

WÓJT GMINY NIEPORĘT

Załącznik
do Zarządzenia Nr 417 /2025
Wójta Gminy Nieporęt
z dnia 29 września 2025 r.

Nieporęt, dn. 29.09.2025 r.

GN.6840.2.2024

Wójt Gminy Nieporęt

ogłasza drugie ustne przetargi nieograniczone na sprzedaż niezabudowanych nieruchomości położonych we wsi Józefów w gminie Nieporęt przy ulicy Strużańskiej w rejonie ul. Poziomkowej

Przetargi z opcją zawarcia przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości

W dniu 5 listopada 2025 r. w budynku Urzędu Gminy Nieporęt adres: Plac Wolności 1, 05-126 Nieporęt, odbędą się drugie ustne przetargi nieograniczone na **sprzedaż** niżej wymienionych niezabudowanych nieruchomości położonych we wsi Józefów gm. Nieporęt, stanowiących własność Gminy Nieporęt objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Józefów – rejon Kanału Bródnowskiego, w gminie Nieporęt uchwalony uchwałą Nr IX/41/2019 Rady Gminy Nieporęt z dnia 30 maja 2019 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego poz. 9232 z dnia 25 lipca 2019 r.):

I. Przedmiot przetargu:

Lp.	Oznaczenie nieruchomości	Pow.	Cena wywoławcza brutto	Wysokość wadium	Godzina rozpoczęcia przetargu	Przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania
1	obręb Józefów gm. Nieporęt działka nr 541 WA1L/00083269/1 wraz z udziałami w działkach drogowych: 1) udział: 14/1131 działki nr: 189/37, 189/36, 189/34 WA1L/00036709/4 2) udział: 31/3306 działki nr: 189/30, 189/32 WA1L/00036708/7 3) udział: 20/5164	0,1246 ha	344 400 zł w tym 23% VAT	40 000 zł	9.00	W części symbol 2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w części 3ZN – teren zieleni, działka położona w granicach Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz częściowo w strefie ograniczonego użytkowania – pasie technologicznym od linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia

	<p>działka nr: 187/1 WA1L/00036918/2 4) udział: 20/5262 działka nr: 191/1 WA1L/00036707/0</p>					
2	<p>obręb Józefów gm. Nieporęt działka nr 540 WA1L/00083269/1 wraz z udziałami w działkach drogowych: 1) udział: 14/1131 działki nr: 189/37, 189/36, 189/34 WA1L/00036709/4 2) udział: 31/3306 działki nr: 189/30, 189/32 WA1L/00036708/7 3) udział: 20/5164 działka nr: 187/1 WA1L/00036918/2 4) udział: 20/5262 działka nr: 191/1 WA1L/00036707/0</p>	0,1246 ha	318 600 zł w tym 23% VAT	40 000 zł	9.45	<p>W części symbol 2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w części 3ZN – teren zieleni, działka położona w granicach Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz częściowo w strefie ograniczonego użytkowania – pasie technologicznym od linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia.</p>
3	<p>obręb Józefów gm. Nieporęt działka nr 538 WA1L/00083269/1 wraz z udziałami w działkach drogowych: 1) udział: 14/1131 działki nr: 189/37, 189/36, 189/34 WA1L/00036709/4 2) udział: 31/3306 działki nr: 189/30, 189/32 WA1L/00036708/7 3) udział: 20/5164 działka nr: 187/1 WA1L/00036918/2 4) udział: 20/5262 działka nr: 191/1 WA1L/00036707/0</p>	0,1157ha	401 000 zł w tym 23% VAT	40 000 zł	10.30	<p>W części symbol 7MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w części 4ZN – teren zieleni, działka położona w granicach Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w strefie ochrony zabytków archeologicznych nr 53-66/67</p>
4	<p>obręb Józefów gm. Nieporęt działka nr</p>	0,1156 ha	375 200 zł w tym 23% VAT	40 000 zł	11.15	<p>W części symbol 7MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w części 4ZN</p>

<p style="text-align: center;">537</p> <p style="text-align: center;">WA1L/00083269/1</p> <p>wraz z udziałami w działkach drogowych:</p> <p>1) udział: 14/1131 działki nr: 189/37, 189/36, 189/34 WA1L/00036709/4</p> <p>2) udział: 31/3306 działki nr: 189/30, 189/32 WA1L/00036708/7</p> <p>3) udział: 20/5164 działka nr: 187/1 WA1L/00036918/2</p> <p>4) udział: 20/5262 działka nr: 191/1 WA1L/00036707/0</p>					<p>– teren zieleni, działka położona w granicach Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w strefie ochrony zabytków archeologicznych nr 53-66/67</p>
---	--	--	--	--	--

Pierwsze przetargi odbyły się w dniu 5 sierpnia 2025 r. i zakończyły się wynikiem negatywnym.

II. Opis przedmiotu przetargu:

Nieruchomości objęte przetargami położone są we wsi Józefów w gminie Nieporęt, w powiecie legionowskim, woj. mazowieckie, w rejonie ulic Strużańskiej i Poziomkowej. Dojazd do nieruchomości zapewniony jest poprzez drogi dojazdowe oznaczone jako działki nr 189/30, 189/32, 187/1, 191/1, 189/34, 189/37 i 189/36. Nieruchomości są niezabudowane, niezagospodarowane, o kształtach zbliżonych do prostokąta. Drogi dojazdowe gruntowe. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także tereny niezabudowane i tereny zielone zlokalizowane wzdłuż Kanału Bródnowskiego.

Uzbrojenie i obciążenia:

Energia elektryczna i gaz w działkach drogowych dojazdowych.

Indywidualne warunki przyłączenia do sieci uzbrojenia technicznego nabywca ustali z właścicielem sieci. Infrastrukturę niezbędną dla realizacji inwestycji nabywca wykona we własnym zakresie i na własny koszt.

Na przedmiotowych działkach nie identyfikuje się infrastruktury technicznej. Zastrzega się, że informacje o ewentualnych urządzeniach infrastruktury technicznej, zlokalizowanych na nieruchomości określa mapa sytuacyjno-wysokościowa, którą można uzyskać w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Legionowie. Nie wyklucza się przy tym przebiegu przez nieruchomości innych urządzeń infrastruktury technicznej niezainwentaryzowanych i niewykazanych na mapie, o której mowa wyżej; dopuszcza się ryzyko istnienia takich urządzeń.

Gmina Nieporęt nie dysponuje danymi co do warunków gruntowo-wodnych.

Wycinka drzewostanu zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zastrzega się, że Gmina nie ponosi odpowiedzialności za konieczność i koszty ewentualnego usunięcia drzew znajdujących się na nieruchomości.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Józefów – rejon Kanału Bródnowskiego, w gminie Nieporęt uchwalony uchwałą Nr IX/41/2019 Rady Gminy Nieporęt z dnia 30 maja 2019 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego poz. 9232 z dnia 25 lipca 2019 r.).

Przeznaczenie poszczególnych działek zostało szczegółowo opisane w tabeli powyżej, natomiast przeznaczenie działek o nr ewidencyjnych: 189/30, 189/32, 187/1, 191/1, 189/34, 189/37 i 189/36 położonych we wsi Józefów gm. Nieporęt, pełniących funkcję drogi dojazdowej przedstawia się następująco:

- działki ewid. nr 189/34, 189/36 i 189/37 obr. Józefów stanowią teren zabudowy mieszkaniowej o symbolu w planie 7MN;
- działka ewid. nr 189/32 obr. Józefów stanowi w części teren zabudowy mieszkaniowej o symbolach w planie 2MN i 7MN, w części teren zieleni o symbolach w planie 3ZN, 4ZN i 12ZN, w części przeznaczona jest pod poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej o symbolach w planie 3KD(D) i 4KD(D) oraz część działki stanowi teren drogi publicznej klasy zbiorczej o symbolu w planie 1KD(Z);
- działka ewid. nr 189/30 obr. Józefów stanowi teren drogi publicznej klasy dojazdowej o symbolach w planie 3KD(D);
- działka ewid. nr 187/1 obr. Józefów stanowi w części teren dróg publicznych klasy dojazdowej o symbolach w planie 3KD(D) i 4KD(D) oraz część działki stanowi teren drogi publicznej klasy zbiorczej o symbolu w planie 1KD(Z);
- działka ewid. nr 191/1 obr. Józefów stanowi w części teren zabudowy mieszkaniowej o symbolach w planie 2MN i 7MN, w części teren zieleni o symbolach w planie 3ZN, 4ZN i 12ZN oraz część działki stanowi teren drogi publicznej klasy zbiorczej o symbolu w planie 1KD(Z).

W przypadku wznowienia granic na wniosek nabywcy Gmina Nieporęt nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne różnice w powierzchni działek.

Dział III i IV: Hipoteka oraz prawa, roszczenia i ograniczenia

Księga wieczysta nr WA1L/00083269/1

W dziale III księgi wieczystej nr WA1L/00083269/1 wpisana jest służebność gruntowa drogi na działce nr ew. 206/15 na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr ew. 205 oraz działek z niej powstałych, nie odnosząca się do działek będących przedmiotem przetargu.

Wpis tu przeniesiono z urzędu.

Dział IV KW - bez wpisów.

Księga wieczysta nr WA1L/00036708/7 – działki nr 189/30 i nr 189/32 – udziały w drogach

Księga wieczysta nr WA1L/00036709/4 – działki nr 189/34, 189/36 i 189/37 – udziały w drogach

Księga wieczysta nr WA1L/00036918/2 – działka nr 187/1 – udziały w drogach

Księga wieczysta nr WA1L/00036707/0 – działka nr 191/1 – udziały w drogach

W działach III ww ksiąg wieczystych wpisane są służebności przesyłu na rzecz PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie oraz na rzecz Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie Oddział Gazowniczy Warszawa, a także roszczenia i wzmianki o wnioskach nie dotyczące udziałów

Gminy Nieporęt.

W działach IV ksiąg wieczystych wpisane są hipoteki i wzmianki o wnioskach obciążające udziały innych współwłaścicieli dróg.

Gmina informuje, że przysługujące Gminie Nieporęt udziały we współwłasności nie są obciążone żadnymi długami, innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi (za wyjątkiem służebności przesyłu ujawnionych w dziale III powołanych ksiąg), ani też jakimikolwiek prawami na rzecz osób trzecich, mogących stanowić ograniczenie w rozporządzaniu, bądź też używaniu, w tym nie są przedmiotem najmu, dzierżawy, użyczenia lub innych praw obligacyjnych.

Uwaga: Przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży.

Gmina Nieporęt informuje, iż działka nr 189/30, której dotyczy nabycie udziału w drodze w związku ze sprzedażą działek nr 537, 538, 540 i 541, stanowi według ewidencji gruntów grunt oznaczony w części w części LsVI (las).

Na podstawie art. 37a ust.1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2025 r. poz. 567) Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, z mocy prawa przysługuje prawo pierwokupu gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków jako las, tj. udziału w działce nr 189/30 obr. Józefów (oznaczonej w części jako las).

Oznacza to, że z osobą ustaloną jako nabywca nieruchomości zostanie zawarta przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży. O treści umowy sprzedaży notariusz niezwłocznie zawiadomi nadleśniczego właściciwego ze względu na miejsce położenia gruntu – to jest Nadleśniczego Nadleśnictwa Jabłonna. Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie miesiąca od otrzymania przez Nadleśniczego zawiadomienia o treści przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży. Wobec powyższego zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości objętej niniejszym przetargiem w formie aktu notarialnego nastąpi po wypowiedzeniu się Nadleśniczego, co do treści przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży gruntu i nie skorzystaniu przez Skarb Państwa, reprezentowany przez Lasy Państwowe z przysługującego mu prawa pierwokupu.

O terminie zawarcia notarialnej przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości nabywca zostanie zawiadomiony przez Gminę w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

Zawarcie ostatecznej umowy kupna-sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu wraz z udziałami w drogach nastąpi pod warunkiem nieskorzystania przez Lasy Państwowe z prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa do udziałów w drodze.

Strony ustalają, że zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości nastąpi po otrzymaniu od Lasów Państwowych reprezentujących Skarb Państwa zawiadomienia o niewykonaniu prawa pierwokupu lub po upływie terminu, w którym to prawo może być wykonane (w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez nadleśniczego zawiadomienia o treści umowy).

Nabywca zostanie zawiadomiony o terminie zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości w terminie 21 dni od dnia zawiadomienia o nieskorzystaniu przez Lasy Państwowe z prawa pierwokupu lub po upływie terminu, w którym to prawo może być wykonane. W przypadku skorzystania przez Lasy Państwowe z prawa pierwokupu Nabywca zostanie powiadomiony o tym fakcie w terminie do 14 dni od dnia uzyskania przez Gminę takiej informacji.

III. Warunki przetargu:

1) **Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie wadium w wysokości podanej w cz. I niniejszego ogłoszenia** Wadium należy wnieść w formie pieniężnej – z oznaczeniem nieruchomości, której dotyczy – przelewem - na rachunek bankowy Gminy Nieporęt, prowadzony w Banku Spółdzielczym w Legionowie o/ Nieporęt Nr 25 8013 1029 2003 0003 7415 0002, w taki sposób, aby najpóźniej w dniu **30 października 2025 r.** wadium znajdowało się na

rachunku bankowym Gminy Nieporęt.

2) **Postąpienie** - o wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

3) Przed otwarciem przetargu osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są przedstawić komisji Przetargowej następujące dokumenty:

- a) dowód wpłaty wadium;
- b) osoby fizyczne dokument potwierdzający tożsamość (dowód osobisty lub paszport);
- c) reprezentanci osoby prawnej (jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną) – dokument tożsamości oraz wydruk KRS;
- d) pełnomocnicy – dokument potwierdzający tożsamość i oryginał pełnomocnictwa upoważniającego do działania na każdym etapie postępowania przetargowego;
- e) w przypadku przystąpienia do przetargu jednego z małżonków konieczne jest przedłożenie pisemnej zgody współmałżonka na nabycie nieruchomości objętej przetargiem, z notarialnym poświadczeniem podpisu;
- f) oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i ze stanem nieruchomości.

4) Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości/działki/działek nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu przez Gminę Nieporęt jako organizatora przetargu, organizator przetargu/Gmina Nieporęt może odstąpić od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

5) Zastrzega się możliwość odwołania przetargu z ważnych powodów, informacja o odwołaniu przetargu zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na stronie internetowej Urzędu Gminy Nieporęt oraz <http://www.bip.nieporet.pl>, a także zamieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy

Wszyscy zainteresowani nabyciem nieruchomości po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, mogą zapoznać się ze stanem nieruchomości będących przedmiotem przetargu.

Szczegółowe informacje odnośnie zbywanych nieruchomości/działek można uzyskać w Dziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Gminy Nieporęt Plac Wolności 1, 05-126 Nieporęt, telefon 22 763 94 08, w godzinach pracy Urzędu.

IV. Dodatkowe warunki przetargu zamieszczone są w załączniku do niniejszego ogłoszenia.

Załącznik do ogłoszenia

Drugich ustnych przetargów nieograniczonych
na sprzedaż niezabudowanych nieruchomości położonych
we wsi Józefów, gmina Nieporęt
z dnia 29.11.2025 r.

Dodatkowe warunki ustnych przetargów nieograniczonych na sprzedaż niezabudowanych nieruchomości położonych we wsi Józefów w gminie Nieporęt

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, które wpłacą wadium w podanym wyżej terminie i wysokości.

Przed otwarciem przetargu jego uczestnik winien przedłożyć komisji przetargowej dowód wpłaty wadium, oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i stanem nieruchomości oraz dowód tożsamości. W przypadku, gdy uczestnikiem przetargu jest osoba prawna, osoba upoważniona do reprezentowania uczestnika powinna przedłożyć wydruk KRS. Jeżeli uczestnik jest reprezentowany przez pełnomocnika, wymagany jest oryginał lub notarialnie uwierzytelniony odpis pełnomocnictwa do działania za uczestnika przetargu.

W przypadku małżonków, którzy nabywać będą nieruchomość do majątku wspólnego wymagany jest udział w przetargu obojga małżonków, gdy małżonka reprezentuje drugi małżonek wymagane jest przedłożenie pisemnej zgody małżonka nieobecnego na odpłatne nabycie nieruchomości z notarialnie uwierzytelnionym podpisem małżonka udzielającego pełnomocnictwa.

W przypadku, gdy nabywcą nieruchomości ustalony zostanie cudzoziemiec w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2278), do zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości nabywca winien przedłożyć zezwolenie, jeżeli uzyskanie zezwolenia wynika z przepisów przywołanej ustawy.

Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone niezwłocznie – nie później niż w ciągu 3 dni od odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

W przypadku skorzystania przez Lasy Państwowe z prawa pierwokupu udziału w działce nr 189/30 obr. Józefów (oznaczonej w części jako las) wadium, które zaliczono na poczet ceny nabycia nieruchomości, zostanie Nabywcy zwrócone.

Cena brutto nieruchomości ustalona w przetargu wraz z należnym podatkiem VAT płatna jest jednorazowo przed zawarciem umowy notarialnej. W dniu podpisania umowy notarialnej środki finansowe winny znajdować się na rachunku bankowym Gminy Nieporęt.

O terminie zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości nabywca zostanie zawiadomiony przez Gminę w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

Koszty sporządzenia aktów notarialnych:

- 1) przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży pokrywa Gmina Nieporęt,
- 2) umowy przenoszącej własność ponosi Nabywca w całości.

Szczegółowe informacje o zbywanej nieruchomości można uzyskać w Dziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Gminy Nieporęt Plac Wolności 1, 05-126 Nieporęt, telefon (22) 763 94 08, e-mail: urząd@nieporet.pl w godzinach pracy Urzędu.