

# 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 dzierżawę nieruchomości

## PRZEDMIOT DZIERŻAWY

- prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w miejscowości Jabłonna przy ul. Instytuckiej 1, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze ewidencyjnym: **12/10** o pow. **2,1233 ha** z obrębem 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.

- 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 4/5.
- 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.
- Polska Akademia Nauk podjęła czynności zmierzające do uregulowania zasad korzystania z przejazdu i ustanowienia odpowiedniej służebności przez dz. 12/10 do pastwiska położonego na działce 5/3 na rzecz Instytutu Fizjologii i Żywienia Zwierząt im. Jana Kielanowskiego Polskiej Akademii Nauk, do dnia ogłoszenia przetargu sprawa nie została uregulowana.
- Polska Akademia Nauk otrzymała w dniu 13 października 2023 roku od Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków postanowienie o odmowie uzgodnienia rozbiórki kompleksów budynków PAN na dz. o nr e. 12/10 ob. 05 Jabłonna zgodnie z projektem „Projekt rozbiórki. Rozbiórka kompleksu budynków PAN przy ul. Instytucyjnej 1 w Jabłonie” aut. Mgr inż. Mariana Jeleniewicza (budynki określone w projekcie jako: 4. Magazyn podręczny sprzętu rolniczego, 7. Magazyn nawozów sztucznych. 8. Magazyn na ciągniki, 9. Wiata osłonięta na maszyny, 10. Wiata na maszyny i narzędzia, 11. Komórka murowana przy stacji paliw, 12. Budynek gospodarczy-waga, 13. Wiata na sprzęt, 14. Budynek agregatów prądotwórczych. 15. Silosy na kiszonkę) ze względu na brak ochrony konserwatorskiej.
- Przez teren działki 12/10 od strony parku pałacowego przebiega sieć kanalizacji odprowadzająca nieczystości płynne z działki 4/5 (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.
- Okres dzierżawy – 20 lat od dnia podpisania umowy dzierżawy.

## **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 urządzonej.

Dla terenów **1.ZP** ustala się:

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

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

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

Zgodnie z w/w uchwałą 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 wnętrzem 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 dziedzińiec;
    - b) w osi widokowej dominantę ma stanowić główne wejście do zespołu zabudowy gospodarczej;

c) należy wyeksponować strefę wejściową poprzez urządzenie posadzki, elementów małej architektury, oświetlenie, zielen 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/>

## **CZYN SZ WYWOŁAWCZY:**

- **Roczny czynsz wywoławczy: 490.000,00 PLN**  
(słownie: czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100)
- **Wysokość wadium: 49.000,00 PLN**  
(słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy złotych 00/100)
- **Minimalne postąpienie: 4.900,00 PLN**  
(słownie: cztery tysiące dziewięćset złotych 00/100)

Przy czym wymagane jest co najmniej jedno postąpienie.

**Czynsz dzierżawny będzie płacony miesięcznie z dołu na konto Polskiej Akademii Nauk w Warszawie (wylicytowany roczny czynsz zostanie przeliczony na miesięczne raty).**

Podany czynsz wywoławczy nie zawiera podatku od towarów i usług. Do wylicytowanej w przetargu kwoty netto będzie doliczony należny podatek VAT według obowiązującej stawki 23%.

W przypadku zmiany przepisów w tym zakresie do wylicytowanej kwoty netto będzie doliczony należny podatek VAT według obowiązującej stawki, bez konieczności zmiany zapisów umowy.

## **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 17 maja 2024 roku**. W tytule przelewu należy wskazać datę oraz przedmiot przetargu, którego dotyczy tj: „**23/05/2024 I Przetarg na dzierżawę działki 12/10 w miejscowości Jabłonna**”. Za datę wpływu uważać się będzie dzień wpływu wadium na konto PAN.
- Wadium zwraca się niezwłocznie (jednak nie później niż przed upływem 3 dni) po zamknięciu, odwołaniu, unieważnieniu lub zakończeniu przetargu wynikiem negatywnym.
- Wadium przepada na rzecz Polskiej Akademii Nauk, w przypadku uchylania się od zawarcia umowy przez osobę, która wygra przetarg.
- 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 prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania nieruchomości Polskiej Akademii Nauk, Informatora przetargowego oraz wzoru umowy dzierżawy.

- 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 Nauk i Informator przetargowy oraz wzór umowy dzierżawy 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 22 maja 2024 roku w godz. 8.15 – 16.15.

#### **TERMIN I MIEJSCE PRZETARGU**

**Przetarg odbędzie się w dniu 23 maja 2024 r. o godz. 11.00 w siedzibie Polskiej Akademii Nauk w Warszawie, Pałac Kultury i Nauki, Plac Defilad 1, piętro XXVI, sala nr 2603**

#### **ZAWARCIE UMOWY**

Na wydzierżawienie działki objętej niniejszym ogłoszeniem jest wymagana zgoda Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy o Polskiej Akademii Nauk.

Polska Akademia Nauk informuje, że kandydat na dzierżawcę wyłoniony w przetargu, będzie zobowiązany do złożenia zabezpieczenia zapłaty wszelkich należności wynikających z umowy dzierżawy. Przedstawienie zaakceptowanych przez PAN zabezpieczeń stanowi warunek wydania nieruchomości.

Dzierżawca będzie zobowiązany do złożenia w formie aktu notarialnego poddania się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt.4 k.p.c. w ciągu 7 dni od zawarcia umowy dzierżawy. Koszty tego aktu ponosi dzierżawca.

Tytułem zabezpieczenia umowy dzierżawy, dzierżawca według wyboru Polskiej Akademii Nauk wnosi kaucję bądź przedstawia gwarancję bankową w wysokości równowartości sześciomiesięcznego czynszu brutto.

Polska Akademia Nauk może zażądać innych zabezpieczeń jeżeli uznane zostaną za zasadne ze względu na ochronę jej interesu.

Zawarta umowa dzierżawy będzie zawierać klauzulę waloryzacyjną o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły w stosunku do daty zawartej umowy, ogłaszany przez Prezesa GUS.

Za datę wpłaty raty czynszu dzierżawnego uznaje się termin uznania rachunku Polskiej Akademii Nauk.

Przyszły dzierżawca będzie zobowiązany do ponoszenia oprócz czynszu dzierżawnego również obciążeń publicznoprawnych, w tym w szczególności

podatku rolnego, leśnego, opłat melioracyjnych, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, a także używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.

Dzierżawca będzie zobowiązany do:

- wykonania własnego przyłącza do sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej oraz do zawarcia odrębnych umów na dostawę tych mediów,
- zachowania w stanie niepogorszonym istniejącego nieprzerwanego, zasilania w media lokali mieszkalnych posadowionych na działce 12/5 i przepompowni ścieków posadowionej na działce 12/7, jak również do udzielenia nieograniczonego w czasie dostępu dla służb technicznych, ratunkowych i porządkowych, obsługujących te urządzenia i instalacje.
- przejazd służb będzie się odbywał po terenie oznaczonym na rysunku miejscowego planu symbolem: 5.KPJ (ciąg pieszo – jezdny),
- zapewnienia możliwości przechodu i przejazdu przez teren oznaczony symbolem 4.KPJ dla pracowników i gości Domu Zjazdów i Konferencji PAN w Jabłonie zlokalizowanego na działkach 4/1, 4/2, 4/3 i 4/5,
- uzgadniania zakresu i uzyskania zgody Wydierżawiającego na wykonanie adaptacji, modernizacji, remontów, przeróbek i zmian w przedmiocie dzierżawy oraz uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz innych zgód wymaganych przepisami,
- dokonanie jakichkolwiek zmian w przedmiocie dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego może skutkować rozwiązaniem umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia,
- ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej w zakresie szkód majątkowych i niemajątkowych w związku z trzymaniem przedmiotu dzierżawy i prowadzeniem działalności oraz do posiadania aktualnej polisy ubezpieczeniowej przez cały okres dzierżawy,
- ubezpieczenia budynków, budowli i urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy od ognia, zalania i innych zdarzeń losowych oraz posiadania aktualnej polisy ubezpieczeniowej przez cały okres dzierżawy,
- począwszy od 2024 roku wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków i budowli zgodnie z art.62 Prawa Budowlanego (ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.),
- ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody wyrządzone Wydierżawiającemu i osobom trzecim spowodowane przez siebie lub jego klientów,
- dokonywania remontów, konserwacji i ponoszenia nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy,

Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej umowy Stron i pod warunkiem otrzymania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz innych zgód wymaganych prawem, umieszczać na wydierżawionym gruncie w sposób trwały naniesień, w szczególności: budynków, budowli, elementów małej architektury i innych urządzeń w tym melioracyjno-wodnych.

W przypadku poczynienia opisanych wyżej nakładów przez Dzierżawcę lub ponoszenia jakichkolwiek nakładów (przekraczających utrzymanie w stanie niepogorszonym) na budynki i budowle istniejące w momencie zawarcia

umowy, bez zawarcia odrębnej umowy Stron, Dzierżawcy nie przysługuje prawo dochodzenia zwrotu ich wartości w jakimkolwiek zakresie.

W przypadku zawarcia odrębnej umowy Stron dotyczącej ww. kwestii, wszelkie postanowienia dotyczące zasad wzajemnych rozliczeń Stron znajdują się w tej odrębnej umowie.

## **DODATKOWE INFORMACJE**

Wskazania granic nieruchomości na gruncie Polska Akademia Nauk może dokonać na koszt dzierżawcy.

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

Jeżeli osoba ustalona jako kandydat na dzierżawcę nieruchomości uchyla 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.

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

Prawo użytkowania wieczystego dzierżawione 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 dzierżawionej nieruchomości, jeżeli po zawarciu umowy dzierżawy geodeta wykaże inną powierzchnię lub rodzaj użytku, niż jest to oznaczone w dokumentach geodezyjnych.

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