna w sprawie uregulowania zasad korzystania z przejazdu i ustanowienia odpowiedniej służebności na rzecz gminy lub przedsiębiorstwa komunalnego odpowiadającego za eksploatację przepompowni ścieków na działce 12/7, do dnia ogłoszenia przetargu sprawa nie została uregulowana.
- Przez teren działki 12/10 od strony parku pałacowego przebiega sieć kanalizacji odprowadzająca nieczystości płynne z działki 4/4 (na której posadowione są zabudowania kompleksu pałacowego w Jabłonie).
- Przez teren działki 12/10 przebiega sieć kanalizacyjna doprowadzona do budynku posadowionego na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 12/9.

## **PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE**

Zgodnie z pismem z Urzędu Gminy Jabłonna z 27.02.2023 r., sygn. UPP.6727.53.2023, zawierającym wypis fragmentu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą nr XXV/235/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 31 sierpnia 2016 r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowo-zachodniej wsi Jabłonna* działka ewidencyjna o nr 12/10 położona jest na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami:

**1.UK/UN, 1.ZP, 4.KPJ i 5.KPJ.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.UK/UN** ustala się:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usług kultury;
  - b) zabudowa usług naukowo-badawczych;
  - c) zabudowa usług turystyki, sportu i rekreacji;
- 2) towarzyszące:
  - a) zabudowa usług gastronomii i handlu;
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - c) dojazdu;

- d) uzbrojenie terenu;
- e) zieleni urzadzona.

Dla terenów **1.ZP** ustala się:

- 1) podstawowe:
  - zieleni parkowa;
- 2) towarzyszące:
  - a) urzadzania sportu i rekreacji;
  - b) szciezki rowerowe i piesze;
  - c) uzbrojenie terenu.

Dla terenów **4.KPJ i 5.KPJ** ustala się:

- 1) podstawowe:
  - ciag pieszo — jezdny;
- 2) towarzyszące:
  - a) uzbrojenie terenu;
  - b) obiekty malej architektury;

Zgodnie z w/w uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowo-zachodniej wsi Jabłonna oraz z rysunkiem planu „ustala ochronę zabytkowych budynków gospodarczych (Zakład Doświadczalny PAN) ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej w granicach terenu na obszarze której obowiązują następujące ustalenia:

a) ustala się zachowanie historycznego układu przestrzennego z drogami i wewnątrz urbanistycznym, liniami zabudowy, wzajemnymi zależnościami między zabudową a krajobrazem;

b) ustala się dostosowanie nowej zabudowy i nowo nasadzonej zieleni do historycznej kompozycji przestrzennej poprzez odpowiednie usytuowanie, dobór bryły, kompozycji elewacji, dobór materiałów, kolorystykę, dostosowanie materiałów posadzki urbanistycznej do dawnej posadzki, a w wypadku zieleni dobór gatunków i specjalną kompozycję nowych nasadzeń;

c) ustala się usunięcie dysharmonizujących obiektów architektonicznych i nieodpowiedniej zieleni.

3) nakazuje się zachowanie kształtu bryły budynku zabytkowego oraz cech charakterystycznych jego wystroju zewnętrznego oraz wewnętrznego;

4) ustala się ochronę osi widokowej oznaczonej na rysunku planu numerem 2:

a) przedmiotem ochrony jest strefa wejściowa do zespołu zabudowy gospodarczej z otwarciem widokowym na wewnętrzny dziedziniec;

b) w osi widokowej dominantę ma stanowić główne wejście do zespołu zabudowy gospodarczej;

c) należy wyeksponować strefę wejściową poprzez urządzenie posadzki, elementów malej architektury, oświetlenie, zieleni komponowaną;

d) zakazuje się zasłonięcia strefy wejściowej nasadzeniami zieleni wysokiej;

Ponadto zgodnie z treścią przedmiotowej uchwały „teren częściowo znajduje się w granicach obszaru narażanego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych”.

Rysunek oraz treść uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się pod linkiem: <https://jablonna.e-mapa.net/>

## **CENA WYWOŁAWCZA:**

- **Cena wywoławcza:**  
**4.750.000,00 PLN** (słownie: cztery miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100)
- **Wysokość wadium:**  
**475.000,00 PLN** (słownie: czterysta siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych 00/100)
- **Minimalne postąpienie:**  
**47.500,00 PLN** (słownie: czterdzieści siedem tysięcy pięćset złotych 00/100)

Przy czym wymagane jest co najmniej jedno postąpienie.

Na dzień ogłoszenia przetargu sprzedaż zwolniona jest z podatku od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT.

W przypadku wyłonienia nabywcy, który jest zarejestrowany jako czynny podatnik podatku VAT istnieje możliwość rezygnacji ze zwolnienia z podatku od towarów i usług zgodnie z art. 43 ust. 10 ustawy o VAT.

Tym samym czynni podatnicy podatku VAT zobowiązani będą do podpisania zgodnie oświadczenia na podstawie art. 43 ust.11 ustawy o VAT.

## **WARUNKI UDZIAŁU W PRZETARGU**

- Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie wadium w pieniądzu, w wysokości określonej w ogłoszeniu, na rachunek Polskiej Akademii Nauk nr 38 1130 1017 0020 1462 9420 0006 **do 14 września 2023 roku**. W tytule przelewu należy wskazać datę oraz przedmiot przetargu tj - „20/09/2023 – I Przetarg na sprzedaż nieruchomości nr 12/10 w Jabłonie”. Za datę wpływu uważać się będzie dzień wpływu wadium na konto 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: Regulamin przeprowadzania przetargów oraz rokowań na sprzedaż, najem i dzierżawę prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania nieruchomości Polskiej Akademii Nauk, 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 prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania nieruchomości Polskiej Akademii Nauk w szczególności dowodu potwierdzającego wpłatę wadium np. wydruk z rachunku bankowego.

Formularz Zgłoszenia udziału w przetargu oraz Regulamin przeprowadzania przetargów oraz rokowań na sprzedaż, najem i dzierżawę prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania nieruchomości Polskiej Akademii Nauki i Informator przetargowy można pobrać ze strony [www.nieruchomosci.pan.pl](http://www.nieruchomosci.pan.pl) lub uzyskać w Biurze Majątkowym PAN, PKiN, Plac Defilad 1, piętro XXII, pok. 2201, nr tel. 22-182-64-36, w terminie od dnia ukazania się niniejszego ogłoszenia do dnia 19 września 2023 roku w godz. 8.15 – 16.15.

## **TERMIN I MIEJSCE PRZETARGU**

Przetarg odbędzie się **w dniu 20 września 2023 r.** w siedzibie Polskiej Akademii Nauk w Warszawie, PKiN, Plac Defilad 1, piętro XXVI, pok. 2603, **o godz. 12.00.**

## **ZAWARCIE UMOWY**

Przed zawarciem umowy sprzedaży niezbędne będzie uzyskanie zgody Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy o Polskiej Akademii Nauk.

Krajowemu Zasobowi Nieruchomości przysługuje prawo pierwokupu przedmiotowej nieruchomości.

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 Polskiej Akademii Nauk.

Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości uchyła się od zawarcia umowy, której ważność zależy od spełnienia szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, Kanclerz 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 oraz 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 Kanclerza Polskiej Akademii Nauk od zawarcia umowy, a wniesione wadium nie podlega zwrotowi.

## **DODATKOWE INFORMACJE**

Wskazania granic nieruchomości na gruncie Polska Akademia 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.

Polska Akademia Nauk na dzień ogłoszenia przetargu nie dysponuje świadectwem charakterystyki energetycznej.

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości sprzedawane jest na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę, a nabywca nie będzie występował z żadnymi roszczeniami wobec Polskiej Akademii Nauk 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.

Kanclerzowi Polskiej Akademii Nauk przysługuje prawo odwołania ogłoszonego przetargu, zamknięcia przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny.

Informujemy, że nabywca prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej KW nr WA1L/00081998/6 będzie ponosił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

W celu umówienia wizyty i obejrzenia wnętrza budynków prosimy o kontakt z Biurem Majątkowym PAN, nr telefonu 22-182-64-36 w godzinach 8.15 – 16.15.