

REGULAMIN

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. Regulamin określa zasady przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej oraz części nieruchomości gruntowej, położonych w Grodzisku Mazowieckim przy ul. J. Kilińskiego 6.
2. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny.

II. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZENIA PRZETARGU.

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).
2. Rozporządzenie 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).
3. Uchwała Nr 1056/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie zabudowanej nieruchomości gruntowej oraz części niezabudowanej nieruchomości gruntowej.

III. PRZEDMIOT PRZETARGU I JEGO CENA.

1. Przedmiotem przetargu jest zabudowana nieruchomość gruntowa oraz część niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonych w Grodzisku Mazowieckim przy ul. J. Kilińskiego 6, oznaczonych w ewidencji gruntów jako:

Lp.	Oznaczenie nieruchomości	Powierzchnia	Cena wywoławcza	Wadium
1.	dz. ew. nr 47/1 WA1G/00009453/1 dz. ew. nr 47/3 WA1G/00009452/4 obręb 0028	0,1471 ha 0,0246 ha	2.907.000,00 zł w tym: wartość dz. ew. nr 47/1 – 2.768.100,00 zł jest zwolniona z VAT, wartość dz. ew. nr 47/3 – 138.900,00 zł podlega opodatkowaniu podatkiem VAT w wysokości 23%.	290.700,00 zł

2. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą nr 310/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25.06.2008 r. przedmiotowe nieruchomości położone są na terenie oznaczonym symbolem A-96MW tj.: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wbudowane i wolnostojące, o parametrach i współczynnikach architektonicznych analogicznych jak dla zabudowy mieszkaniowej, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej. Na terenie działki nr ew. 47/1 w obr. 0028 położony jest obiekt znajdujący się w Ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków. Działka znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej. Zgodnie z §14 pkt 4 ust. e) ww. uchwały wprowadza się następujące zasady postępowania wobec budynków i budowli wskazanych w planie i wpisanych do Ewidencji Zabytków:
 - a) nakaz utrzymywania obiektów w dobrym stanie technicznym;
 - b) **zakaz rozbiórki;**
 - c) nakaz ochrony zachowanych elementów dekoracji architektonicznej oraz odtworzenia ubytków w oparciu o zachowane fragmenty oraz dokumentację pod czas podejmowanych prac budowlanych;
 - d) nakaz zachowania wymiarów i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, stolarki otworowej oraz elementów ślusarskich i kowalskich wystroju w odniesieniu do oryginalnych form architektonicznych;
 - e) zakaz nadbudowy i przebudowy formy zewnętrznej obiektów;

- f) dopuszcza się rozbudowę budynków i budowli chronionych z jednoczesnym zachowaniem odrębności obiektów zabytkowych w wyrazie estetycznym całości kompozycji;
- g) budynki i budowle chronione mogą stanowić funkcjonalną całość wraz z współczesnymi uzupełnieniami.

3. Przedmiotowe działki tworzą całość gospodarczą o łącznej pow. 0,1717 ha i korzystnym kształcie. Położone są w centralnej części miasta przy drodze asfaltowej z chodnikiem dla pieszych. Działki ogrodzone są siatką metalową, na metalowych słupkach osadzonych w podmurówce. Usytuowanie ogrodzenia nie pokrywa się z przebiegiem granic nieruchomości. Działka nr ew. 47/1 zabudowana jest wielorodzinnym, zabytkowym budynkiem mieszkalnym dwukondygnacyjnym oraz mniejszym dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z dobudowanym budynkiem gospodarczym. Budynek Willi jest murowany, otynkowany, na fundamentach ceglanych, dach pokryty blachą trapezową. Do budynku doprowadzone są media – energia elektryczna, zimna woda oraz instalacja kanalizacyjna.
4. Budynek mieszkalny wielorodzinny opisany w pkt III ust. 3 ujęty jest w Ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - karta biała zabytku wydana w 1977 r., autorstwa Karola Guttmeijera oraz wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków – karta ewidencyjna nr 36.
5. Zgodnie z art. 39 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.) w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 3, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych.
6. Gmina Grodzisk Mazowiecki zastrzega sobie prawo odkupu nieruchomości przez okres 5 lat od dnia zawarcia aktu notarialnego sprzedaży. Skorzystanie z prawa odkupu nastąpić może w przypadku gdy:
 - a) w terminie 2 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży nie zostanie wydana decyzja o pozwoleniu na budowę dot. budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 47/1 w obrębie nr 0028 miasta Grodzisk Mazowiecki wpisanego do ewidencji zabytków lub zgłoszenie remontu rzeczonoego budynku w zakresie określonym w „Opinii historyczno–konserwatorskiej na temat wartości zabytkowych oraz wytycznych do remontu Willi przy ul. Kilińskiego 6 w Grodzisku Mazowieckim” z października 2023 r. autorstwa Agnieszki Kozłowskiej, wykonanej na zlecenie Gminy Grodzisk Mazowiecki, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu,
 - b) w terminie 4,5 roku od daty zawarcia umowy sprzedaży nie zostanie uzyskane pozwolenie na użytkowanie budynku opisanego w lit. a) lub nie zostanie zakończony remont tego budynku, w zakresie określonym w załączniku nr 1 „Opinii historyczno–konserwatorskiej na temat wartości zabytkowych oraz wytycznych do remontu Willi przy ul. Kilińskiego 6 w Grodzisku Mazowieckim” z października 2023 r. autorstwa Agnieszki Kozłowskiej, wykonanej na zlecenie Gminy Grodzisk Mazowiecki. Po zakończeniu remontu budynku opisanego w lit. a) Nabywca zobowiązuje się do przekazania Gminie Grodzisk Mazowiecki w terminie jednego miesiąca od dnia zakończenia robót budowlanych sprawozdania z ich realizacji, zawierającego szczegółowy wykaz wykonanych prac i robót.
7. Z chwilą wykonania prawa odkupu kupujący obowiązany jest przenieść z powrotem na Sprzedawcę własność kupionych nieruchomości za zwrotem ceny i kosztów sprzedaży oraz za zwrotem nakładów na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym.
8. Przy akcie notarialnym przeniesienia prawa własności przedmiotowych nieruchomości zostanie złożony wniosek do Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim IV Wydziału Ksiąg Wieczystych o ujawnienie w dziale III ksiąg wieczystych przysługującego Gminie Grodzisk Mazowiecki prawa odkupu nieruchomości. Koszt ustanowienia prawa odkupu nieruchomości i wpisów do KW WA1G/0009453/1 oraz KW WA1G/00009452/4 poniesie nabywca.
9. W chwili obecnej budynek jest nieużytkowany.

10. Budynki, o których mowa w pkt III ust. 3 nie posiadają świadectwa charakterystyki energetycznej wskazanego w ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 101). Zgodnie z art. 3 ust. 4 pkt 1 i 5 ww. ustawy dla budynków, o których mowa w pkt III ust. 3, nie jest wymagane posiadanie świadectwa charakterystyki energetycznej.
11. Zabudowana nieruchomość gruntowa oraz część nieruchomości gruntowej będące przedmiotem sprzedaży są wolne od praw i roszczeń osób trzecich, wolne od hipotek oraz innych praw rzeczowych, a także nie istnieją żadne przeszkody prawne do rozporządzania nimi.

IV. WARUNKI I ZASADY UCZESTNICTWA W PRZETARGU.

1. Uczestnikiem przetargu może być osoba fizyczna i osoba prawna.
2. W przypadku, gdy uczestnikiem przetargu jest osoba pozostająca w związku małżeńskim, winna ona złożyć oświadczenie, co do obowiązującego w małżeństwie ustroju majątkowego oraz oświadczenie określające majątek (wspólny, osobisty), do którego ma nastąpić nabycie nieruchomości.
3. W przypadku, o którym mowa w pkt IV ust. 2:
 - a) jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku wspólnego, warunkiem dopuszczenia do przetargu będzie:
 - stawiennictwo obojga małżonków na przetargu albo
 - przedłożenie zgody drugiego małżonka na dokonanie czynności prawnych związanych z udziałem w przetargu; zgoda powinna być wyrażona, co najmniej w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie lub przez pracownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim i określać rodzaj, przedmiot i istotne warunki czynności prawnej, której dotyczy;
 - b) jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku osobistego warunkiem dopuszczenia do przetargu będzie przedłożenie:
 - wypisu aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową małżeńską ustanawiającą rozdzielną majątkową, albo
 - odpisu orzeczenia sądowego ustanawiającego rozdzielną majątkową, albo
 - pisemnego oświadczenia obojga małżonków o nabywaniu nieruchomości do majątku osobistego jednego z nich, z podpisami poświadczonymi notarialnie lub przez pracownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim.
4. Podmioty, podlegające wpisom do rejestrów, winny przedłożyć aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS, wydane w ciągu ostatnich trzech miesięcy. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Cudzoziemcy w przypadku wygrania przetargu zobowiązani są przed zawarciem umowy notarialnej uzyskać zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości, o której mowa w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2278). W przypadku nie uzyskania zezwolenia, wpłacone wadium przepada.
8. Zainteresowani cudzoziemcy mogą uzyskać w Urzędzie Miejskim w Grodzisku Mazowieckim kopię ogłoszenia Burmistrza o sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego oraz Regulaminu Przetargu, w celu załączenia tych dokumentów do wniosku o wydanie promesy lub zezwolenia na nabycie nieruchomości na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
9. Cudzoziemiec jest zobowiązany do przedłożenia dokumentów rejestrowych z kraju jego pochodzenia, wraz z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski.

10. W przetargu mogą brać udział osoby, które:

- a) wniosą wadium w wysokości, formie, terminie i miejscu określonych w ogłoszeniu o przetargu,
- b) wadium należy wpłacić w pieniądzu na konto Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim nr 88 1240 6348 1111 0010 4058 8554 Bank Pekao S.A. Warszawa. Za termin zapłaty uznaje się dzień wpływu należności na wskazane konto.
- c) w tytule wadium należy wpisać numery ewidencyjne działek, na które wadium jest wpłacane oraz dane osób lub spółki, która ma zamiar nabyć daną nieruchomość.

11. Wpłacone wadium podlega:

- a) zaliczeniu na poczet ceny nabycia nieruchomości uczestnikowi, który wygra przetarg,
- b) zwrotowi pozostałym uczestnikom przetargu, którzy przetargu nie wygrają, nie później jednak niż w ciągu 3 dni od jego zamknięcia,
- c) przepada, jeżeli oferent, który wygra przetarg, uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, natomiast przetarg czyni się niebyłym.

V. KOMISJA PRZETARGOWA.

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa wyznaczona przez Burmistrza Grodziska Mazowieckiego lub jego zastępców.
2. Komisja działa na podstawie niniejszego Regulaminu Przetargu oraz obowiązujących przepisów prawa.
3. Zasady postępowania członków Komisji:
 - a) Komisja ma obowiązek traktować wszelkie materiały i informacje otrzymane w związku z postępowaniem jako poufne,
 - b) Komisja ma obowiązek działać obiektywnie, wnikliwie i starannie, mając na uwadze dobro Gminy Grodzisk Mazowiecki,
 - 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 uczestnikiem przetargu, jego zastępcą prawnym lub członkiem 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.
 - d) członkowie Komisji podpisują stosowne oświadczenie.
4. W przypadku stwierdzenia, że członek Komisji jest powiązany z którymkolwiek z uczestników przetargu, jest on zobowiązany bezzwłocznie złożyć rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.

VI. PRZETARG.

1. Przetarg odbywa się w obecności uczestników przetargu, w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Prowadzący przetarg może ograniczyć wstęp na salę jedynie do osób uczestniczących w przetargu.
3. 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 notarialne z poświadczonymi podpisami.
4. Przetarg otwiera i prowadzi Przewodniczący Komisji, przekazując uczestnikom informacje o nieruchomości, cenie wywoławczej, obciążeniach nieruchomości, zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość, skutkach uchylenia się od zawarcia umowy.
5. Przewodniczący Komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej 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, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował, co najmniej 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 albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.
10. Po zakończeniu przetargu cena całkowita nieruchomości osiągnięta w przetargu zostanie powiększona o podatek VAT w wysokości 23% doliczony jedynie do działki ew. nr 47/3 podlegającej opodatkowaniu.
11. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą oraz w sytuacji, gdy przetarg został ogłoszony prawidłowo i nikt do niego nie przystąpił.

VII. PROTOKÓŁ Z PRZETARGU.

1. Protokół z przeprowadzonego przetargu zawiera w szczególności informacje:
 - a) termin, miejsce i rodzaj przetargu,
 - b) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według ewidencji gruntów księgi wieczystej,
 - c) obciążenia nieruchomości,
 - d) zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość,
 - e) wyjaśnienia i oświadczenia złożone przez uczestników przetargu,
 - f) osoby dopuszczone i niedopuszczone do przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - g) cenę wywoławczą nieruchomości i najwyższą cenę osiągniętą w przetargu,
 - h) rozstrzygnięcia podjęte przez Komisję wraz z uzasadnieniem,
 - i) imię, nazwisko i adres lub nazwę lub firmę oraz siedzibę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości,
 - j) imiona i nazwiska Przewodniczącego oraz członków Komisji,
 - k) datę i miejsce sporządzenia protokołu.
2. Protokół sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla organizatora przetargu, a jeden 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 umowy sprzedaży nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu.

VIII. ZAWARCIE UMOWY.

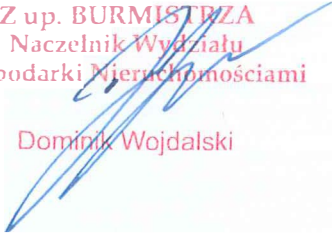
1. W terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, osoba ustalona jako nabywca nieruchomości, zostanie zawiadomiona o miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia.
2. Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest przed wyznaczonym terminem podpisania umowy notarialnej zapłacić kwotę równą 100% ceny nieruchomości osiągniętej w przetargu, pomniejszonej o wniesione wadium. Nie uiszczenie tej kwoty spowoduje odstąpienie od zawarcia umowy i przepadek wadium. **Wpłata powinna zostać zaksięgowana na koncie bankowym Gminy Grodzisk Mazowiecki nie później niż 1 dzień przed podpisaniem umowy sprzedaży.**
3. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu, Burmistrz Grodziska Mazowieckiego może odstąpić od zawarcia umowy, a wniesione wadium nie podlega zwrotowi.
4. Koszty sporządzenia umowy ponosi nabywca nieruchomości (opłaty notarialne, sądowe, skarbowe oraz wypisów dla sprzedającego).

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Burmistrz Grodziska Mazowieckiego 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. Organizator przetargu zastrzega sobie prawo do zmiany sali przeprowadzenia przedmiotowego przetargu.
3. Burmistrz zastrzega sobie możliwość wprowadzenia zmian w ogłoszeniu o przetargu. Informacja o tym zostanie podana na zasadach analogicznych do ogłoszenia.

4. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Burmistrza Grodziska Mazowieckiego.
5. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia o wyniku przetargu, bezpośrednio w siedzibie Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim przy ul. T. Kościuszki 12A. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa w pkt. 4, Burmistrz Grodziska Mazowieckiego wstrzymuje, do czasu jej rozpatrzenia, dalsze czynności związane ze zbyciem nieruchomości.
6. Burmistrz Grodziska Mazowieckiego może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg lub uznać skargę za niezasadną.

Z up. BURMISTRZA
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
Dominik Wojdalski



Załącznik nr 1 - „Opinia historyczno-konserwatorskiej na temat wartości zabytkowych oraz wytycznych do remontu Willi przy ul. Kilińskiego 6 w Grodzisku Mazowieckim” z października 2023 r.
autorstwa Pani Agnieszki Kozłowskiej.