Urząd Gminy Nowe Warpno
72-022 Nowe Warpno, pl. Zwycięstwa 1
tel. (091) 31 29 660, fax. (091) 31 29 713
www.nowewarpno.pl e-mail: urzad@nowewarpno.pl

Załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 05/2026
Burmistrza Nowego Warpna z dnia 26.01.2026 r.

Nowe Warpno, dnia 26.01.2026 r.

Ogłoszenie o rokowaniach

Burmistrz Nowego Warpna ogłasza rokowania po drugim niegraniczonym przetargu ustnym zakończonym wynikiem negatywnym na sprzedaż nieruchomości **zabudowanej lokalem mieszkalnym wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, położonej w Warnołęce 1a/1, gm. Nowe Warpno.**

1. **Położenie nieruchomości:** Warnołęka 1A/1, 72-022 Nowe Warpno
2. **Opis nieruchomości:** Przedmiotem sprzedaży jest zabudowana działka gruntu nr 25/6 o powierzchni 0,1142 ha, położona w obrębie geodezyjnym 321103_5.0003 Warnołęka pod adresem Warnołęka 1a/1 w Gminie Nowe Warpno, zapisanej w księdze wieczystej SZ2S/00017594/1 w Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Policach, która stanowi współwłasność Gminy Nowe Warpno. Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej – składająca się z lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Lokal mieszkalny oznaczony nr 1, położony w budynku nr 1a w Warnołęce. Lokal położony na parterze i poddaszu użytkowym w budynku dwulokalowym, jednokondygnacyjnym z poddaszem użytkowym. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 66,00 m^2 . Lokal składa się na parterze z 1 pokoju, kuchni, łazienki z WC, spiżarni, korytarza, na poddaszu użytkowym znajduje się 1 pokój. Do lokalu mieszkalnego przynależy schowek na poddaszu o powierzchni użytkowej 1,06 m^2, strych o powierzchni użytkowej 27,80 m^2. Na terenie nieruchomości zlokalizowany jest drewniany budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 48 m^2. Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, po ustanowieniu samodzielnego lokalu i zbyciu będzie wynosił: 9486/18186. Powierzchnia użytkowa całego budynku mieszkalnego wynosi 181,86 m^2. Dojazd do drogi publicznej, bezpośredni o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość podłączona do wiejskiej sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej. Kanalizacja – brak, bezodpływowy zbiornik szczelny (szambo). W księdze wieczystej wpis prawa przejścia i przejazdu przez działkę nr 25/8. Konstrukcja budynku tradycyjna. Ściany konstrukcyjne murowane z cegły ceramicznej pełnej, strop nad parterem betonowy na belkach stalowych, nad poddaszem drewniany, schody z parteru na poddasze drewniane. Dach o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką zakładową. Kominy murowane z cegły pełnej. Elewacja: tynk cementowo- wapienny, gładki. Brak odprowadzenia deszczówki. Stan ocenia się jako zły- do remontu kapitalnego.
3. **Przeznaczenie nieruchomości i sposób zagospodarowania: Obszar nieruchomości nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.** W studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowe Warpno (Uchwała nr XVIII/106/2008 z dnia 03.06.2008 r. Rady Miejskiej w Nowym Warpnie) oznaczona jest symbolem „ 9_MN/U.1” – Warnołęka- strefa dominującej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej – zabudowy usług turystycznych, rekreacji i sportu (UT/US) oraz obiektów celu publicznego. Obszar strefy obejmuje: pas obustronnej zabudowy wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 114, wolne tereny inwestycyjne. W strefie występują uwarunkowania wynikające z oznaczonych w studium stref „ W.III (nr 40, 41, 43, 44) – ochrony archeologicznej oraz z obowiązującego obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „ Zalew Szczeciński”.
4. **Obciążenia nieruchomości, zobowiązania których przedmiotem jest nieruchomość:** Dla ww. nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr SZ2S/00017594/1 – brak obciążeń, bez zobowiązań, sposób ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego – nie dotyczy. Termin zagospodarowania nieruchomości – po podpisaniu aktu notarialnego. Wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, sposób ustalenia opłat – nie dotyczy.

Wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy – nie dotyczy. Terminy wnoszenia opłat – nie dotyczy. Zasady aktualizacji opłat – nie dotyczy

5. **Terminy przeprowadzonych przetargów:**

a) pierwszy przetarg nieograniczony przetarg ustny przeprowadzono w dniu 03 września 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Nowym Warpnie przy pl. Zwycięstwa 1 - zakończył się wynikiem negatywnym,

b) drugi nieograniczony przetarg ustny przeprowadzono w dniu 08 stycznia 2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Nowym Warpnie przy pl. Zwycięstwa 1 – zakończył się wynikiem negatywnym.

6. **Cena wywoławcza:** 45.000,00 zł (czterdzieści pięć tysięcy zł 00/100). Do wynegocjowanej ceny netto zostanie doliczony podatek VAT w stawce 23 % - zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o podatku od towarów i usług. Stawka podatku VAT może ulec zmianie w przypadku zmiany wyżej wymienionej ustawy.

7. **Miejsce i termin rokowań:** rokowania odbędą się w dniu 18.02.2026 r. w sali posiedzeń Urzędu Gminy w Nowym Warpnie pl. Zwycięstwa 1 o godz. 10.00. Rokowania przeprowadzone zostaną w dwóch częściach. W części pierwszej komisja w obecności uczestników otwiera zgłoszenia, sprawdza dane w nich zawarte, tożsamość uczestników oraz kwalifikuje zgłoszenia do części ustnej. Część ustna przeprowadzona zostanie bezpośrednio po części pierwszej, osobno z każdą z osób zakwalifikowanych do udziału w tej części. Warunki udziału w rokowaniach – w rokowaniach mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, które:
   a) wpłacą zaliczkę w wysokości 5% ceny wywoławczej. Zaliczka płatna jest w pieniądzu i należy ją wpłacić na konto Gminy Nowe Warpno prowadzone przez Bank Spółdzielczy Ziemi Szczecińskiej - nr rachunku bankowego 90 9377 0000 0400 0512 2000 0080 w takim terminie aby w dniu 13.02.2026 r. była odnotowana na koncie gminy. W tytule wpłaty zaliczki należy wpisać imię i nazwisko, adres lub nazwę i siedzibę firmy zgłaszającej udział w rokowaniach oraz numer i położenie działki;
   b) złożą pisemne zgłoszenie w zaklejonej kopercie z napisem ”Rokowania –Warnołęka– 25/6” do dnia 13.02.2026. r. do godz. 15.00 w sekretariacie Urzędu Gminy w Nowym Warpnie, pl. Zwycięstwa 1, 72-022 Nowe Warpno

8. **Warunki dodatkowe rokowań:**

1) przy wyborze zgłoszenia komisja przeprowadzająca rokowania będzie się kierowała zaproponowaną ceną,
2) sposobem zapłaty:
a) zapłata jednorazowa lub z rozłożeniem na raty;
3) zgłoszenia z ceną poniżej ceny wywoławczej oraz zgłoszenia z innym niż podany wyżej sposobem zapłaty - nie będą przyjmowane.
Zgłoszenie powinno zawierać:
- imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot,
- datę sporządzenia zgłoszenia,
- oświadczenie, że zgłaszający zapoznał się z warunkami rokowań i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
- proponowaną cenę i sposób jej zapłaty,
- cena nieruchomości sprzedawanej w drodze rokowań podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości,
- cena nieruchomości sprzedawanej w drodze rokowań rozłożona na raty. Wierzytelność Gminy w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność. Następna rata wraz z oprocentowaniem podlega zapłacie w terminie ustalonym przez strony w umowie. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski,
- przystępujące do rokowań osoby fizyczne (lub osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą) pozostające w związku małżeńskim i posiadające ustrój wspólności majątkowej (ustawowej lub umownej) zobowiązane są dołączyć pisemne oświadczenie współmałżonka, iż wyraża on zgodę na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem rokowań po cenie zaproponowanej przez współmałżonka przystępującego do rokowań lub stawić się na rokowania ze współmałżonkiem,
- osoby przystępujące do rokowań zobowiązane są do złożenia oświadczenia, że zapoznały się z pełną treścią ogłoszenia, treścią mapy zasadniczej i przedmiotem rokowań i nie wnoszą z tytułu stanu przedmiotu rokowań żadnych zastrzeżeń;
- zgłoszenie należy podpisać.
Do zgłoszenia należy dołączyć:
- kopię dowodu wpłaty zaliczki,
- nr konta na które należy zwrócić zaliczkę,

- aktualny odpis z właściwego rejestru sądowego /dot. spółek/
- aktualny wypis z rejestru przedsiębiorstw /dot. przedsiębiorstw państwowych/
- pełnomocnictwo;

– cudzoziemiec, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (jednolity tekst Dz.U. z 2017r., poz.2278), obowiązany jest dołączyć zezwolenie (lub promesę) ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości.

Działka sprzedawana jest w istniejącym stanie technicznym, na podstawie danych z ewidencji gruntów. Wznowienie i okazanie granic na koszt i staraniem nabywcy. Gmina Nowe Warpno nie bierze odpowiedzialności za ewentualne różnice powierzchni ujawnione przy okazaniu granic ani też za wszelkie spory wynikające z ich przebiegu. W przypadku utrudnienia w zagospodarowaniu nieruchomości wynikającego z znajdujących się podziemnych lub nadziemnych części uzbrojenia, usunięcia drzewostanu, nabywca własnym staraniem i na własny koszt dokona usunięcia, zmiany położenia bez żadnych roszczeń w stosunku do gminy.

Zaliczka wpłacona przez uczestnika, który rokowania wygrał zaliczona zostanie na poczet ceny po dokonaniu zapłaty pełnej ceny należności lub pierwszej raty.

Pozostałym uczestnikom zaliczkę zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu rokowań jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odpowiednio: odwołania, zamknięcia, unieważnienia rokowań lub zakończenia rokowań wynikiem negatywnym – na wskazane przez uczestników konto.

9. **Skutki uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży:**
   jeżeli osoba, która zostanie ustalona na nabywcę nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu przesłanym przez organizatora rokowań, wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi.

10. **Warunki zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości** – osoba, która wygrała rokowania jest zobowiązana do zapłaty ceny uzyskanej w rokowaniach lub pierwszej raty przed zawarciem aktu notarialnego w takim terminie aby w dniu umowy wpłata była odnotowana na koncie gminy. Nabywca nieruchomości ponosi koszty umowy i opłaty wieczystoksięgowe.
    Burmistrz Nowego Warpna zastrzega sobie prawo odwołania ogłoszonych rokowań z uzasadnionej przyczyny, informacja o odwołaniu rokowań zostanie niezwłocznie ogłoszona w formie takiej samej jak ogłoszenie o rokowaniach.

    Ogłoszenie o rokowaniach zamieszczone zostanie w prasie, na tablicy ogłoszeń w tut. Urzędzie w dniu 26.01.2026 r. ukaże się na stronie internetowej Urzędu Gminy i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej: https://bip.nowewarpno.pl/

    Organizator zastrzega sobie prawo do zamknięcia rokowań, bez wybrania nabywcy.

    Informacje na temat przetargu i zbywanej nieruchomości można uzyskać w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami pokój nr 2 w siedzibie tut. urzędu lub telefonicznie pod numerami 91-3129-660 wew. 14.

Udział w postępowaniu o r o k o w a n i a c h wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych oferentów na zasadach określonych w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L 119 z 4.5.2016, str. 1—88) oraz w zakresie wynikającym z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2213).

Burmistrz Nowego Warpna
Jarosław Burba