

Na podstawie art. 37 ust. 4, 38 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. 2024 poz. 1145 z późn. zm.) i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tekst jednolity - Dz. U. Nr 2021, poz. 2213) oraz Uchwały Rady Miejskiej w Karczewie nr XVII/146/2025 z 30 czerwca 2025 r.

Burmistrz Karczewa ogłasza

PIERWSZY PRZETARG USTNY NIEOGRANICZONY

na wyłonienie dzierżawcy działek 1/1 i 1/7 obr. 3 w m. Karczew

Planowany termin przetargu - 23 października 2025 godz. 11⁰⁰.

I. Opis przedmiotu sprzedaży.

1. Przedmiotem przetargu jest wyłonienie dzierżawcy opisanej niżej nieruchomości (zwana dalej, „**Nieruchomość**”), na warunkach zawartych w niniejszym ogłoszeniu na okres **od 1 stycznia 2026 r. do 31 grudnia 2029 r.**

Lp.	Położenie	Nr ew. działki, obręb, nr KW	Powierzchnia [m ²]	Przeznaczenie nieruchomości, sposób zagospodarowania działki i sąsiedztwa	Cena wywoławcza [zł]	Wadium [zł] oraz termin wpłaty wadium
1	Działki przeznaczone do dzierżawy zlokalizowane są w północnej części miasta Karczewa ulokowane są skrajnie na granicy z Gminą Otwock przy drodze powiatowej ul. Wyszyńskiego. W okolicy działek przeznaczonych do dzierżawy zlokalizowane są duże ośrodki handlowe, oraz liczne działalności gospodarcze	1/1 i 1/7 obr.0003 w m. Karczew	Łącznie 9555 m ²	Nie zabudowane działki znajdują się na terenie nie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Działki łącznie stanowią zwarty prostokąt o wymiarach ≈ 107 m x 84 m. Zgodnie z zapisem ewidencyjnym działki mają wpisany użytek Ba. Nieruchomość znajduje się w rozwijającej się inwestycyjnie części Karczewa z sąsiedztwem działalności gospodarczych, ośrodków handlowych z dostępem do komunikacji publicznej. Zarząd Dróg Powiatowych w Otwocku wydał zgodę na lokalizację zjazdu w ul. Wyszyńskiego.	11 000 zł netto plus 23% VAT/ miesiąc	1000 zł

2. Nieruchomość położona jest na obszarze nie objętym planem zagospodarowania przestrzennego oraz nie została na działkę wydana decyzja o warunkach zabudowy.
3. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działki przeznaczone do dzierżawy stanowią teren oznaczony IK – tereny oczyszczalni podgląd studium dostępny jest na stronie bip.karczew.pl
4. Nieruchomość zostanie wydzierżawiona w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.
5. Osiągnięta w przetargu kwota **miesięcznego czynszu** będzie opodatkowana podatkiem VAT 23% z płatnością wskazaną na umowie do ostatniego dnia danego miesiąca.

II. Obciążenia nieruchomości

Nieruchomość nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi ani jakimikolwiek prawami osób trzecich.

Termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługiwało pierwszeństwo w przeznaczeniu nieruchomości do dzierżawy na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. 2024 poz. 1145 ze zm.) **upłynął w dniu 4 sierpnia 2025 r.**

III. Zobowiązania, których przedmiotem jest Nieruchomość.

1. Wyłoniony dzierżawca zobowiązany będzie do wybudowania na własny koszt zjazdu w drogę powiatową zgodnie z warunkami lokalizacji zjazdu wydanymi przez Zarząd Dróg Powiatowych w Otwocku. (zał. nr 1). Nakłady poniesione z tytułu jego budowy nie będą zwracane dzierżawcy. Budowa zjazdu powinna zostać zakończona najpóźniej do 30 czerwca 2026 r.
2. Nieruchomość może być wykorzystywana wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej związanej z handlem, produkcją, usługami i magazynowaniem materiałów sypkich i paletowych z wyłączeniem magazynowania materiałów niebezpiecznych, uciążliwych odpadów oraz ich przetwarzania co wynika z zapisu Uchwały Rady Miejskiej w Karczewie nr XVII/146/2025 z 30 czerwca 2025 r.
3. Wyłoniony w przetargu dzierżawca nie będzie mógł bez zgody właściciela gruntu przekazywać przedmiotu dzierżawy innym podmiotom.
4. Dzierżawca zobowiązany będzie do terminowego uiszczania miesięcznego czynszu oraz podatku od nieruchomości.

IV. Wymogi dotyczące zgłoszenia do przetargu

W przetargu mogą wziąć udział osoby fizyczne i prawne. Przed otwarciem przetargu osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są przedstawić Komisji Przetargowej następujące dokumenty:

- dowód wpłaty wadium,
- **wypełnione oświadczenie uczestnika przetargu o deklarowanym sposobie wykorzystywania nieruchomości -zał. nr 2**
- osoby fizyczne – dokument potwierdzający tożsamość (dowód osobisty lub paszport),
- reprezentanci osoby prawnej – dokument tożsamości oraz oryginały lub poświadczone za zgodność z oryginałem: umowy spółki, aktualny odpis z KRS i uchwałę odpowiedniego organu osoby prawnej zezwalającej na zawieranie umów. Aktualność wypisu z rejestru powinna być potwierdzona w sądzie w okresie trzech miesięcy przed terminem przetargu.

- pełnomocnicy – dokument potwierdzający tożsamość i oryginał pełnomocnictwa upoważniającego do działania na każdym etapie postępowania przetargowego.

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli **choćby jeden uczestnik** zaoferuje **co najmniej jedno postąpienie** powyżej ceny wywoławczej.

Minimalne postąpienie ustalone zostało na kwotę 110 zł i zostanie ogłoszone przez Przewodniczącą komisji przed rozpoczęciem przetargu.

Przetarg odbędzie się w dniu 23 października 2025 roku o godzinie 11⁰⁰ w sali nr 11 (parter) Urzędu Miejskiego w Karczewie, ul. Warszawska 28.

Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w nieprzekraczalnym terminie **do dnia 20 października 2025 r.** na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego w Karczewie nr 35 8023 0009 2001 0000 0723 0004 – rachunek Banku Spółdzielczego w Karczewie.

W tytule wpłaty należy podać: „**dzierżawa dz. 1/1 i 1/7 obr. 3 ul. Wyszyńskiego**”

oraz złożenie **oświadczenia uczestnika przetargu o deklarowanym sposobie wykorzystywania nieruchomości**.

Wypełnioną deklarację należy złożyć na Kancelarię Urzędu Miejskiego w Karczewie ul. Warszawska 28 05-480 Karczew najpóźniej do 20 października 2025 r.

Za dokonanie wpłaty uważa się dzień wpływu środków pieniężnych.

Wadium należy wpłacać w pieniądzu PLN.

Wadium przepada, jeżeli wyłoniony w przetargu dzierżawca uchyli się od zawarcia umowy. Oferentom, którzy przetargu nie wygrali wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia, zakończenia przetargu wynikiem negatywnym, **po uprzednim podaniu numeru konta bankowego, na które wadium ma zostać zwrócone.**

Wpłacający wadium zobowiązany jest wypełnić oświadczenie.

Wydzierżawiający nie odpowiada za wady ukryte zbywanej nieruchomości, w tym także za nieujawniony w Powiatowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym przebieg podziemnych mediów. Nabywca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym, niezależnie od podanych powyżej informacji.

Dzierżawca odpowiada za zapoznanie się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości, aktualnym sposobem zagospodarowania, jej parametrami oraz możliwością zagospodarowania. Rozpoznanie wszystkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do planowanego przez Dzierżawcę sposobu korzystania z nieruchomości, leży w całości po stronie nabywcy i stanowi jego ryzyko.

Zgodnie z art. 4 ust. 8 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości **wadium wniesione w pieniądzu** przez uczestnika przetargu podlega zwrotowi w terminie do 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu przez oferentów

którzy nie wygrali przetargu. W przypadku oferenta który przetarg wygrał po podpisaniu umowy dzierżawy wadium może zostać zwrócone lub zgodnie z wolą dzierżawcy zakwalifikowane na poczet czynszu.

Na podstawie art. 41. ust. 2. ustawy o gospodarce nieruchomościami jeżeli osoba ustalona jako **Dzierżawca** nieruchomości **nie przystąpi** bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a **wpłacone wadium nie podlega zwrotowi**. Umowa dzierżawy powinna zostać podpisana najpóźniej 30 dni od daty pozytywnego rozstrzygnięcia przetargu.

Dodatkowe informacje na temat przetargu można uzyskać w Urzędzie Miejskim w Karczewie, przy ul. Warszawska 28, pok. nr 40 (telefon 22 780 65 16 wew. 115, e – mail: m.trzepalka@karczew.pl)

Zastrzega się prawo odwołania przetargu.

W przypadku odwołania przetargu wadium podlega zwrotowi wszystkim uczestnikom przetargu.

Niniejsze ogłoszenie stanowi zaproszenie osób zainteresowanych do wzięcia udziału w przetargu.

Załączniki do przetargu:

1. Decyzja o lokalizacji zjazdu w drogę powiatową ul. Wyszyńskiego
2. **Oświadczenie uczestnika przetargu o deklarowanym sposobie wykorzystywania nieruchomości**
3. Projekt umowy dzierżawy

Burmistrz Karczewa
Michał Rudzki

