

Wydrukowano z dziennika infopublikator.pl

**SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ PRZY UL. DĄBROWSKIEGO, ZABUDOWANEJ  
BUDYNKAMI STAJNI PÓŁNOCNYCH NR 5 I 5B**

**data dodania** 2025-03-18

**id ogłoszenia** 20215

**instytucja** Urząd Miasta Olsztyn

**miasto** Olsztyn

**numer wydania** 77/2025

**typ transakcji** sprzedaż

**województwo** warmińsko-mazurskie



PREZYDENT OLSZTYNA

**o g ł a s z a**

**II przetarg ustny nieograniczony**

(I przetarg odbył się w dniu 18 grudnia 2024 r.)

**Wydrukowano z dziennika infopublikator.pl**

na sprzedaż nieruchomości położonej przy ul. Dąbrowskiego, zabudowanej budynkami Stajni Północnych nr 5 i 5b, stanowiącymi zespół architektoniczny dawnych zabudowań tzw. koszar kawaleryjskich, wpisanymi do rejestru zabytków oraz budynkiem magazynowym nr 5a, który nie jest planowany do zachowania, składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi **31/2 i 32/2**, obręb 29, łącznej powierzchni **5593 m<sup>2</sup>**, zapisanej w Księdze Wieczystej **OL10/00200325/9**, przeznaczonej pod usługi kultury, usługi z zakresu administracji publicznej, funkcje wystawienniczo - targowe, sale audytoryjno-konferencyjne, z *przeznaczeniem dopuszczalnym*: funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, usługi oświaty, usługi ochrony zdrowia, usługi sportu, usługi hotelarskie świadczone w budynkach, usługi handlu, rzemiosło, wzornictwo przemysłowe, biura, rekreacja, gastronomia.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 7 000 000,00 zł**

Sprzedaż nieruchomości jest zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust.1 pkt. 10 oraz art. 29 a ust. 8 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 361).

Przetarg odbędzie się w dniu **11 kwietnia 2025 r.** o godzinie **10:30** w siedzibie Urzędu Miasta Olsztyna Plac Jana Pawła II 1, w sali numer 219, II piętro.

Wadium w wysokości **10%** ceny wywoławczej należy wpłacić na rachunek Urzędu Miasta Olsztyna, prowadzony przez **Bank Handlowy w Warszawie SA** – numer konta **77 1030 1508 0000 0008 2300 1003** do dnia **7 kwietnia 2025 r.**

Wpłacone wadium winno znajdować się w dniu **7 kwietnia 2025 r.** na koncie Urzędu Miasta Olsztyna. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygra, zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia nieruchomości. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone przelewem nie później niż przed upływem 3 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, na podane konto bankowe.

**Wydrukowano z dziennika infopublikator.pl**

Cena nieruchomości ustalona w drodze przetargu pomniejszona o wpłacone wadium, winna znajdować się na rachunku bankowym Urzędu Miasta Olsztyna w dniu zawarcia umowy notarialnej, przed jej podpisaniem.

Nieruchomość jest wolna od obciążeń oraz nie jest przedmiotem zobowiązań.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie objętym zapisami Uchwały Rady Miasta Olsztyna Nr L/797/22 z dnia 26 sierpnia 2022 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie dawnych Koszar Dragonów przy ul. Gietkowskiej w Olsztynie”. Oznaczona jest konturem **2U/MW**, dla którego zapis planu brzmi: *przeznaczenie podstawowe*: usługi kultury, usługi z zakresu administracji publicznej, funkcje wystawienniczo - targowe, sale audytoryjno-konferencyjne, *przeznaczenie dopuszczalne*: funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, usługi oświaty, usługi ochrony zdrowia, usługi sportu, usługi hotelarskie świadczone w budynkach, usługi handlu, rzemiosło, wzornictwo przemysłowe, biura, rekreacja, gastronomia.

Działki nr 31/2 i 32/2, obręb 29, przy ul. Dąbrowskiego 5,5b, znajdują się w zespole architektonicznym dawnych zabudowań koszar kawaleryjskich, wpisanym do rejestru zabytków decyzją Warmińsko - Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak: SOZ.IZN-5340(381)2000 z dnia 28 grudnia 2000 r. Warmińsko - Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków udzielił pozwolenia znak: IZAR.5173.27.2024r.bs z dnia 26 kwietnia 2024 r. na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości, wskazując iż wszelkie inwestycje należy prowadzić po uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zgodnie z art. 68 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz.1145 ze zm.) cenę nieruchomości lub jej części wpisanych do rejestru zabytków obniża się na wniosek nabywcy o 50 %.

Nabywca nieruchomości zobowiązany jest do przeprowadzenia remontu budynków

**Wydrukowano z dziennika infopublikator.pl**

Stajni Północnych nr 5 i 5b, położonych przy ul. Gietkowskiej, polegającego na przywróceniu obiektowi możliwie pełnego waloru estetycznego i charakteru zgodnego ze stanem pierwotnym, w terminie pięciu lat od dnia podpisania aktu notarialnego nabycia nieruchomości.

Termin ten obowiązuje także następców prawnych. W przypadku niewywiązania się z tego obowiązku Nabywca zapłaci Gminie Olsztyn karę umowną w wysokości **200 000,00 zł** (słownie: dwieście tysięcy zł i 00/100) a co do obowiązku zapłaty kary podda się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt. 5 Kpc, przy czym Gmina będzie mogła prowadzić egzekucję na podstawie aktu notarialnego, w razie niewywiązania się przez niego z tego obowiązku i wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 roku.

Na zabezpieczenie zapłaty kary umownej, na nieruchomości składającej się z działek **31/2 i 32/2**, obręb 29, Nabywca ustanowi na rzecz Gminy Olsztyn hipotekę umowną do kwoty **200 000,00 zł** oraz wyrazi zgodę na wpis tej hipoteki w księdze wieczystej **OL10/00200325/9**, założonej dla przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 3 ust 4 pkt 1 ustawy z 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2021 poz. 497) obowiązek zapewnienia świadectwa charakterystyki energetycznej nabywcom, nie dotyczy budynków podlegających ochronie na podstawie przepisów powyższej ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Przystępujący do przetargu powinni zapoznać się we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność ze stanem technicznym i prawnym przedmiotu przetargu, w tym z jego parametrami, aktualnym oraz możliwym przyszłym sposobem zagospodarowania. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji, leży w całości po stronie przystępującego do przetargu i stanowi obszar jego ryzyka.

## Wydrukowano z dziennika infopublikator.pl

Nabywca nieruchomości zobowiązany jest do ustanowienia nieodpłatnej i na czas nieokreślony:

**1. służebności przesyłu** na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Olsztynie, do preizolowanej sieci ciepłowniczej DN 250, długości 158,8m oraz

powierzchni z pasem technicznym zajmowanym przez sieć - 409,94 m<sup>2</sup>, w celu zapewnienia swobodnego dostępu i dojazdu ciężkiego sprzętu do prowadzenia bieżącej obsługi, utrzymania, konserwacji, remontów, wymiany. Prawo to ogranicza możliwość zabudowy, trwałych nasadzeń i trwałych form zagospodarowania gruntu nad elementami sieci oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie. Wpis tej służebności dokonany zostanie w księdze wieczystej OL10/00200325/9, prowadzonej dla zbywanej nieruchomości,

**2. służebności gruntowej** na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej numerem 30-9/1 dla której założona zostanie nowa księga wieczysta, polegającej na prawie przechodu sieci kanalizacji sanitarnej DN 200mm/DN 30mm, wraz z pasem eksploatacyjnym o szerokości min. 3m, tj. po 1,5 m z każdej strony od skrajni przewodu, w celu zapewnienia swobodnego dostępu i dojazdu ciężkiego sprzętu oraz prowadzenia bieżącej obsługi, utrzymania, dokonywania kontroli, przeglądów i konserwacji, remontów i usuwania awarii. Służebność ta ujawniona zostanie w księdze wieczystej OL10/00200325/9, prowadzonej dla zbywanej nieruchomości.

Ponadto Nabywca nieruchomości zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do przyłączy kanalizacji deszczowej, wodociągowej oraz kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych znajdujących się na działce 29-31/2, w celu wykonania naprawy, konserwacji i wymiany. O ewentualną przebudowę przyłączy Nabywca winien wystąpić do właściciela infrastruktury z wnioskiem o podanie warunków jego przebudowy. Koszty z tym związane będzie ponosił wnioskujący o jego przebudowę.

## **Wydrukowano z dziennika infopublikator.pl**

Na terenie będącym przedmiotem przetargu znajduje się bardzo wartościowy drzewostan objęty ochroną prawną, z rodzaju klon, kasztanowiec, brzoza, wierzba, zlokalizowany w bliskiej odległości od istniejących budynków. Zgodnie z zapisami mpzp parkingi, realizowane poza pasami drogowymi oraz poza zabytkowymi placami, obligatoryjnie należy projektować z uwzględnieniem drzew, przy zastosowaniu zasady – co najmniej jedno drzewo przypadające na cztery stanowiska postojowe, tak aby uzyskać równomierne zadrzewienie przestrzeni parkingowej. Należy dążyć do ograniczenia nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody. Teren wokół drzew zachowanych oraz nowo posadzonych należy zagospodarować w sposób zapewniający naturalną vegetację. W projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej.

Wszelkie prace projektowe należy bezwzględnie poprzedzić fachowo wykonaną ekspertyzą dendrologiczną, która ustali stan faktyczny drzew, cenne przyrodniczo egzemplarze, sposób prowadzenia działań zmierzających do zachowania drzew. Zabiegi pielęgnacji drzew muszą być przeprowadzone zgodnie z zapisami art. 87a ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) oraz według zasad sztuki arborystycznej.

Nabywca nieruchomości zobligowany jest do przestrzegania obowiązującego ustawodawstwa w zakresie ochrony zieleni zgodnie z zapisami ww. ustawy oraz zapisów prawa lokalnego (ww. mpzp).

W miarę uzbrojenia terenu w dodatkowe urządzenia komunalne nabywca może zostać zobowiązany do uiszczania opłat adiacenckich.

Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości nastąpi zgodnie z wypisem z rejestru gruntów oraz wyrysem z mapy ewidencyjnej.

**Wydrukowano z dziennika infopublikator.pl**

Nabywca zobowiązany będzie w notarialnej umowie sprzedaży złożyć oświadczenie, że nie będzie występował z roszczeniami wobec Gminy Olsztyn z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po jej sprzedaży, w wyniku pomiarów wykonanych przez uprawnionego geodetę okaże się, że powierzchnia przedmiotowej nieruchomości jest inna, niż jest to oznaczone we wskazanych wyżej dokumentach.

Uczestnicy przetargu zobowiązani są posiadać dokumenty tożsamości, a osoby inne niż osoby fizyczne dodatkowo muszą przedłożyć do wglądu aktualny wypis z odpowiedniego rejestru.

Jeżeli uczestnik jest reprezentowany przez pełnomocnika, konieczne jest przedłożenie oryginału pełnomocnictwa upoważniającego do działania na każdym etapie postępowania przetargowego z potwierdzeniem wniesienia opłaty skarbowej z tytułu pełnomocnictwa, jeżeli wniesienie takiej opłaty wynika z przepisów ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.).

**W przypadku zamiaru nabycia nieruchomości w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej, wadium winno być wpłacone w imieniu obojga małżonków. Do przetargu winni przystąpić oboje małżonkowie, chyba że zostanie przedłożona pisemna zgoda wyrażona przez nieobecnego współmałżonka do uczestnictwa w przetargu w jego imieniu oraz składania oświadczeń zmierzających do odpłatnego nabycia nieruchomości.**

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 cytowanej wyżej ustawy.

Osoby zainteresowane nabyciem przedmiotowej nieruchomości mogą ją oglądać, po

**Wydrukowano z dziennika infopublikator.pl**

uprzednim uzgodnieniu telefonicznym z kilkudniowym wyprzedzeniem z administratorem: Zakładem Lokali i Budyneków Komunalnych przy ul. Cichej 5 w Olsztynie, pod numerem tel. (89) 526-28-37.

Uchylenie się nabywcy wyłonionego w drodze przetargu od podpisania aktu notarialnego w terminie wyznaczonym przez Prezydenta Olsztyna spowoduje przepadek wpłaconego wadium.

Koszty sporządzenia umowy notarialnej oraz opłaty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księdze wieczystej ponosi nabywca.

Prezydent Olsztyna może odwołać przetarg z uzasadnionej przyczyny.

Szczegółowych informacji udziela Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Olsztyna, Plac Jana Pawła II 1, pok. 110 I piętro, tel. (89) 527-31-11 wew. 388 lub (89) 535-32-15.

Ogłoszenia o przetargach organizowanych przez Prezydenta Olsztyna dostępne są, w Internecie pod adresem [www.olsztyn.eu](http://www.olsztyn.eu), [infopublikator.pl](http://infopublikator.pl) i [infoinwestycje.pl](http://infoinwestycje.pl) w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez Urząd Miasta Olsztyna pod adresem [umolsztyn.bip.gov.pl](http://umolsztyn.bip.gov.pl) oraz na elektronicznej tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Olsztyna.



Wydrukowano z dziennika [infopublikator.pl](http://infopublikator.pl)