



*Zarząd Powiatu  
Choszczeńskiego*

**ZARZĄD POWIATU CHOSZCZEŃSKIEGO  
ogłasza pierwszy przetarg ustny nieograniczony  
na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Powiatu  
Choszczeńskiego**



Przedmiotem przetargu jest nieruchomość zabytkowa zabudowana pałacem myśliwskim (potocznie zwany „Zamkiem w Niemieńsku”), oznaczona działką ewidencyjną nr 201/4 o powierzchni 1,1909 ha, położona w obrębie ewidencyjnym 0011 Nowa Korytnica, w gminie Drawno, w powiecie choszczeńskim, w województwie zachodniopomorskim.

W skład przedmiotowej nieruchomości zabudowanej wchodzi:

- grunt działki ewidencyjnej nr 201/4 o powierzchni 1,1909 ha położonej w obrębie ewidencyjnym 0011 Nowa Korytnica, gmina Drawno,
- obiekt zabytkowy – pałac myśliwski potocznie zwany „Zamkiem w Niemieńsku” o łącznej powierzchni użytkowej 2 548,65 m<sup>2</sup> wraz z przyległym niewielkim założeniem parkowym,
- mały obiekt gospodarczy (po stronie zachodniej pałacu, w części parkingowej) o powierzchni zabudowy 7,0 m<sup>2</sup>,
- budynek garażowy (pięciobokowy) o powierzchni zabudowy 100,0 m<sup>2</sup>, zlokalizowany w północno-wschodnim narożniku działki,
- budynek w konstrukcji drewnianej znajdujący się tuż przy budynku garażowym.

Pałac myśliwski potocznie zwany jako „Zamek w Niemieńsku” wzniesiony został w latach 1922÷1930, w stylu neorenesansu niemieckiego, jako rezydencja rodu von Arnim. Obiekt powstał na miejscu wcześniejszego dworu, który został rozbudowany (jego pozostałościami są: cokół, mury obwodowe i stropy nad piwnicami skrzydła północnego). Pałac rozplanowany jest na rzucie nieregularnej litery „L”. Budynek dwuskrzydłowy, o silnie rozczłonkowanej bryle, zaakcentowany dwiema wieżami, z licznymi ryzalitami. Pomiędzy skrzydłami, od strony zaplecza, bryłę budynku urozmaica obszerny taras wydzielony wysokim kamiennym murem. Pałac II-kondygnacyjny z użytkowym poddaszem, przykryty wysokimi dachami dwuspadowymi (z licznymi wystawkami i facjatami), murowany z cegły ceramicznej pełnej, całkowicie podpiwniczony.

Niezabudowaną część nieruchomości stanowi otoczenie pałacu o charakterze parkowym, przy wykorzystaniu starodrzewu leśnego (dęby, lipy, sosny, świerki, itp.), z pojedynczymi skupiskami krzewów, a także nasadzeniami roślinności ozdobnej.

Nieruchomość położona jest w odległości ok. 1,0 km na południowy wschód od zwartej zabudowy siedliskowej osady Niemieńsko, w otoczeniu zwartych kompleksów leśnych (głównie sosnowych) stanowiących Otulinę Drawieńskiego Parku Narodowego oraz w bezpośrednim sąsiedztwie pojedynczych siedlisk zabudowanych i leśniczówki, a ponadto leży po stronie wschodniej przebiegającej w sąsiedztwie asfaltowej drogi lokalnej (droga powiatowa 2233Z) oraz przepływającej rzeki Słopica.

Nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą nr SZ1C/00021258/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Choszczynie – V Wydział Ksiąg Wieczystych. W dziale III księgi wieczystej widnieje informacja o wpisie do rejestru zabytków. Nieruchomość nie jest obciążona hipotekami, nie toczy się w stosunku do niej postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości jej nabycia przez Powiat Choszczeński.

Decyzją DZ-4200/26/O/2004 Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 19 sierpnia 2004 r. nieruchomość wpisana została do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod nr A-177.

Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, w związku z tym ustanowiono na działce nr 160/1 położonej w obrębie ewidencyjnym Nowa Korytnica, gmina Drawno, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 201/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Nowa Korytnica, gmina Drawno, odpłatną i na czas nieoznaczony służebność gruntową polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 160/1, w pasie gruntu o długości 181,8 mb i szerokości 5 m, celem zapewnienia przedmiotowej działce nr 201/4 dostępu do drogi publicznej.

Dla obszaru przedmiotowej nieruchomości brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawno, uchwalonym uchwałą nr XXXII/200/2021 Rady Miejskiej w Drawnie z dnia 9 lipca 2021 r., nieruchomość znajduje się na terenach zabudowy usługowej – usług turystyki (kubaturowe), oznaczonych symbolem Ut2.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 13 300 000,00 zł (słownie: trzynaście milionów trzysta tysięcy złotych 00/100).**

**Wadium ustalone zostało na kwotę 1 330 000,00 zł (słownie: jeden milion trzysta trzydzieści tysięcy złotych 00/100).**

Uchwałą nr VI/82/2025 z dnia 13 lutego 2025 r. Rada Powiatu Choszczeńskiego wyraziła zgodę na obniżenie bonifikaty, o której mowa w art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), do wysokości 10% od ustalonej w procedurze przetargowej ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Nabywca poniesie koszty związane ze sporządzeniem umowy notarialnej i wpisem do księgi wieczystej. Zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 r. poz. 775) sprzedaż nieruchomości podlega zwolnieniu od podatku od towarów i usług.

Cena nieruchomości osiągnięta w przetargu będzie płatna jednorazowo, do dnia zawarcia umowy notarialnej.

**Przetarg odbędzie się dnia 29 września 2025 r. w siedzibie Starostwa Powiatowego w Choszczynie, ul. Nadbrzeżna 2, 73-200 Choszczno, w pokoju nr 107 (Sala konferencyjna), o godzinie 12<sup>00</sup>.**

**Wadium w pieniądzu należy wpłacić na konto PKO BP SA o. w Szczecinie nr 76 1020 4795 0000 9202 0403 2777 do dnia 22 września 2025 r. włącznie. Za datę wpłaty wadium uważa się datę wpływu pieniędzy na konto sprzedającego.**

Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie w terminie wadium oraz okazanie komisji przed otwarciem przetargu :

- dowodu wniesienia wadium,
- w przypadku osób fizycznych – dowodu tożsamości oraz jeżeli w przetargu uczestniczy jeden z małżonków konieczne jest przedłożenie pisemnej zgody współmałżonka z notarialnym poświadczeniem podpisu o wyrażeniu zgody na nabycie nieruchomości ze środków pochodzących z majątku wspólnego lub złożenie przez osobę przystępującą do przetargu dokumentu świadczącego o istnieniu rozdzielnosci majątkowej pomiędzy małżonkami,
- w przypadku osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, a podlegających wpisom do rejestrów – aktualnego wypisu z właściwego rejestru, właściwych pełnomocnictw, dowodów tożsamości osób reprezentujących podmiot, uchwałę w sprawie nabycia nieruchomości.

Do nabycia nieruchomości przez oferenta zagranicznego mają zastosowanie przepisy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu z tym, że nie może ono wynieść mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości, natomiast wadium pozostałym uczestnikom przetargu zostanie zwrócone zgodnie z obowiązującymi przepisami. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, nastąpi odstąpienie od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

Nabywca przyjmuje nieruchomość w stanie faktycznym i prawnym istniejącym w dniu zawarcia umowy przeniesienia prawa własności.

Zastrzega się prawo do odwołania przetargu w przypadku zaistnienia uzasadnionych przyczyn.

Ogłoszenie o przetargu zamieszczono na stronie internetowej Powiatu Choszczeńskiego ([www.powiatchoszczenski.pl](http://www.powiatchoszczenski.pl)), w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Choszczynie ([www.bip.powiatchoszczenski.pl](http://www.bip.powiatchoszczenski.pl)) oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Choszczynie.

Szczegółowe informacje dotyczące przetargu można uzyskać w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Choszczynie, przy ul. Niedziałkowskiego 14, pokój nr 8 w godzinach od 7<sup>30</sup> do 15<sup>30</sup> (poniedziałek – piątek), tel. 095 765 70 14; 575 660 750.

Wywieszono dnia.....

Zdjęto dnia.....