

OGŁOSZENIE
Wójt Gminy Baligród

**ogłasza trzeci przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż zabudowanej nieruchomości
gruntowej położonej w miejscowości Baligród stanowiącej własność Gminy Baligród**

Przedmiotem przetargu ustnego nieograniczonego jest zabudowana nieruchomość gruntowa położna w miejscowości Baligród, gm. Baligród oznaczona w ewidencji gruntów jako działka **Nr 1149/3** o powierzchni 0,3062 ha, Księga Wieczysta - **KS1E/00010860/6**. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem biurowym (administracyjnym), budynkiem transportu i łączności (garażowo-gospodarczym), pozostałym budynkiem niemieszkalnym (portiernią). Nieruchomość zlokalizowana jest przy ul. Balów 14. Działka ma kształt w formie wieloboku. Teren działki na przeważającej powierzchni płaski, (jedynie zachodnia część działki położona jest na stoku o wystawie północno-zachodniej. Działka jest częściowo ogrodzona – ogrodzenie biegnie wzdłuż południowej granicy działki. Najbliższe sąsiedztwo działki stanowią dwie nieruchomości zabudowane domami jednorodzinnymi (od strony południowej i zachodniej) oraz nieruchomość zabudowana zakładem produkcji drzewnej (tartak) – od strony wschodniej. W dalszym otoczeniu działki, po przeciwnej stronie ulicy Balów, przeważa zabudowa jednorodzinna, natomiast w odległości ok. 200 m na zachód znajdują się dwa trzykondygnacyjne budynki wielomieszkaniowe. Przedmiotowa działka zabudowana jest budynkiem administracyjnym, posadowionym w jej zachodniej części oraz budynkiem garażowo gospodarczym i budynkiem byłej portierni, zlokalizowanymi we wschodniej części działki. Niezabudowane części działki to wewnętrzne ciągi komunikacyjne (droga dojazdowa oraz parking) o nawierzchni utwardzonej żwirem oraz teren zieleni w zachodniej i południowej części działki. Działka uzbrojona jest w sieć elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną. Wjazd na działkę z ulicy Balów odbywa się przez działkę sąsiednią nr 289/2 (dr), której właścicielem jest Gmina Baligród.

Opis budynku administracyjnego. Działka zabudowana jest budynkiem administracyjnym.

Budynek administracyjny jest obiektem piętrowym z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczonym, wybudowanym w technologii tradycyjnej – murowany. Do południowej ściany budynku administracyjnego dobudowany jest parterowy budynek mieszkalny, posadowiony na działce sąsiedniej. Obecnie budynek administracyjny jest nieużytkowany. W latach poprzednich pełnił funkcję biurową. Został wybudowany w latach 60-tych ubiegłego wieku jako budynek parterowy, niepodpiwniczony, a w latach 1974-1975 został rozbudowany - do północnej ściany istniejącego budynku dobudowano budynek o obrysie prostokąta o wymiarach 7,5 m x 9,5 m wraz z częściowym podpiwniczeniem oraz nadbudowano piętro i poddasze użytkowe na obydwu budynkach. Budynek został przekryty dachem dwuspadowym konstrukcji drewnianej. W latach późniejszych do północnej ściany rozbudowanego obiektu dobudowano zewnętrzną klatkę schodową wraz z wejściem i wiatrołapem od wschodniej strony na parterze budynku. Obecnie, od ponad 10 lat, budynek jest nieużytkowany. Ostatnie wpisy w książce obiektu budowlanego z grudnia 2012 r. Konstrukcja budynku - ławy i ściany fundamentowe betonowe, - ściany piwnic murowane z cegły pełnej, - ściany zewnętrzne oraz wewnętrzne murowane z cegły pełnej oraz bloczków gazobetonowych, - stropy na piwnicą, parterem oraz nad piętrem – prefabrykowane DZ-3, - strop nad częścią poddasza – wylewany żelbetowy, a nad częścią – drewniany, - dach – dwuspadowy konstrukcji drewnianej – płatwiowo-kleszczowy kryty blachą trapezową (eternit zastąpiono blachą trapezową w 1999 r.) - klatka schodowa – schody wylewane na mokro, - podłogi i posadzki – na korytarzach, na klatkach schodowych, w pomieszczeniach sanitarnych oraz w części pomieszczeń biurowych na posadzkach – terakota, w części pomieszczeń biurowych panele podłogowe a także płytki PCV, w piwnicy – wylewka betonowa, - stolarka okienna – we wszystkich pomieszczeniach okna z PCV z szybami zespolonymi, jedynie w piwnicy okna drewniane podwójnie szklone, okna na parterze budynku okratowane z zewnątrz, - stolarka drzwiowa – drzwi zewnętrzne drewniane oraz z PCV (przeszkolone), do piwnicy – obite blachą stalową, drzwi wewnętrzne do większości pomieszczeń – typowe pływające fabryczne, jedynie wejścia do klatki schodowej – drzwi z PCV przeszkolone podwójnie rozwierane, - tynki i oblicowania – na ścianach i sufitach tynki zwykłe, cementowo-wapienne, malowane farbami emulsyjnymi, w części pomieszczeń na ścianach boazeria drewniana, w pomieszczeniach tzw. „mokrych” ściany do wysokości ok. 1,5 m oblicowane płytkami glazurowanymi, w części pomieszczeń ściany obłożono panelami ściennymi z PCV, na korytarzach i klatce schodowej do wysokości ok. 1,6 m – tynk strukturalny, - elewacja – tynk zwykły cementowo-wapienny nakrapiany, - instalacje - elektryczna, wodno-kanalizacyjna, indywidualna sieć centralnego ogrzewania z kotłem na paliwo stałe. Ciepła woda użytkowa uzyskiwana z podgrzewaczy elektrycznych. Podstawowe dane techniczne budynku :
- długość - 22,72 m - szerokość - 9,5 m (na długości 17,17 m), 3,56 m (na długości 5,55 m) - kubatura - 2024 m³, - powierzchnia zabudowy - 188,8 m², - powierzchnia użytkowa - 407,73 m². W tym: - piwnice

- 32,88 m², - parter - 134,53 m², - piętro - 137,92 m², - poddasze - 102,40 m² Ocena stanu techniczno – użytkowego. Pomimo, że budynek od wielu lat jest nieużytkowany, jego stan techniczny należy ocenić jako przeciętny. W tym czasie obiekt był zabezpieczony przed ingerencją osób trzecich, systematycznie monitorowany i kontrolowany przez pracowników Nadleśnictwa (byłego właściciela nieruchomości). Stan techniczny całego budynku jak i jego poszczególnych elementów i instalacji należy uznać za średni. Ze względu na fakt, iż budynek jest nieużytkowany, zimą nie ogrzewany poszczególne elementy budynku ulegają przedwczesnemu zużyciu. W chwili obecnej odcięty został dopływ wody do budynku oraz nie działa instalacja cmentarnego ogrzewania – nie można wiarygodnie ocenić ich stanu. Niewielkie usterki – pojedyncze pęknięcia terakoty na schodach wewnętrznych, zbutwiałe drewniane barierki balkonowe na poddaszu, czy miejscowe ubytki płytek ceramicznych na ścianach sanitariatu – są łatwe do usunięcia.

Wykaz pomieszczeń w budynku administracyjnym

PIWNICA: Kotłownia pow. 12,92 m², skład żużla 4,10 m², skład opalu 13,09 m², korytarz 2,77 m². Razem 32,88 m²

PARTER: Wiatrołap 4,09 m², pom. biurowe 13,38 m², pom. biurowe 7,56 m², Kasa 7,65 m², pom. biurowe 12,45 m², korytarz 22,82 m², pow. biurowe 23,48 m², WC 2,98 m², WC 2,75 m², pom. gospodarcze 4,59 m², pom. biurowe 7,44 m², pom. biurowe 13,78 m², klatka schodowa 11,56 m². Razem 134,53 m²

PIĘTRO: Klatka schodowa 14,27 m², pom. biurowe 13,02 m², pom. biurowe 7,65 m², pom. biurowe 14,85 m², m², świetlica 37,07 m², pokój socjalny 10,14 m², korytarz 19,66 m², pom. biurowe 7,59 m², pom. biurowe 13,67 m² Razem 137,92 m²

PODDASZE Klatka schodowa 7,25 m², Strych 9,30 m², Pom. biurowe 6,06 m², Pom. biurowe 11,62 m² Strych 2,32 m², Pom. biurowe 18,32 m², Korytarz 19,82 m², Strych 2,32 m², WC, prysznic 5,64 m², Pom. biurowe 5,59 m², Pom. biurowe 6,26 m², Pom. biurowe 7,90 m². Razem poddasze 102,40 m²

Opis budynku byłej portierni. Budynek byłej portierni posadowiony jest przy północnej granicy działki. Jest to obiekt wolnostojący, parterowy, składający się z trzech pomieszczeń – wiatrołapu, pomieszczenia dozoru oraz pomieszczenia gospodarczego. Ściany budynku murowane z cegły ceramicznej pełnej, otynkowane tynkiem zwykłym cementowo-wapiennym. Dach konstrukcji drewnianej kryty eternitem. Stolarka okienna i drzwiowa – drewniana. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną i teletechniczną. Powierzchnia zabudowy – 15,95 m², powierzchnia użytkowa – 12,7 m², Stan techniczny - przeciętny.

Opis budynku garażowo- gospodarczego. Budynek garażowo- gospodarczy posadowiony jest we wschodniej części działki. Jest obiektem parterowym, niepodpiwniczonym, składającym się z dwóch przylegających do siebie brył o obrysach prostokątów. Część zachodnia budynku ma konstrukcję murowaną drewnianą z dachem drewnianym jednospadowym, krytym papą na lepiku. Elementy konstrukcyjne w formie ścian i słupów murowane są z cegły pełnej, wypełnione w części konstrukcją drewnianą (odeskowane). Drzwi i wrota wjazdowe – drewniane. Część wschodnia budynku ma konstrukcję murowaną. Dach jednospadowy. Stolarka drewniana. Obiekt wyposażony jest w instalację elektryczną (obecnie odłączona od sieci) i odgromową. Powierzchnia zabudowy wynosi 186 m². Powierzchnia użytkowa – 158 m². Budynek znajduje się w złym stanie technicznym. Wymaga rozbiórki. Remont nieuzasadniony ekonomicznie. Podczas oględzin stwierdzono m.in. zdemolowane, niedomykające się drzwi, oberwane, zniszczone wrota wjazdowe, zawalona drewniana konstrukcja dachu.

Opis ogrodzenia. Ogrodzenie z siatki stalowej wysokości 1,5 m rozpiętej pomiędzy stalowymi słupkami osadzonymi punktowo w gruncie, biegnie wzdłuż północnej granicy działki. Ma długość 76 m - w tym brama dwuskrzydłowa szerokości 4 m oraz furtka szerokości 1 m. Brama i furtka znajdują się w pobliżu budynku portierni (na zachód od budynku). Stan techniczny ogrodzenia słaby (stwierdzono m.in. miejscowe ubytki siatki, obwisłą siatkę na skutek przzerwania drutów napinających, itp.)

Najazd samochodowy. Najazd służący do naprawy pojazdów mechanicznych znajduje się we wschodniej części działki. Usytuowany jest równolegle do wschodniej ściany budynku gospodarczo-garażowego i leży w odległości ok. 3 m od niego. Najazd wykonany jest w formie dwóch równoległych murów żelbetowych o grubości ok. 40 cm i wysokości ok. 80 cm, posadowionych na betonowych fundamentach. Całkowita długość najazdu – 12 m. Wjazd odbywa się od strony południowej. Stan techniczny – średni.

Plac utwardzony. Część działki, na wschód od budynku administracyjnego, stanowi wewnętrzny ciąg komunikacyjny – parking oraz drogę dojazdową. Ta część o powierzchni ok. 500 m² ma nawierzchnię utwardzoną żwirem i tłuczniem. Stan techniczny nawierzchni - przeciętny

1. Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z MPZP i sposób jej zagospodarowania

Gmina Baligród nie ma opracowanego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Opracowane zostało Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Baligród zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Baligród nr XXXIII/223/2002 z dnia 7 października 2002r.

Zgodnie z ustaleniami w/w studium, przedmiotowa działka leży w ok. 90% w strefie potencjalnego rozwoju osadnictwa (obszar zabudowy o charakterze małomiasteczkowym), a na pozostałym obszarze w obszarach zieleni urządzonej. Dodatkowo nieruchomość znajduje się w obszarze stanowiska archeologicznego, a w części w terenach pomnika przyrody.

2. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE SĄD REJONOWY w LESKU KSIĘGA WIECZYSTA

Nr KS1E/00010860/6 DZIAŁ III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA odpłatna służebność przesyłu na czas nieoznaczony na: **1)** działce nr 1149/1 położonej w Baligrodzie, gmina Baligród, pasem o szerokości 3 metrów i długości 131 metrów, o powierzchni 393 m², zaznaczonym kolorem żółtym na załączniku graficznym nr 1/4, na którym to pasie przebiega linia napowietrzna n/n 0,4 kv zasilana ze stacji transf. Baligród 8 nadleśnictwo/40008, **2)** działce nr 1149/1 położonej w Baligrodzie, gmina Baligród, pasem o szerokości 3 metrów i długości 96 metrów, o powierzchni 288 m², zaznaczonym kolorem żółtym na załączniku graficznym nr 1/4, na którym to pasie przebiega linia napowietrzna n/n 0,4 kv zasilana ze stacji transf. Baligród 8 nadleśnictwo/40008, **3)** działce nr 1149/1 położonej w Baligrodzie, gmina Baligród, pasem o szerokości 3 metrów i długości 31 metrów, o powierzchni 93 m², zaznaczonym kolorem żółtym na załączniku graficznym nr 1/4, na którym to pasie przebiega linia napowietrzna n/n 0,4 kv zasilana ze stacji transf. Baligród 8 nadleśnictwo/40008 w celu utrzymywania na w/w nieruchomości obciążonej urządzeń i instalacji elektroenergetycznych wraz z urządzeniami i infrastrukturą teleinformatyczną związaną z funkcjonowaniem sieci, w pasie gruntu zaznaczonym na załącznikach graficznych oraz prowadzeniu ich eksploatacji zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz normami dotyczącymi linii elektroenergetycznych, ochrony zdrowia i życia ludzkiego oraz ochrony środowiska, a w tym: **a)** w granicach pasa objętego służebnością dokonywania czynności eksploatacyjnych, modernizacji i przebudowy urządzeń, instalacji elektroenergetycznych wraz z urządzeniami i infrastrukturą teleinformatyczną związaną z funkcjonowaniem sieci (modernizacja i przebudowa nie może wykraczać poza pas gruntu objęty służebnością) oraz ich remontów, usuwania awarii, demontażu, wymiany słupów lub innych niezbędnych elementów, **b)** w granicach pasa objętego służebnością usuwania drzew, krzewów i gałęzi podczas bieżącej konserwacji urządzeń i instalacji elektroenergetycznych wraz z infrastrukturą teleinformatyczną związaną z funkcjonowaniem sieci, zagrażających ich funkcjonowaniu, które odbywać się może za co najmniej telefonicznym zawiadomieniem nadleśnictwa Baligród na dzień przed wykonaniem przywołanych prac z uwzględnieniem wskazanego przez nadleśnictwo sposobu uporządkowania terenu, **c)** w przypadku wystąpienia awarii w infrastrukturze PGE dystrybucji, ich usuwanie odbywać się może bez zawiadomienia lasów państwowych, niemniej jednak PGE dystrybucja obowiązana jest powiadomić o tym fakcie co najmniej telefonicznie w dniu rozpoczęcia usuwania awarii, a najpóźniej w dniu następnym - o ile podjęte czynności spowodowały konieczność usunięcia drzew, a wysokość ewentualnego odszkodowania należnego za szkody w drzewostanie ustala się na zasadach przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa, **d)** prawie dostępu, wejścia, przechodu i przejazdu (w tym sprzętem ciężkim) po drogach leśnych przez pracowników spółki PGE dystrybucja lub jej następców prawnych oraz osób i podmiotów działających z upoważnienia spółki lub jej następców prawnych - w pasie gruntu zaznaczonym na wydruku z leśnej mapy numerycznej nadleśnictwa o treści mapy ewidencyjnej oraz prawie dostępu do tego pasa w celu wykonania czynności, o których mowa wyżej (po przeniesieniu z księgi wieczystej KS1E/00004415/7) uprawniony : PGE dystrybucja spółka akcyjna w Lublinie - oddział w Rzeszowie

3. Cena wywoławcza nieruchomości wynosi: 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion złotych brutto)

4. Przetarg odbędzie się w dniu 16 listopada 2026 roku o godz. 11⁰⁰ w Urzędzie Gminy Baligród ul. Plac Wolności 13, 38-606 Baligród, pokój nr 4.

5. Osoby przystępujące do przetargu winny wpłacić wadium w wysokości: 100 000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) na konto Gminy Baligród BNP Paribas Nr 36 1600 1462 1854 9106 1000 0003 (z dopiskiem Nr działki), najpóźniej do dnia 09 listopad 2026 r. Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Urzędu Gminy.

6. Wadium należy wносить w pieniądzu.

7. Wpłacone wadium zostanie:

- a) zaliczone na poczet ceny nabycia, jeżeli osoba wpłacająca wadium wygra przetarg;
- b) zwrócone niezwłocznie jeżeli osoba wpłacająca wadium nie wygra przetargu jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia: odwołania, zamknięcia, unieważnienia, zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

8. Osoby przystępujące do przetargu winny okazać komisji przetargowej:

- a) dowód wniesienia wadium;
- b) dowód tożsamości/paszport
- c) Podmioty, podlegające wpisom do rejestrów, winny przedłożyć aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS. Osoby prowadzące działalność gospodarczą winny przedłożyć

zaświadczenie o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej - CEIDG w postaci wydruku ze strony internetowej CEIDG.

- d) W przypadku reprezentowania osoby prawnej lub osoby fizycznej przez pełnomocnika należy przedłożyć pełnomocnictwo upoważniające do działania na każdym etapie postępowania przetargowego z notarialnie poświadczonym podpisem mocodawcy, natomiast do nabycia w drodze umowy notarialnej pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego.
- e) Osoby fizyczne uczestniczące w przetargu prowadzące działalność w formie spółki cywilnej winny przedłożyć ponadto umowę spółki, odpowiednią uchwałę pozwalającą na nabycie nieruchomości bądź stosowne umocowanie do działania w imieniu spółki, pozwalające na nabycie nieruchomości
- f) Pełnomocnicy – dokument potwierdzający tożsamość i oryginał pełnomocnictwa upoważniającego do działania na każdym etapie postępowania przetargowego,
- g) W przypadku nabycia nieruchomości w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej do przetargu winni przystąpić oboje małżonkowie, w innym przypadku jeden z małżonków musi przedłożyć pisemną zgodę współmałżonka na nabycie nieruchomości wyrażoną w formie notarialnej sporządzonego pełnomocnictwa.
- h) Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców może nastąpić w przypadku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 marca 1920r o nabyciu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz.U z 2017r, poz. 2278). Nabywca jest zobowiązany we własnym zakresie do ustalenia, czy nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu wymaga takiego zezwolenia.

9. Przed przystąpieniem do przetargu zainteresowany nabyciem nieruchomości winien zapoznać się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości, jej aktualnym sposobem zagospodarowania, jej parametrami i możliwością zagospodarowania, posadowionymi na nieruchomości sieciami, w szczególności ograniczającymi lub mającymi wpływ na możliwość zagospodarowania, w tym dotyczących zabudowy i dokonywania nasadzeń. Nabywca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym faktycznym i prawnym. Granice działki nie będą geodezyjnie wznawiane ani okazywane na gruncie. Sprzedający nie odpowiada za wady ukryte zbywanej nieruchomości, w tym także za nieujawnione w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Lesku. Niezależnie od podanych wyżej informacji, nabywca odpowiada za samodzielne zapoznanie się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz z aktualnym sposobem jej zagospodarowania, parametrami oraz możliwością wykorzystania. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji leży w całości po stronie nabywcy i stanowi obszar jego ryzyka. Oględziny przedmiotowej nieruchomości można dokonywać do dnia 04 maja 2026r. w godz. 8.00 14.00

10. Cenę nabycia prawa własności ustaloną w przetargu wraz z obowiązującym podatkiem VAT należy wpłacić na konto Gminy Baligród Nr BNP Paribas Nr 90 1600 1462 1854 9106 1000 0001 najpóźniej do dnia poprzedzającego zawarcie umowy przenoszącej własność (Za datę wpłaty uważa się wpływ środków pieniężnych na rachunek Urzędu Gminy)

11. Nie wpłacenie ceny nabycia nieruchomości w terminie podanym w pkt. 10 spowoduje przepadek wadium, który nie będzie podlegał zwrotowi. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu o spisaniu aktu notarialnego, organizator przetargu odstąpi od zawarcia umowy. Minimalne postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych. O jego wysokości decydują uczestnicy przetargu. Koszty notarialne związane z zawarciem umowy sprzedaży pokrywa nabywca nieruchomości. Granice działki nie będą geodezyjnie wznawiane ani okazywane na gruncie. Sprzedający nie odpowiada za wady ukryte zbywanej nieruchomości, w tym także za nieujawnione w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Lesku. Niezależnie od podanych wyżej informacji, nabywca odpowiada za samodzielne zapoznanie się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz z aktualnym sposobem jej zagospodarowania, parametrami oraz możliwością wykorzystania. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji leży w całości po stronie nabywcy i stanowi obszar jego ryzyka. Pierwszy przetarg odbył się w dniu 12 grudnia 2025r., drugi w dniu 8 maja 2026r. Organizator przetargu zastrzega sobie możliwość odwołania przetargu jedynie z ważnych powodów. Szczegółowe informacje o nieruchomości zamieszczonej w ogłoszeniu można uzyskać w siedzibie Urzędu Gminy w Baligrodzie od poniedziałku do piątku w godz. 7⁰⁰ – 15⁰⁰ ul. Plac Wolności 13, 38-606 Baligród lub Tel: (13) 468-40-77 wew. 7, fax 13 468 44 08. Ogłoszenie zamieszczono w prasie Gazeta Wyborcza, wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i w sołectwach, stronie internetowej www.baligrod.pl, www.bip.baligrod.pl w dniu 14 września 2026 r. do 16 listopada 2026 r.

WÓJT

mgr Robert Stepień