

OBWIESZCZENIE O PIERWSZEJ LICYTACJI PRAWA UŻYTKOWANIA
WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ WRAZ Z PRAWEM
WŁASNOŚCI BUDYNKÓW nr KW WA1L/00007841/9

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Legionowie Marcin Turski na podstawie art. 953 kpc podaje do publicznej wiadomości, że w dniu **28-04-2023 r. o godz. 10:00** w budynku Sądu Rejonowego w Legionowie mającego siedzibę przy ul. Sobieskiego 47 w **sali nr 3**, odbędzie się **pierwsza licytacja** prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z prawem własności budynków położonej pod adresem: **05-126 Nieporęt, Białobrzegi**, numer działki 104, dla której Sąd Rejonowy w Legionowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW **WA1L/00007841/9** w użytkowaniu wieczystym do dnia 13.12.2094 r.

Nieruchomość położona jest w miejscowości Białobrzegi przy ulicy Wczasowej, w północnej części miejscowości. Jest to rejon położony w bezpośrednim sąsiedztwie Zalewu Zegrzyńskiego. Działka nr 104 o powierzchni 5,5336 ha ma kształt wielokąta. Według rejestru gruntów działka składa się z użytków: inne tereny zabudowane Bi 0,2560 ha, lasy LsVI 5,2776 ha. Działka przylega północno-zachodnią granicą do brzegu Zalewu Zegrzyńskiego, południowo-wschodnią granicą do gruntu leśnego wzdłuż ulicy Wczasowej, z pozostałych stron do gruntów z zabudową turystyczno-rekreacyjną. W ogrodzeniu od strony linii brzegowej oraz od strony działki nr 105, stanowiącej drogę dojazdową, zamontowano bramy wjazdowe konstrukcji metalowej. Powierzchnia działki jest znacznie zróżnicowana. W północnej części znajduje się znaczne zagłębienie tereny porośnięte krzewami i drzewami. Pozostała część działki jest porośnięta trawą, drzewami, krzewami oraz lasem sosnowym w wieku kilkudziesięciu lat. Teren działki jest zaniedbany, roślinność wymaga pielęgnacji. Na terenie nieruchomości znajdują się niezabezpieczone studzienki kanalizacyjne stanowiące zagrożenie dla zdrowia i życia. Przy bramie od strony działki nr 105 wykonano utwardzony parking, obecnie znacznie zaniedbany. Działka jest zabudowana budynkiem wczasowym, budynkiem pomocniczym oraz budynkiem stacji transformatorowej. Zabudowa znajduje się w północno-zachodniej części działki. Ponadto przy północnej granicy działki znajduje się budynek rekreacyjny. Na działce brak innych obiektów kubaturowych, niż wymienione. W ulicy Wczasowej dostępna jest sieć wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna i gazowa. Budynek wczasowy w zabudowie wolnostojącej, niepodpiwniczony, trzykondygnacyjny, konstrukcji tradycyjnej murowanej, wybudowany w 1985 roku, o powierzchni zabudowy 309 m². Na program użytkowy budynku składają się pomieszczenia hotelowe, sanitarne, pomocnicze, techniczne i komunikacji. Stolarka okienna z PCV, drzwiowa drewniana i z PCV. Na podłogach terakota i wykładziny PCV. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne oraz z płyt gipsowo-kartonowych, w części pomieszczeń sufity podwieszane systemowe. W budynku wykonane są instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna i centralnego ogrzewania. Na elewacji tynk nakrapiany. Stropodach budynku kryty papą. Pokoje hotelowe są wyposażone w balkony z metalowymi balustradami. Schody wewnętrzne żelbetowe, obłożone terakotą. Budynek jest od dłuższego czasu nieużytkowany. Wnętrza budynku są znacznie zniszczone. Instalacje w dużej części są zdemontowane i zdewastowane. W dużym stopniu zniszczone są sufity podwieszane. Uszkodzone są okładziny podłogowe oraz częściowo stolarka okienna i drzwiowa. Urządzenia kotłowni są w części zdemontowane oraz w części zdewastowane. Z uwagi na znaczne uszkodzenia oraz brak dostępu do części pomieszczeń biegły nie mógł dokonać obmiaru powierzchni użytkowej budynku. Biorąc pod uwagę architekturę, funkcjonalność oraz stan techniczny budynku, należy stwierdzić, że jego remont jest nieuzasadniony ekonomicznie. Podczas oględzin przedstawiciel właściciela twierdził, że budynek kwalifikuje się do rozbiórki w celu umożliwienia wykonania nowej zabudowy, spełniającej współczesne standardy i wymagania. Budynek pomocniczy, konstrukcji tradycyjnej murowanej, parterowy, podpiwniczony, wybudowany w 1985 roku, o powierzchni zabudowy 73 m². W budynku na parterze znajdowały się pomieszczenia pomocnicze do obsługi budynku wczasowego, w podpiwniczeniu prawdopodobnie znajdowała się hydrofornia. Stropodach kryty papą. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana, o dużym stopniu zużycia. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne cementowo-wapienne. Posadzki cementowe, zniszczenia nie pozwalają ustalić, czym były obłożone. Instalacje w budynku całkowicie zniszczone. Budynek jest w złym stanie technicznym, jego remont jest nieopłacalny, kwalifikuje się do rozbiórki. Z uwagi na zły stan techniczny budynku oraz trudności z dostępem do pomieszczeń, nie dokonano obmiaru powierzchni użytkowej budynku. Budynek stacji transformatorowej, murowany z cegły wapienno-piaskowej, wybudowany w 1985 roku, o powierzchni zabudowy 29 m². Stan techniczny budynku określa się jako średni. Nie uzyskano informacji, czy wewnątrz znajdują się urządzenia energetyczne, a jeżeli tak, to czy są sprawne. Brak możliwości dokonania obmiaru powierzchni użytkowej budynku. Budynek letniskowy konstrukcji drewnianej, posadowiony na fundamencie murowanym z cegły wapienno-piaskowej, o powierzchni zabudowy 38 m². Dach kryty eternitem. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Podłogi z desek na legarach. Z uwagi na zły

stan techniczny nie ustalono wyposażenia budynku w instalacje oraz nie dokonano obmiaru powierzchni użytkowej. Budynek jest przeznaczony do rozbiórki, nie wpływa na zwiększenie wartości rynkowej nieruchomości. Zgodnie z informacją otrzymaną od dłużnej spółki, powierzchnia użytkowa budynków dla określenia podatków lokalnych wynosi 948 m².

Suma oszacowania wynosi **6 663 000,00zł** (zgodnie z oświadczeniem dłużnej spółki sprzedaż podlega zwolnieniu z opodatkowania VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług Dz. U. z 2022 r. poz. 931 ze zm), zaś cena wywołania jest równa **3/4** sumy oszacowania i wynosi **4 997 250,00zł**. Licytant przystępujący do przetargu powinien złożyć rękojmię w wysokości jednej dziesiątej sumy oszacowania, to jest **666 300,00zł**.

Rękojmia powinna być złożona **najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg** w gotówce albo książeczce oszczędnościowej banków uprawnionych według prawa bankowego zaopatrzonej w upoważnienie właściciela książeczki do wypłaty całego wkładu stosownie do prawomocnego postanowienia sądu o utracie rękojmi. Rękojmię można uiścić także na konto komornika:

Santander Bank Polska S.A 54 1090 1841 0000 0001 0412 9955.

Zgodnie z przepisem art. 976 §1 kpc w przetargu nie mogą uczestniczyć osoby, które mogą nabyć nieruchomość tylko za zezwoleniem organu państwowego, a zezwolenia tego nie przedstawiły oraz inne osoby wymienione w tym artykule. W ciągu dwóch ostatnich tygodni przed licytacją wolno oglądać nieruchomość w dni powszednie od godz. 08:00 do godz. 16:00 oraz przeglądać w Sądzie Rejonowym w Legionowie przy ul. Sobieskiego 47 odpis protokołu oszacowania nieruchomości, operat szacunkowy biegłego sądowego, wypis z rejestru gruntów wraz z mapką z akt postępowania egzekucyjnego. Prawa osób trzecich nie będą przeszkodą do licytacji i przysądzenia własności na rzecz nabywcy bez zastrzeżeń, jeżeli osoby te przed rozpoczęciem przetargu nie złożą dowodu, że wniosły powództwo o zwolnienie nieruchomości lub przedmiotów razem z nią zajętych od egzekucji i uzyskały w tym zakresie orzeczenie wstrzymujące egzekucję. Użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli nie są ujawnione w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów i nie zostaną zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed rozpoczęciem licytacji, nie będą uwzględnione w dalszym toku egzekucji i wygasną z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności.

Zgodnie z § 23 rozporządzenia Ministra finansów z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie zwrotu podatku niektórym podatnikom, wystawiania faktur, sposobu ich przechowywania oraz listy towarów i usług, do których nie mają zastosowania zwolnienia od podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 68, poz.360) komornicy sądowi wykonujący czynności egzekucyjne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego, w przypadku sprzedaży towarów, wystawiają w imieniu dłużnika i na jego rachunek faktury potwierdzające dokonanie sprzedaży tych towarów. Fakturę wystawia się, jeżeli na dłużniku spoczywa obowiązek podatkowy związany ze sprzedażą towarów.

W związku z pojawiającymi się informacjami o próbach wpływania na licytantów biorących udział w publicznej licytacji, jak również na sam przebieg licytacji w celu uzyskania odstąpienia od udziału w licytacji przez osoby zainteresowane zakupem przedmiotu licytacji w celu odstąpienia od udziału w licytacji przez osoby zainteresowane zakupem przedmiotu licytacji, komornik informuje, że czynności takie mogą wypełnić znamiona przestępstwa uregulowanego w art. 305 kodeksu karnego.

Zgodnie z przepisem art. 305 § 1 kk : Kto, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, udaremnia lub utrudnia przetarg publiczny albo wchodzi w porozumienie z inną osobą działając na szkodę właściciela mienia albo osoby lub instytucji, na rzecz której przetarg jest dokonywany, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3. § 2. Tej samej karze podlega, kto w związku z publicznym przetargiem rozpowszechnia informacje lub przemilcza istotne okoliczności mające znaczenie dla zawarcia umowy będącej przedmiotem przetargu albo wchodzi w porozumienie z inną osobą, działając na szkodę właściciela mienia albo osoby lub instytucji, na rzecz której przetarg jest dokonywany. § 3. Jeżeli pokrzywdzonym nie jest Skarb Państwa, ściganie przestępstwa określonego w § 1 lub 2 następuje na wniosek pokrzywdzonego.