

PREZYDENT MIASTA PŁOCKA
wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej

na podstawie art. 37 ust. 1, art 38 ust. 2, art. 40 ust. 1 pkt 1, art. 67 ust. 2 pkt 1 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),

ogłasza

przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości zabudowanej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Płocku przy ul. Kolegialnej 20 i 20A, oznaczonej w rejestrze ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 831/4 o pow. 2007 m² i nr 832 o pow. 1288 m², obręb Nr 8 „SRÓDMIEŚCIE”, dla której w Sądzie Rejonowym w Płocku VI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczystą nr PL1P/00076621/7.

Opis nieruchomości:

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w Płocku przy ul. Kolegialnej 20 i 20A, oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 831/4 o pow. 2007 m² i nr 832 o pow. 1288 m², obręb Nr 8 „SRÓDMIEŚCIE”, dla której Sąd Rejonowy w Płocku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00076621/7.

Nieruchomość położona jest w strefie centralnej miasta. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa usługowa, budynki instytucji publicznych, instytucje kultury oraz zabudowa wielorodzinna. Dostęp do budynków częściowo bezpośrednio lub przez wjazd bramowy od ulicy Kolegialnej.

Działki zgodnie z wpisami w rejestrze ewidencji gruntów i budynków są zabudowane niżej wymienionymi budynkami:

1. Na działce nr 831/4 zlokalizowane są budynki:

- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej; 3 kondygnacje nadziemne; 1 kondygnacja podziemna o powierzchni zabudowy 594 m²,
- pozostałe budynki niemieszkalne; 1 kondygnacja nadziemna; 0 kondygnacji podziemnych o powierzchni zabudowy 88 m²,
- budynki transportu i łączności; 1 kondygnacja nadziemna; 0 kondygnacji podziemnych o powierzchni zabudowy 19 m²
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej; 2 kondygnacje nadziemne; 1 kondygnacja podziemna o powierzchni zabudowy 218 m²,

2. Na działce nr 832 zlokalizowane są budynki:

- budynki biurowe; 3 kondygnacje nadziemne; 0 kondygnacji podziemnych o powierzchni zabudowy 387 m²,
- budynki biurowe; 2 kondygnacje nadziemne; 0 kondygnacji podziemnych o powierzchni zabudowy 249 m²

Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa i pozostaje w trwałym zarządzie Powiatowej Stacji Sanitarno - Epidemiologicznej w Płocku.

Z uwagi na zły stan techniczny budynki zostały wyłączone z użytkowania przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Płocku decyzjami Nr 15/2023, Nr 16/2023, Nr 17/2023 z dnia 3.04.2023 r, a Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Płocku nakazał Powiatowej Stacji Sanitarno - Epidemiologicznej w Płocku usunięcie w terminie do dnia 31.05.2025 r. stwierdzonych nieprawidłowości w budynkach „A”, „B”, „C” na w/w nieruchomości. Decyzjami Nr 153/2025 z dnia 30.12.2025, Nr 154 z dnia 30.12.2025 oraz Nr 152/2025 z dnia 30.12.2025 Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Płocku odmówił zmiany w/w ostatecznych decyzji w zakresie terminu wykonania nałożonych obowiązków dotyczących stanu technicznego budynków

zlokalizowanych w Płocku przy ul. Kolegialnej. Od powyższych decyzji Powiatowa Stacja Sanitarno Epidemiologiczna w Płocku wniosła odwołanie do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie.

Zgodnie z Zarządzeniem z dnia 06 października 2025 r. Wojewoda Mazowiecki wyrażającym zgodę na zbycie z zasobu Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Płocku przy ulicy Kolegialnej 20 i 20A oraz Zarządzeniem Nr 1286/2025 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 23 października 2025 roku o przeznaczeniu do sprzedaży w formie przetargu ustnego nieograniczonego zabudowanej nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działki nr 831/4 o pow. 2007 m² i nr 832 o pow. 1288 m², położonej w Płocku przy ul. Kolegialnej 20 i 20A, w celu zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej dla nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, oznaczonych jako działki nr 831/2 i nr 831/3, położonych w Płocku przy ul. Kolegialnej, obręb Nr 8, przez działkę nr 831/4 ul. Kolegialnej 20 zostanie ustanowiona służebność przejścia i przejazdu w następujący sposób:

- dla działki nr 831/2 służebność przejścia i przejazdu będzie przebiegać przez działkę nr 831/4,
- dla działki nr 831/3 służebność przejścia i przejazdu będzie przebiegać przez działki nr 831/4 i nr 831/2.

Graficzny przebieg przedmiotowej służebności został wskazany na załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia.

Zgodnie z ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Kolegialną, ul. Misjonarską, ul. Kościuszki i Pl. Obrońców Warszawy przyjętego Uchwałą Nr 347/XIX/03 Rady Miasta Płocka z dnia 30 grudnia 2003 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 3 lutego 2004 r. Nr 22, poz. 725, obejmujący działki o numerach ewidencyjnych gruntów: 831/4, 832 (obrób nr 8 – Śródmieście) położone w Płocku zlokalizowane są na obszarze oznaczonym symbolem: 2U – teren ogólnomiejskich usług biurowych, kulturalnych hotelowych, zdrowia w istniejących budynkach przeznaczonych do adaptacji i przebudowy; 11 KX – teren publicznego ciągu pieszo – jezdnego.

Wytyczne konserwatorskie:

Na terenie działki ewidencyjnej numer 831/4, obręb 0008 Śródmieście, jednostka ewidencyjna 146201_1, o pow. 0,2007 ha oraz na terenie działki ewidencyjnej numer 832 obręb 0008 Śródmieście, jednostka ewidencyjna 146201_1, o pow. 0,1228 ha w Płocku, gmina Miasta Płocka, znajdują się budynki dawnego Hotelu Warszawskiego w Płocku: A, B, C, objęte ochroną konserwatorską wynikającą z decyzji o wpisie do rejestru zabytków, nr rejestru zabytków: A – 1763, data wpisania : 31 lipca 2023 roku oraz zlokalizowanych na obszarze zabytkowego zespołu urbanistyczno – architektonicznego i warstw kulturowych miasta Płocka – nr rejestru zabytków: 51/182/59W, data wpisania 16 listopada 1959 roku.

Zgodnie z decyzją nr 450/2025 z dnia 22 września 2025 r. Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych lub badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wymaga pozwolenia właściwego miejskiego konserwatora zabytków. Nabywca nieruchomości ma obowiązek zastosować zalecenia konserwatorskie miejskiego konserwatora zabytków wyrażonej w piśmie z dnia 08.08.2025 r., BKZ.4120.1.158.2025.MW(9) tj:

- a) wszelkie planowane zamierzenia zaleca się zaprojektować i docelowo realizować w sposób, który nie wpłynie negatywnie na stan, wygląd i odbiór zabytku oraz zabytkowego układu urbanistyczno-architektonicznego;
- b) należy wykonać szczegółową ekspertyzę stanu technicznego budynków, która wskaże dalszy kierunek działań przy obiektach; zasadne jest powierzenie wykonania ekspertyzy jw. rzeczoznawcy budowlanemu, posiadającemu praktykę zawodową w pracy przy zabytkach; ekspertyza powinna obejmować: m. in. ogólny stan zachowania tynków,

badania stopnia zawilgocenia i zasolenia ścian oraz fundamentów; ocenę stanu technicznego stropów, więźby dachowej oraz pokrycia dachu, obróbek blacharskich i orynnowania, ocenę stanu stolarki okiennej i drzwiowej;

c) należy wykonać szczegółową inwentaryzację rysunkowo – pomiarową i fotograficzną obiektu (w tym, elewacje zewnętrzne wraz z detalem, wewnętrzny układ komunikacyjny, układ pomieszczeń, stolarka okienna i drzwiowa (zewnętrzna i wewnętrzna) oraz inne ewentualne elementy oryginalnego wystroju i wyposażenia wnętrza budynku, w tym piece, balustrady, elementy dekoracji sztukatorskiej sufitów i ścian, polichromie itp.);

d) konieczne jest przeprowadzenie badań konserwatorskich i architektonicznych:

- na obecność pierwotnych warstw malarskich elewacji w celu podjęcia próby odtworzenia pierwotnej kolorystyki budynków;

- badania architektoniczne w celu zadokumentowania zmian układu funkcjonalnego związanego z przebudowami na różnych etapach funkcjonowania obiektu, w tym wtórnych podziałów pomieszczeń i wydzielonych antresol;

e) należy przeprowadzić badania konserwatorskie na obecność dekoracji malarskich w pomieszczeniach parteru i klatki schodowej budynku A;

f) należy wykonać ocenę stanu zachowania oraz opracować program niezbędnych prac konserwatorskich dla zachowanych dekoracji malarskich oraz sztukaterii we wnętrzach budynku A;

g) należy wykonać analizę stanu zachowania detalu architektonicznego elewacji pod kątem możliwości konserwacji (zakres i sposób konserwacji detali architektonicznych opracowanych w tynku oraz wykonanie ich uzupełnień, w oparciu o opracowany autorski program konserwatorski);

h) w przypadku występowania ewentualnej korozji biologicznej tj. porażeń grzybami pleśniowymi, grzybami domowymi i przez owady (w drewnianych elementach konstrukcyjnych obiektu) zaleca się wykonać opinię mykologiczną wraz z oceną stanu porażenia biologicznego ścian oraz badaniem stopnia zawilgocenia i zasolenia elementów obiektu, w tym fundamentów, ścian wewnętrznych i zewnętrznych z propozycją metod usunięcia korozji;

i) w/w opracowania będą podstawą do określenia zakresu ingerencji w zabytkową konstrukcję budynku;

j) wyniki, wnioski i zalecenia z przeprowadzonych badań i ekspertyz będą stanowić materiał wyjściowy dla opracowania dokumentacji projektowej i wskazania niezbędnego zakresu robót budowlanych i prac konserwatorskich oraz zakresu możliwości dostosowania obiektu do nowej funkcji;

k) wyklucza się możliwość nadbudowy obiektu o dodatkowe kondygnacje – działanie takie doprowadzi do „zatarcia” wyglądu bryły budynku zabytkowego i zmieni w sposób znaczący jego odbiór w zabytkowym otoczeniu;

l) wyklucza się możliwość docieplenia budynku od zewnątrz; ewentualne roboty termomodernizacyjne budynku winny być rozważane po uprzednim wykonaniu analizy zużycia energii budynku, której wyniki stanowiłyby materiał wyjściowy do opracowania ewentualnej dokumentacji projektowej oraz doboru odpowiedniego sposobu i technologii docieplenia; z konserwatorskiego punktu widzenia, tego rodzaju analiza jest konieczna, albowiem przyczyna utraty ciepła nie musi tkwić w ścianach, ale np. w braku izolacji fundamentów, braku docieplania stropów, stropodachu, niewłaściwej wentylacji budynku i ogrzewania, zniszczonej stolarki;

m) ewentualna możliwość zmiany kształtu, usytuowania i wielkości istniejących otworów okiennych i drzwiowych będzie analizowana po zapoznaniu się wnioskami z przeprowadzonych uprzednio badań architektonicznych; w kwestii stolarki okiennej - dopuszcza się wymianę na nową, drewnianą o podziałach analogicznych do istniejących na obiektach z tego okresu lub odtworzonych w oparciu o analizę historyczną;

n) w zakresie adaptacji przedmiotowego budynku należy zastosować materiały wykończeniowe o podwyższonym standardzie i utrzymać stonowaną kolorystykę.

Dodatkowe informacje Miejskiego Konserwatora Zabytków zawarte są w piśmie z dnia 08.08.2025 r., BKZ.4120.1.158.2025.MW dotyczącym wydania wytycznych

konserwatorskich dla nieruchomości zabudowanej położonej w Płocku przy ul. Kolegialnej 20 i 20A.

Cena wywoławcza nieruchomości do przetargu wynosi: 6 000 000,00 zł (słownie: sześć milionów 00/100 złotych netto)

Zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 775 ze zm.) sprzedaż przedmiotowej nieruchomości jest zwolniona z podatku od towarów i usług.

Wadium na przetarg wynosi: 600 000,00 zł.

Przetarg na sprzedaż w/w nieruchomości odbędzie się w dniu 15.04.2026 roku o godzinie 11.00 w Urzędzie Miasta Płocka/ Plac Stary Rynek 1, pok. nr 206 II piętro.

Minimalne postąpienie przy przetargu wynosi 60 000,00 zł.

Minimalne postąpienie przy licytacji nie może wynosić mniej niż 1 % ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych, a o jego ostatecznej wysokości decydują uczestnicy przetargu.

Przystępujący do przetargu powinien:

- a) złożyć pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami, regulaminem i przedmiotem przetargu,
- b) zapoznać się z wytycznymi konserwatorskimi dotyczącymi nieruchomości przy ul. Kolegialnej 20 i 20A,
- c) zapoznać się z mapą zasadniczą i ewidencyjną nieruchomości,
- d) zapoznać się z zapisami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- e) wpłacić wadium na w/w nieruchomość w wysokości **600 000,00 zł do dnia 08.04.2026 roku** na konto Urzędu Miasta Płocka **PKO BP w Płocku 85 1020 3974 0000 5002 0177 9982.**

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

Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się uczestnika, który przetarg wygrał od zawarcia aktu umowy notarialnej.

Wadium zostanie zwrócone niezwłocznie, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia zamknięcia przetargu, jeżeli osoba wpłacająca wadium nie wygra przetargu. Koszt sporządzenia aktu notarialnego pokrywa nabywca nieruchomości.

Osoba będąca cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców zobowiązana jest przed zawarciem umowy przenoszącej własność nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu przedłożyć zezwolenie właściwego ministra na nabycie tej nieruchomości.

Bliższe informacje na temat przetargów można uzyskać w Referacie Mienia Skarbu Państwa Urzędu Miasta Płocka, Plac Stary Rynek 1, pok. nr D-21, tel. (24) 367 14 73.

Ogłoszenie o przetargu zostało podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Płocka, plac Stary Rynek 1 oraz zamieszczone na stronach internetowych Urzędu Miasta Płocka www.nowybip.plock.eu (komunikaty, ogłoszenia, obwieszczenia/Zbycie nieruchomości Skarbu Państwa) oraz www.plock.eu (mieszkaniec, nieruchomości na sprzedaż).

Prezydent Miasta Płocka może odwołać przetarg z uzasadnionej przyczyny.

Prezydent Miasta Płocka
/-/ Andrzej Nowakowski