

# **REGULAMIN PRZETARGU**

## **PRZETARG USTNY NIEOGRANICZONY**

### **NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**

### **POŁOŻONEJ W KOZIENICACH PRZY UL. WARSZAWSKIEJ**

---

**Kozienice, 2024 r**

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Regulamin określa zasady przeprowadzania przetargu ustnego nieograniczonego na zbycie nieruchomości stanowiących własność Gminy Kozienice.
2. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny.

## **II. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZENIA PRZETARGU**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 roku poz. 1145),
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U z 2021 roku poz. 2213).
3. Zarządzenie 159/2023 z dnia 6 września 2023 roku w sprawie zmiany Zarządzenia Nr 187/2021 Burmistrza Gminy Kozienice z dnia 15 września 2021 roku w sprawie zmiany Zarządzenia Nr 66/2020 Burmistrza Gminy Kozienice z dnia 18 maja 2020 roku w sprawie powołania Komisji Przetargowej do przeprowadzania przetargów i rokowań na zbycie i dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy Kozienice lub będących przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Kozienice.

## **III. PRZEDMIOT PRZETARGU**

1. Przedmiotem przetargu jest nieruchomość gruntowa stanowiąca własność Gminy Kozienice położona w Kozienicach przy ul. Warszawskiej o powierzchni 6289 m<sup>2</sup> składającej się z działek 6733/1, 6733/2, 6733/3 dla której przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kozienicach jest prowadzona księga wieczysta RA1K/00023370/9.
2. Opis przedmiotu sprzedaży jak również cena wywoławcza nieruchomości podane zostały do publicznej wiadomości w ogłoszeniu o przetargu.
3. Przystępujący do przetargu powinni zapoznać się we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu przetargu, w tym z jego parametrami, aktualnym oraz możliwym przyszłym sposobem zagospodarowania. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji, leży w całości po stronie przystępującego do przetargu i stanowi obszar jego ryzyka.

## **IV. WARUNKI I ZASADY UCZESTNICTWA W PRZETARGU**

1. Uczestnikiem przetargu może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, lecz posiadające zdolność prawną.
2. W przypadku, gdy uczestnikiem przetargu jest osoba pozostająca w związku małżeńskim, winna ona złożyć pisemne oświadczenie co do obowiązującego w małżeństwie ustroju majątkowego oraz określające majątek (wspólny, osobisty), do którego ma nastąpić nabycie nieruchomości.
3. W przypadku o którym mowa w pkt. 2:
  - a) jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku wspólnego, warunkiem dopuszczenia do przetargu będzie:
    - stawiennictwo obojga małżonków na przetargu albo

- złożenie do akt pisemnego oświadczenie współmałżonka o wyrażeniu zgody na przystąpienie małżonka do przetargu z zamiarem nabycia nieruchomości będącej przedmiotem przetargu ze środków pochodzących z majątku wspólnego za cenę ustaloną w przetargu (załącznik nr 2 do regulaminu).
  - b) jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku osobistego, warunkiem dopuszczenia do przetargu będzie złożenie oświadczenia stanowiącego załącznik nr 3 do regulaminu oraz
  - przedłożenie wypisu aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową małżeńską ustanawiającą rozdzielność majątkową albo
  - przedłożenie odpisu orzeczenia sądowego ustanawiającego rozdzielność majątkową.
4. Jeżeli uczestnikiem przetargu jest konsorcjum, holding albo grupa podmiotów gospodarczych nie będących osobą prawną w rozumieniu przepisów prawa polskiego, to wówczas za uczestnika przetargu będzie uważać się osobę wskazaną przez pozostałych członków konsorcjum, holdingu lub grupy podmiotów gospodarczych stosownymi pełnomocnictwami i wnoszącą w imieniu wszystkich wadium.
  5. Cudzoziemiec może nabyć nieruchomość w wyniku niniejszego przetargu, po spełnieniu warunków określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 roku poz. 2278). W przypadku, gdy nabycie nieruchomości nie wymaga zezwolenia, nabywca będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w tym zakresie w umowie sprzedaży.
  6. Zainteresowani cudzoziemcy mogą uzyskać w Urzędzie Miejskim w Kozienicach kopię ogłoszenia Burmistrza Gminy Kozienice o sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego z dopuszczeniem do niego cudzoziemców, w celu załączenia tego dokumentu do wniosku o wydanie promesy lub zezwolenia na nabycie nieruchomości na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
  7. Cudzoziemiec jest zobowiązany do przedłożenia dokumentów rejestrowych z kraju jego pochodzenia, wraz z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski.
  8. W przetargu mogą brać udział osoby które:
    - a) zapoznają się z treścią ogłoszenia o przetargu i regulaminu,
    - b) wniosą wadium w wysokości, formie terminie i miejscu określonych w ogłoszeniu o przetargu,
    - c) złożą zgłoszenie udziału w przetargu (stanowiące załącznik nr 1 do regulaminu) wraz z wymaganymi załącznikami **w Urzędzie Miejskim w Kozienicach, ul. Parkowa 5, bezpośrednio w pok. Nr 3 (parter) do dnia 26 listopada 2024 roku do godz. 15.00.**
  9. Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ceny sprzedaży nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu.
  10. Wadium wpłacone przez osoby, które nie wygrały przetargu zostanie zwrócone niezwłocznie (jednak nie później niż przed upływem 3 dni) po zamknięciu przetargu.

## **V. KOMISJA PRZETARGOWA**

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja przetargowa wyznaczona przez Burmistrza Gminy Kozienice.

2. Komisja działa na podstawie niniejszego regulaminu oraz obowiązujących przepisów prawa.
3. Zasady postępowania członków Komisji:
  - a) Komisja ma obowiązek działać obiektywnie, wnikliwie i starannie, mając na względzie dobro Gminy Kozienice.
  - b) Komisja ma obowiązek traktować wszystkie materiały i informacje otrzymane w związku z postępowaniem jako poufne.
  - c) W postępowaniu przetargowym członkami Komisji nie mogą być osoby, które:
    - pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia albo są związani z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z uczestnikami przetargu, jego pełnomocnikiem lub członkami władz osób prawnych uczestniczących w przetargu,
    - pozostają z uczestnikiem przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do ich bezstronności.
4. W przypadku stwierdzenia, że członek Komisji jest powiązany z którymkolwiek z uczestników przetargu, jest on obowiązany bezzwłocznie złożyć rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.
5. Komisja przed otwarciem przetargu stwierdza wniesienie wadium przez uczestników przetargu.

## **VI. PRZETARG**

1. Przetarg odbywa się w obecności uczestników przetargu, w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Wchodząc do sali przetargowej, każdy z uczestników przetargu zobowiązany jest przedłożyć Komisji dokument stwierdzający tożsamość. Jeżeli uczestnika przetargu zastępuje inna osoba, winna ona przedstawić pełnomocnictwo z notarialnie poświadczonymi podpisami.
3. Komisja dopuszcza do licytacji tylko tych uczestników, którzy złożyli dokumenty wymagane przez organizatora przetargu. Uczestnik przetargu, który spóźni się na otwarcie przetargu, nie zostanie dopuszczony do licytacji.
4. Przetarg otwiera Przewodniczący Komisji, przekazując uczestnikom informacje o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, opis nieruchomości, przeznaczenie i sposób jej zagospodarowania a ponadto cenę wywoławczą, obciążenia nieruchomości, zobowiązania których przedmiotem jest nieruchomość oraz o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży. Przewodniczący komisji przetargowej podaje również do wiadomości imiona i nazwiska osób, które złożyły „zgłoszenie udziału w przetargu”, wniosły wadium lub zostały zwolnione z tego obowiązku zgodnie z § 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu

przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości („zaburzanie”) oraz zostały dopuszczone do przetargu.

5. Przewodniczący Komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaofiarowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
6. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
7. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
8. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaofiarował jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
9. Po ustaniu zgłaszania postąpień Przewodniczący Komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby albo nazwę firmy, która przetarg wygrała.
10. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaofiarował postąpienia ponad cenę wywoławczą nieruchomości oraz w sytuacji gdy przetarg został prawidłowo ogłoszony i nikt do niego nie przystąpił.

## **VII. PROTOKÓŁ Z PRZETARGU**

1. Protokół z przeprowadzonego przetargu zawiera w szczególności informacje:
  - a) terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu,
  - b) oznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej,
  - c) obciążeniach nieruchomości i zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość,
  - d) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów,
  - e) osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu, wraz z uzasadnieniem,
  - f) cenie wywoławczej nieruchomości oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu,
  - g) rozstrzygnięcia podjęte przez Komisję wraz z uzasadnieniem,
  - h) imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości,
  - i) imiona i nazwiska Przewodniczącego oraz członków Komisji przetargowej,
  - j) dacie sporządzenia protokołu.
2. Protokół przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla organizatora przetargu, a jedno dla nabywcy nieruchomości.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący i członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.
4. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia aktu notarialnego.
5. Informacja o wyniku przetargu podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń tutejszego Urzędu.

## VIII. ZAWARCIE UMOWY

1. W terminie 21 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiona o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
2. Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest przed wyznaczonym terminem podpisania umowy notarialnej zapłacić kwotę równą 100% ceny nieruchomości osiągniętej w przetargu, powiększonej o należny podatek od towarów i usług (VAT) i pomniejszonej o wniesione wadium. Nie uiszczenie tej kwoty spowoduje odstąpienie od zawarcia umowy i przepadek wadium. Cena osiągnięta w przetargu będzie wymagalna w całości najpóźniej 1 dzień przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży. Za datę wpłaty uważa się wpływ wymaganej należności na rachunek Gminy Kozienice w PEKAO SA Oddział Kozienice.
3. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w regulaminie, Burmistrz Gminy Kozienice może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
4. Koszty sporządzenia umowy sprzedaży nieruchomości ponosi nabywca nieruchomości.

## IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Burmistrz Gminy Kozienice może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu i podając przyczynę odwołania przetargu.
2. Wymienione w treści załączniki stanowią integralną część niniejszego regulaminu.
3. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Burmistrza Gminy Kozienice
4. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.
5. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa w pkt 4, Burmistrz Gminy Kozienice wstrzymuje, do czasu jej rozpatrzenia, dalsze czynności związane ze zbyciem nieruchomości.
6. Burmistrz Gminy Kozienice może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

BURMISTRZ GMINY KOZIENICE  
*Mariusz Prawda*

Załącznik nr 1 – zgłoszenie udziału w przetargu ustnym nieograniczonym,  
Załącznik nr 2 - oświadczenie współmałżonka o wyrażeniu zgody na przystąpienie małżonka do przetargu z zamiarem nabycia nieruchomości będącej przedmiotem przetargu ze środków pochodzących z majątku wspólnego za cenę ustaloną w przetargu,  
Załącznik nr 3 – oświadczenie iż nieruchomość zostanie nabyta z majątku odrębnego.  
Załącznik nr 4 – oświadczenie o stanie cywilnym.