

Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym w Mińsku Mazowieckim
Krzysztof Staszewski
Kancelaria Komornicza nr VI w Sulejówku
05-070 Sulejówek Kasztanowa 7/25
tel. 227732625 fax. 227732626 e-mail:
minsk.mazowiecki.staszewski@komornik.pl
Km 673/25

Sulejówek, dnia 02-09-2026
Sz P

Wydruk na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń
Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy
oraz na stronie internetowej <http://eto.um.warszawa.pl>
w terminie

od dnia 09.09.2026

do dnia 23.10.2026 KANCELISTA

Uwagi.....
Zach
Daria Zach

OBWIESZCZENIE O DRUGIEJ ELEKTRONICZNEJ LICYTACJI NIERUCHOMOŚCI **nr KW SI1M/00068251/3**

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Mińsku Mazowieckim Krzysztof Staszewski na podstawie art. 986(4)§3 kpc podaje do publicznej wiadomości, że:

w dniu 15 października 2026 r. o godz. 12:00

na portalu <https://e-licytacje.komornik.pl/> rozpocznie się druga licytacja nieruchomości położonej: **05-071 Sulejówek, ul. 3 Maja 7**, dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr KW SI1M/00068251/3** [NKW: SI1M/00068251/3] zakończy się zaś w dniu **22 października 2026 r. o godz. 12:00**.

Opis nieruchomości:

Przedmiotem licytacji jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 34 (obręb ewid. nr 8) o powierzchni 0,0632 ha, położona w Sulejówku, przy ul. 3-go Maja 7, powiat miński, województwo mazowieckie, objęta księgą wieczystą nr SI1M/00068251/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla południowej części Miłosny w Sulejówku, uchwalonym uchwałą nr XV/146/2019 Rady Miasta Sulejówek z dnia 24 października 2019r. (publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2019-12-23, poz. 15636), zmienionym uchwałą nr LIX/621/2023 Rady Miasta Sulejówek z dnia 25 maja 2023r. (publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2023-07-24, poz. 8596) wraz z Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego nr WNP-I.4131.203.2019.MW1 z dnia 27 listopada 2019r. (publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2019-11-29, poz. 13745). Zgodnie z ustaleniami w/w planu miejscowego przedmiotowa działka położona jest w strefie UMN2 – tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Sposób zagospodarowania i korzystania z nieruchomości jest zgodny z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek. Działka nr 34, stanowiąca nieruchomość gruntową zabudowaną, zlokalizowana jest w centralnej części miasta, przy ulicy 3-go Maja o nawierzchni bitumicznej, charakteryzującej się umiarkowanym natężeniem ruchu. Nieruchomość zlokalizowana jest w odległości ok. 400 m od stacji kolejowej Sulejówek-Miłosna, gdzie skupiają się punkty usługowo – handlowe oraz ok. 1 km od ul. Okuniewskiej (droga wojewódzka nr 637) stanowiącej jeden z głównych ciągów komunikacyjnych miasta. Park miejski „Glinianki” oraz stadion sportowy oddalone o ok. 400 m. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa handlowo-usługowa. Działka gruntu o powierzchni 0,0632 ha, w kształcie zbliżonym do trapezu usytuowana jest u zbiegu ulicy 3-go Maja i ulicy Krótkiej (wjazd na działkę odbywa się z ul. Krótkiej). Teren działki płaski, częściowo utwardzony kostką brukową, ogrodzony od frontu ogrodzeniem z pręseł stalowych, z cokołem i słupkami murowanymi z cegły klinkierowej oraz murem z cegły, z furtką oraz bramą stalową przesuwaną z napędem elektrycznym. Na działce posadowiony jest murowany, piętrowy, podpiwniczony budynek o mieszkalny przystosowany na potrzeby zakładu opiekuńczego oraz przylegający do niego murowany budynek pomocniczy. Teren działki uzbrojony jest w sieć elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, telekomunikacyjną. Nieruchomość

obciążona jest ograniczonym prawem rzeczowym – służebnością przesyłu polegającą na korzystaniu ze znajdujących się na działce urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w postaci kanalizacji kablowej i studni kablowej, w tym nieograniczonego dostępu do w/w urządzeń celem dokonywania ich obsługi. Urządzenia objęte wykonywaniem prawa służebności usytuowane są pod ziemią w południowo wschodnim narożniku działki.

Budynek mieszkalny:

Budynek o funkcji mieszkalnej, przystosowany na potrzeby zakładu opiekuńczego, ostatnio wykorzystywany jako dom spokojniejszej starości, obecnie nieużytkowany, 3 kondygnacyjny nad ziemią (w tym poddasze użytkowe), podpiwniczony. Obiekt wzniesiony w latach 70-tych ubiegłego wieku w technologii tradycyjnej murowanej, nadbudowany (użytkowe poddasze) w latach ok. 2005-2007, przykryty dachem dwuspadowym pokrytym blachodachówką. Obiekt wyposażony jest w instalację elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania i ciepłej wody, telekomunikacyjną, monitoring. Budynek usytuowany jest w ostrej granicy działki z pasem drogowym, przylega do budynku pomocniczego, z którym tworzy jedną funkcjonalną całość. Szacowany budynek posiada następujące wskaźniki powierzchniowe (ustalone na podstawie dokumentacji inwentaryzacyjnej przedstawionej przez dłużnika, danych zawartych w ewidencji budynków oraz pomiarów dokonanych podczas oględzin nieruchomości):

- powierzchnia zabudowy: 157,0 m²;
- powierzchnia użytkowa: 268,6 m²;
- powierzchnia netto: 392,0 m²;
- powierzchnia całkowita: 498,5 m².

Program użytkowy budynku wygląda następująco:

- podpiwniczenie: pomieszczenia gospodarczo-składowe (wysokość pomieszczeń w piwnicy wynosi 1,5 m);
- parter: 5 pokoi, łazienka z WC, hall, klatka schodowa;
- piętro: 4 pokoje, świetlica, łazienka z WC, hall, klatka schodowa;
- poddasze: 6 pokoi (w tym pokój pielęgniarzy, biuro), łazienka z WC, hall, klatka schodowa.

Dane konstrukcyjne budynku:

- ławy i ściany fundamentowe żelbetowe;
- ściany podziemia i nadziemia murowane z cegły;
- stropy: nad niższymi kondygnacjami stropy Kleina; nad poddaszem strop drewniany z wykorzystaniem więźby dachowej, obudowany płytami gips.-karton.;
- schody zewnętrzne i wewnętrzne monolityczne, żelbetowe, wylewane;
- dach dwuspadowy z lukarnami od strony wschodniej oraz oknami połaciowymi od strony zachodniej; więźba drewniana, kryty blachodachówką; rynny i rury spustowe z PCV;

- stolarka okienna z PCV;
- drzwi zewnętrzne z PCV i stalowe; drzwi wewnętrzne płytowe;
- elewacja zewnętrzna otynkowana – tynk nakrapiany z elementami ozdobnymi (sztukateria wokół okien i drzwi); schody zewnętrzne i podjazd obłożone gresem, balustrady schodów, podjazdu i tarasu stalowe.

Wykończenie wewnątrz:

- ściany: tynki cem.-wap., malowane; w pomieszczeniach sanitarnych glazura do pełnej wysokości ścian;
- sufity: tynki cem.-wap., na poddaszu płyty gips.-karton. – malowane;
- podłogi: w pokojach i korytarzach wykładzina PCV (medyczna), w pomieszczeniach sanitarnych, na klatkach schodowych terakota.

Instalacje:

- instalacja wodociągowa zasilana z sieci miejskiej, armatura i przybory sanitarne typowe, w łazienkach zainstalowane brodziki z natryskami;
- instalacja kanalizacyjna z odprowadzeniem ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- instalacja elektryczna oświetleniowa i gniazd wtykowych, podtynkowa;
- instalacja gazu ziemnego;
- instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z dwoma kotłami gazowymi dwufunkcyjnymi zainstalowanymi w łazienkach (na parterze i piętrze); grzejniki żebrowe – aluminiowe, rury z PCV;
- instalacja telekomunikacyjna;
- instalacja monitoringu zewnętrznego i wewnętrznego;
- rozprowadzone przewody instalacji p.poż. (bez czujek dymu);
- wentylacja grawitacyjna.

Oceny zużycia technicznego budynku biegły sądowy dokonał na podstawie oględzin połączonych z oceną wizualną stanu poszczególnych jego elementów, a także w powiązaniu z zastosowaną technologią, jakością wykonania robót, jakością użytych materiałów, sposobem prowadzenia gospodarki remontowej, okresem trwałości oraz eksploatacji budynku. W wyniku oględzin biegły sądowy stwierdził, iż elementy budynku charakteryzują się średnim zużyciem wynikającym z okresu eksploatacji budynku, jakości wykonania robót, zastosowanych materiałów i technologii oraz sposobu prowadzenia gospodarki remontowej. Poszczególne elementy i części budynku charakteryzują się zróżnicowanym stopniem zużycia. Elementy konstrukcyjne budynku, powstałe w latach 70-tych ubiegłego wieku, wykazują większe zużycie właściwe dla okresu eksploatacji. Ściany podziemia z miejscowymi zawilgoceniami, odpadaniem tynków. Ściany nadziemia bez widocznych zawilgoczeń, bez odchyień od pionu, bez zauważalnych pęknięć. Brak izolacji termicznej ścian zewnętrznych. Pokrycie dachu w stanie dobrym, pochodzące z ok. 2005-2007 roku, kiedy dokonano nadbudowy poddasza. Miejscowe odpadanie okładzin schodów zewnętrznych. Elementy wykończeniowe wewnątrz w stanie umiarkowanego zużycia, częściowo pochodzące z lat ok. 2017-2018 kiedy w budynku wykonano remont i adaptację do obecnego stanu. Okładziny ścian z płytek glazury w sanitariatach na parterze i 1 piętrze pochodzące sprzed kilkunastu lat, na poddaszu w lepszym stanie, pochodzące sprzed kilku lat. Stolarka okienna i drzwiowa w stanie

średnim; okna kilkanaście lat temu wymienione na PCV. Instalacje w stanie dobrym i średnim, wymienione bądź zmodernizowane podczas modernizacji budynku.

Budynek pomocniczy

Budynek o funkcji pomocniczej dla budynku mieszkalnego, przylegający do niego i tworzący z nim jedną funkcjonalną całość, parterowy, niepodpiwniczony. Obiekt wzniesiony w latach 70-tych ubiegłego wieku w technologii tradycyjnej murowanej, przykryty stropodachem płaskim z zielonym tarasem na dachu. Obiekt wyposażony jest w instalację elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i ciepłej wody, telekomunikacyjną, monitoring. Szacowany budynek posiada następujące wskaźniki powierzchniowe (ustalone na podstawie dokumentacji inwentaryzacyjnej przedstawionej przez dłużnika, danych zawartych w ewidencji budynków oraz pomiarów dokonanych podczas oględzin nieruchomości):

- powierzchnia zabudowy: 66,0 m²;
- powierzchnia użytkowa: 37,5 m²;
- powierzchnia netto: 50,1 m²;
- powierzchnia całkowita: 66,0 m².

W budynku mieści się kuchnia, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia socjalne, WC, komunikacja, pomieszczenie składowe.

Dane konstrukcyjne budynku:

- ławy i ściany fundamentowe żwirobetonowe;
- ściany nadziemne murowane z cegły;
- stropodach płaski typu Teriva, na dachu urządzony zielony taras z wejściem z budynku mieszkalnego; balustrada stalowa, rynny i rury spustowe z PCV;
- stolarka okienna z PCV; drzwi zewnętrzne stalowe, drzwi wewnętrzne płytowe;
- elewacja zewnętrzna otynkowana – tynk nakrapiany z elementami ozdobnymi (sztukateria wokół okien i drzwi).

Wykończenie wewnątrz:

- ściany i sufity: tynki cem.-wap., malowane, częściowo (w WC) glazura;
- podłogi: terakota.

Instalacje:

- instalacja wodociągowa zasilana z sieci miejskiej, armatura i przybory sanitarne typowe;
- instalacja kanalizacyjna z odprowadzeniem ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- instalacja elektryczna oświetleniowa i gniazd wtykowych, podtynkowa;
- instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej zasilane z budynku mieszkalnego; grzejniki żebrowe – aluminiowe, rury z PCV;

- wentylacja grawitacyjna.

Określenie stopnia zużycia budynku - oceny zużycia technicznego budynku biegły sądowy dokonał na podstawie oględzin połączonych z oceną wizualną stanu poszczególnych jego elementów, a także w powiązaniu z zastosowaną technologią, jakością wykonania robót, jakością użytych materiałów, sposobem prowadzenia gospodarki remontowej, okresem trwałości oraz eksploatacji budynku. W wyniku oględzin stwierdzono, iż elementy budynku charakteryzują się średnim zużyciem wynikającym z okresu eksploatacji budynku, jakości wykonania robót, zastosowanych materiałów i technologii oraz sposobu prowadzenia gospodarki remontowej. Poszczególne elementy i części budynku charakteryzują się zróżnicowanym stopniem zużycia. Elementy konstrukcyjne budynku, powstałe w latach 70-tych ubiegłego wieku, wykazują większe zużycie właściwe dla okresu eksploatacji. Ściany nadziemne bez widocznych zawilgoceń, bez odchyłeń od pionu, bez zauważalnych pęknięć. Brak izolacji termicznej ścian zewnętrznych. Elementy wykończeniowe wewnątrz w stanie umiarkowanego zużycia, częściowo pochodzące sprzed kilku lat kiedy w budynku wykonano remont i adaptację do obecnego stanu. Okładziny i wyprawa ścian w stanie średnim. Stolarka okienna i drzwiowa w stanie średnim; okna kilkanaście lat temu wymienione na PCV. Instalacje w stanie dobrym i średnim, wymienione bądź zmodernizowane podczas remontu i modernizacji budynku.

Suma oszacowania wynosi **3 177 550,00zł (słownie: trzy miliony sto siedemdziesiąt siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt zł 00/100)**, zaś cena wywołania jest równa $\frac{2}{3}$ sumy oszacowania i wynosi **2 118 366,67zł (słownie: dwa miliony sto osiemnaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt sześć zł 67/100)**.

Licytant przystępujący do przetargu powinien złożyć rękojmię w wysokości jednej dziesiątej sumy oszacowania, to jest **317 755,00zł (słownie: trzysta siedemnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt pięć zł 00/100)**. Rękojmię należy złożyć na rachunek bankowy komornika 47 1600 1462 1872 3453 0000 0004 najpóźniej na 2 dni robocze przed rozpoczęciem przetargu (przy wpłacie należy podać sygnaturę sprawy Km 673/25). Za datę złożenia rękojmi przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego komornika. Przepisu art. 964 nie stosuje się.

Zgodnie z art. 986(7) § 3 kpc w toku przetargu licytanci ofiarują cenę nabycia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Stosownie do treści art. 986(7) § 3(1) kpc, jeżeli w ciągu 5 minut przed planowanym terminem zakończenia przetargu zgłoszono postąpienie, termin ten ulega odroczeniu o 5 minut. Jeżeli w dodatkowym czasie zgłoszono dalsze postąpienie, termin zakończenia przetargu podlega każdorazowo odroczeniu o kolejne 5 minut, aż do momentu gdy ustaną postąpienia.

Wraz z rękojmią licytant zobowiązany jest do podania w systemie teleinformatycznym danych niezbędnych do wydania postanowienia o przybiciu: numeru PESEL, numeru dokumentu stwierdzającego tożsamość i oświadczenia, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeżeli tak, czy nieruchomość zamierza nabyć do majątku wspólnego czy osobistego, oraz do wskazania, czy licytuje we własnym imieniu czy jako pełnomocnik innej osoby, a także innych danych, jeżeli potrzeba ich podania wynika z przepisów odrębnych ustaw.

W razie potrzeby komornik niezwłocznie wzywa licytanta, pod rygorem niedopuszczenia do udziału w przetargu, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego do uzupełnienia danych, a jeżeli udział w przetargu wymaga zezwolenia organu władzy publicznej lub wykazania umocowania do występowania w imieniu innej osoby - do przedłożenia utrwalonych w postaci elektronicznej kopii wymaganych dokumentów w terminie 3 dni, nie później niż dzień przed terminem licytacji.

Należy wskazać, iż zgodnie z art. 930 § 1 kpc rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, a kolejni wierzyciele dłużnika mogą przyłączyć się do prowadzonej egzekucji. Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. W każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy.

Warunkiem udziału w przetargu jest utworzenie indywidualnego konta w systemie teleinformatycznym.

Zgodnie z przepisem art. 976 § 1 kpc w przetargu nie mogą uczestniczyć: dłużnik, komornik, ich małżonkowie, dzieci, rodzice i rodzeństwo oraz osoby obecne na licytacji w charakterze urzędowym, licytant, który nie wykonał warunków poprzedniej licytacji, osoby, które mogą nabyć nieruchomość tylko za zezwoleniem organu państwowego, a zezwolenia tego nie przedstawiły.

W ciągu dwóch tygodni przed licytacją wolno oglądać wyżej wymienioną nieruchomość w dni powszednie od godz. 16:00 do godz. 18:00. W systemie teleinformatycznym udostępnia się również protokół opisu i oszacowania. Nie podlegają ujawnieniu zawarte w protokole opisu i oszacowania nieruchomości dane osobowe stron i innych uczestników postępowania.

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, iż 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.



Komornik Sadowy

Krzysztof Staszewski