

**O G Ł O S Z E N I E**

Na podstawie art. 11 ust. 1, art. 38 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399), § 3, § 6, § 15 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku, w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 2213)

**Prezydent Miasta Łomża ogłasza:  
pierwszy (I) przetarg ustny nieograniczony**

1. Przedmiotem przetargu jest sprzedaż nieruchomości rolnej, położonej w Łomży przy ul. Wąskiej, stanowiącej własność Miasta Łomża:

Oznaczenie nieruchomości	Powierzchnia	Cena wywoławcza netto	Wadium
Dz. nr 11840, obręb Łomża 1, nr KW LMIL/00027088/5	2,5068 ha	7.520.400,00 zł <i>(sprzedaż nieruchomości opodatkowana jest podatkiem VAT)</i>	752.040,00 zł <i>(10% ceny wywoławczej)</i>

Informacje dotyczące stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nr LMIL/00027088/5:

*W dziale I-Sp (spis praw związanych z własnością) - brak wpisów.*

*W dziale III (prawa, ograniczenia i roszczenia) – brak wpisów.*

*W dziale IV (hipoteka) - brak wpisów.*

2. Nieruchomość rolna, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 11840 o pow. 2,5068 ha, położona przy ul. Wąskiej w Łomży. Działka posiada kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta z wycięciem od strony północno- wschodniej, teren wznoszący się w kierunku ul. Zdrojowej. Nieruchomość porośnięta roślinnością trawiastą oraz pojedynczymi samosiewami drzew i krzewów. Dojazd od strony ul. Wąskiej, w której przebiega częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny niezabudowane wykorzystywane rolniczo oraz od strony zachodniej nieruchomość niezabudowana z wydzielonymi działkami pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z drogą wewnętrzną. W dalszym otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Działka nr 11840 według ewidencji gruntów i budynków stanowi w części użytek gruntowy: RIVa - grunty orne, RIVb – grunty orne, RV – grunty orne oraz N – nieużytki.

4. Teren objęty jest decyzją Prezydenta Miasta Łomża nr 187/2025 z dnia 04.12.2025 r. o warunkach zabudowy, której przedmiotem jest budowa 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z uzbrojeniem terenu (droga wewnętrzna i pozostałe budowle) na wydzielonych działkach gruntu.

5. Z uwagi na fakt, że nieruchomość stanowiąca przedmiot przetargu jest nieruchomością rolną, do jej zbycia mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1653, z 2026 r. poz. 317). W przetargu może wziąć udział każda osoba, która zamierza nabyć nieruchomość jako rolnik indywidualny lub powołując się na konkretny wyjątek z art. 2a ust. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, czy też na podstawie zgody z art. 2a ust. 4 ww. ustawy.

6. Na podstawie art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399), w dniu 12.05.2026 r. podano do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. W dniach od 12.05.2026 r. do 23.06.2026 r. wyznaczono termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości – wniosków nie złożono.

**7. Przetarg odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Łomży, Stary Rynek 14, w sali nr 213 – II piętro (sala konferencyjna), o godz. 10.00 w dniu 04 września 2026 roku.**

**8. Udział w przetargu mogą brać osoby, które wniosą wadium w wysokości 752.040,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt dwa tysiące czterdzieści złotych 00/100) z odpowiednim wyprzedzeniem tak, aby środki pieniężne znalazły się na koncie Urzędu Miejskiego w Łomży Nr 71 1560 0013 2294 6771 7000 0014, Stary Rynek 14, 18 – 400 Łomża najpóźniej do dnia 01 września 2026 roku (liczy się data zaksięgowania na koncie Urzędu Miejskiego). W tytule przelewu należy podać numer działki, której dotyczy wpłacane wadium oraz imię i nazwisko osoby lub osób uczestniczących w przetargu.**

Wpłacone wadium podlega:

- zaliczeniu na poczet ceny nieruchomości zaoferowanej przez oferenta, który wygra przetarg,
- zwrotowi pozostałym oferentom, którzy przetargu nie wygrają,
- przepadkowi, jeżeli podmiot, która wygra przetarg:
  - uchyli się od zawarcia umowy notarialnej w wyznaczonym terminie,
  - nie przedłoży w kancelarii notarialnej dokumentów, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego,
  - niebędący rolnikiem indywidualnym, nie wystąpi do Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z wnioskiem o wyrażenie zgody na nabycie przedmiotowej nieruchomości,
  - niebędący rolnikiem indywidualnym, nie uzyska od Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa decyzji zezwalającej na nabycie nieruchomości rolnej, z uwagi na niespełnienie przesłanek przewidzianych w konkretnych przypadkach z art. 2a ust. 4 ww. ustawy.

**9. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem do pełnych dziesiątek złotych i wynosi minimum 75.210,00 zł.**

10. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego Nabywcą nieruchomości może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. Jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej wystarczające jest, gdy rolnikiem indywidualnym jest jeden z małżonków. Powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych, wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego Nabywcy, nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych, ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 2 i ust. 3 ww. ustawy. Za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych, wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. W przetargu mogą wziąć udział osoby, które spełniają warunki określone definicją rolnika indywidualnego i będą w stanie, po wyłonieniu jako Nabywcę nieruchomości, przedłożyć w kancelarii notarialnej dokumenty, potwierdzające spełnienie warunków do nabycia nieruchomości rolnej, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, m. in. oświadczenie o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego przez okres co najmniej 5 lat poświadczone przez wójta (burmistrza), oświadczenie o łącznej powierzchni użytków rolnych stanowiących własność, użytkowanie wieczyste, będących w samoistnym posiadaniu, dzierżawionych przez rolnika indywidualnego, zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały, oświadczenie o kwalifikacji rolniczych wraz z dokumentami potwierdzającymi kwalifikacje rolnicze.

**11. Nabywanie przedmiotowej nieruchomości przez inny podmiot niż rolnik indywidualny w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego może nastąpić za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, wydanej na wniosek Nabywcy nieruchomości.**

**12. Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (KOWR) może przysługiwać prawo pierwokupu nieruchomości. Prawo pierwokupu nie będzie przysługiwało KOWR m. in. jeżeli:**

- a) nabywcą nieruchomości rolnej jest:
- jednostka samorządu terytorialnego,
  - Skarb Państwa,
  - Spółka, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. ca ustawy, w przypadku nabycia nieruchomości rolnej na cele związane z budową, modernizacją lub rozbudową systemu dystrybucyjnego gazowego,
  - Spółka kapitałowa lub grupa kapitałowa, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. cb ustawy, w przypadku nabycia nieruchomości rolnej na cele związane z budową, modernizacją lub rozbudową mienia określonego w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o szczególnych uprawnieniach ministra właściwego do spraw aktywów państwowych oraz ich wykonywaniu w niektórych spółkach kapitałowych lub grupach kapitałowych prowadzących działalność w sektorach energii elektrycznej, ropy naftowej oraz paliw gazowych,
  - Spółka Celowa, o której mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, lub spółka, o której mowa w art. 15 ust. 1 tej ustawy, w zakresie zadań powierzonych przez Spółkę Celową zgodnie z art. 15 ust. 2 tej ustawy,
  - Członek spółdzielni produkcji rolnej, o którym mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. i ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego,
  - Inwestor, o którym mowa w art. 3a ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących,
  - Park narodowy nabywający nieruchomość rolną na cele związane z ochroną przyrody,
- b) nabycie nieruchomości rolnej następuje za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, albo za zgodą, o której mowa w art. 2a ust. 4, albo za zgodą, o której mowa w art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,
- c) sprzedaż następuje między osobami prawnymi, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. d, tego samego kościoła lub związku wyznaniowego,
- d) w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż 300 ha, a nabywana nieruchomość rolna położona jest w gminie, w której ma miejsce zamieszkania Nabywca lub gminie graniczącej z tą gminą.

**13. W przypadku gdyby KOWR przysługiwało prawo pierwokupu, z Nabywcą zostanie zawarta warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości. Umowa sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta z Nabywcą, jeśli KOWR nie wykona przysługującego mu prawa pierwokupu nieruchomości.**

**14. Nabywca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym. W przypadku wystąpienia w obrębie nabytego gruntu sieci nieujawnionych na istniejących mapach i dokumentach, jak również jakichkolwiek wad ukrytych nieruchomości, które nie są znane Sprzedającemu w chwili sprzedaży, Miasto Łomża nie będzie ponosiło z tego tytułu żadnej odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne. Strony zgodnie wyłączają odpowiedzialność Sprzedającego z tytułu rękojmi za wady nieruchomości.**

**15. W przypadku zaistnienia konieczności usunięcia drzew i krzewów z terenu nieruchomości, Nabywca zobowiązany będzie uczynić to własnym staraniem i na własny koszt. Wycinka może nastąpić po uzyskaniu przez Nabywcę stosownego zezwolenia i może wiązać się z opłatami z tego tytułu.**

**16. Sprzedaż i wydanie nieruchomości w posiadanie Nabywcy, następuje według danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków oraz w aktualnym stanie zagospodarowania. Ewentualny koszt wznowienia punktów granicznych (granic) ponosi Nabywca.**

17. Uczestnicy przetargu zobowiązani są przed przystąpieniem do przetargu przedłożyć komisji przetargowej w szczególności:

- dowody osobiste,
- dowód wpłaty wadium (potwierdzenie z banku),
- oświadczenia składane w dniu przetargu na drukach przedłożonych przez komisję przetargową tj.
  - a) oświadczenie, o zapoznaniu się ze stanem prawnym, stanem zagospodarowania nieruchomości oraz warunkami przetargu, Nabywca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym,
  - b) oświadczenie oferenta o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych,
  - c) oświadczenie oferenta o numerze i nazwie rachunku bankowego, na które zostanie zwrócone wadium – dotyczy przypadku nie wygrania przetargu.
- pisemne oświadczenie o zamiarze nabycia nieruchomości jako:
  - a) rolnik indywidualny,
  - b) osoba niebędąca rolnikiem indywidualnym – na podstawie wyjątku z art. 2a ust. 3 przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego,
  - c) osoba niebędąca rolnikiem indywidualnym – na podstawie zgody z art. 2a ust. 4 przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, o którą wystąpi własnym staraniem, po wyłonieniu go jako Nabywcy nieruchomości.
- podmioty będące osobami fizycznymi prowadzącymi działalność gospodarczą, osobami prawnymi:
  - a) aktualny odpis z właściwego rejestru lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną zgodnie z art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 869 z późn. zm.) albo aktualny wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego lub zgłoszenia do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej wystawionego lub pobranego nie wcześniej niż 1 miesiąc przed upływem terminu przetargu,
  - b) gdy oferentem jest spółka cywilna – umowę spółki z potwierdzeniem aktualności dokumentu przez osobę uprawnioną do reprezentowania podmiotu poprzez dokonanie stosownej adnotacji w dokumencie,
  - c) w przypadku osoby prawnej – z przedstawionych dokumentów potwierdzających tożsamości firmy, winna wynikać informacja dotycząca członków organów zarządzających lub nadzorczych, a także pełnomocników lub prokurentów, którzy będą ją reprezentować w przetargu,
  - d) w przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą (w tym wspólników spółek cywilnych), która nie będzie brać udziału w przetargu osobiście - informacja dotycząca osoby pełnomocnika.
  - e) pełnomocnictwo w formie pisemnej upoważniające do reprezentowania w postępowaniu przetargowym podmiotu gospodarczego w imieniu, którego pełnomocnik występuje i składania oświadczeń w prowadzonej licytacji,
  - f) odpis dokumentu (np. uchwały), stwierdzającego zgodę właściwego organu danego podmiotu lub pozostałych wspólników na nabycie nieruchomości, o ile jest wymagany przez prawo lub akty wewnętrzne danego podmiotu m.in. przepisy ustawy Kodeksu Spółek Handlowych,
- w przypadku osób fizycznych pozostających w związku małżeńskim, jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku wspólnego, warunkiem dopuszczenia do przetargu będzie:
  - a) stawiennictwo obojga małżonków do przetargu albo
  - b) przedłożenie zgody drugiego małżonka, o której mowa w art. 37 §1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2023 r. poz. 2809 z późn. zm.) na dokonanie czynności prawnych związanych z udziałem w przetargu; zgoda powinna być wyrażona co najmniej w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie i określić rodzaj, przedmiot i istotne warunki czynności prawnej, której dotyczy lub odpowiednie pełnomocnictwo,

• w przypadku osób fizycznych pozostających w związku małżeńskim, jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku osobistego, warunkiem dopuszczenia do przetargu będzie przedłożenie:

- a) wypis aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową małżeńską ustanawiającą rozdzielną majątkową albo
- b) odpisu orzeczenia sądowego ustanawiającego rozdzielną majątkową albo pisemnego oświadczenia obojga małżonków o nabywaniu nieruchomości do majątku osobistego jednego z nich, z podpisami poświadczonymi notarialnie.

18. Zainteresowani mogą brać udział w postępowaniu osobiście lub przez pełnomocników, którzy posiadają do dokonywania czynności prawnych odpowiednie pełnomocnictwo.

19. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, w rozumieniu przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, wymaga uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych i administracji. W przypadku nie uzyskania przez osobę, ustaloną jako Nabywca nieruchomości, wymaganego zezwolenia, wpłacone wadium ulegnie przepadkowi na rzecz Gminy Miasto Łomża.

20. Wszelkie dokumenty i oświadczenia powinny być składane w języku polskim.

21. Dokumenty i oświadczenia składane w języku innym niż polski powinny być przedkładane wraz z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski.

22. Przetarg będzie ważny bez względu na liczbę uczestników jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferuje jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

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

24. Osobom, które nie wygrały przetargu wadium zostanie zwrócone niezwłocznie po zamknięciu przetargu.

25. Sprzedaż nieruchomości opodatkowana jest podatkiem VAT 23% zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów usług (Dz. U. z 2025 r. poz. 775 z późn. zm.) - do ceny osiągniętej w przetargu dolicza się podatek VAT.

26. Organizator przetargu zawiadomi osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie będzie krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Termin ten może być zmieniony przez organizatora, w szczególności gdyby postępowanie administracyjne, o którym mowa w pkt 10, nie zakończyło się w spodziewanym terminie, ewentualnie otrzymana przez Nabywcę decyzja, nie uzyskała waloru ostateczności. Zawarcie umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nastąpi w kancelarii notarialnej w Łomży.

27. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt 26, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

28. Koszty sporządzenia umowy notarialnej oraz opłaty sądowe ponosi Nabywca.

29. W przypadku uchylenia się uczestnika, który wygra przetarg, od zawarcia umowy notarialnej nabycia nieruchomości, wadium ulega przepadkowi na rzecz Sprzedającego.

#### **INFORMACJE DODATKOWE:**

- a. Nabywca nieruchomości będzie zobowiązany wpłacić jednorazowo cenę zbycia nieruchomości tj. kwotę osiągniętą w przetargu, powiększoną o obowiązującą stawkę VAT,

- na konto Urzędu Miejskiego w Łomży Nr 23 1560 0013 2294 6771 7000 0005, co najmniej na jeden dzień przed wyznaczonym dniem spisania aktu notarialnego. Nabywca pokryje koszty aktu notarialnego i opłat wieczystoksięgowych w dniu jego zawarcia.
- b. Ogłoszenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Łomży, opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej [www.lomza.pl/bip](http://www.lomza.pl/bip), na stronie [www.lomza.pl](http://www.lomza.pl), a także w ogólnopolskim dzienniku internetowym [www.infopublikator.pl](http://www.infopublikator.pl).
  - c. Osoby zainteresowane mogą zapoznać się z dodatkowymi informacjami o nieruchomości i warunkami przetargu w Urzędzie Miejskim w Łomży, Wydział Gospodarowania Nieruchomościami pokój 208 - tel. 86 215-68-19 lub pokój 209 - tel. 86 215-68-23.
  - d. Prezydent Miasta ma prawo odwołania przetargu z ważnych powodów.



Z up. Prezydenta Miasta  
Piotr Serdyński  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Akceptowała: Paulina Gałązka – Naczelnik -Wydział Gospodarowania Nieruchomościami – tel. 86 215 68 19  
Opracowała/sprawę prowadzi: Ewa Cwalina – Starszy inspektor – WGN – tel. 86 215 68 23