

REGULAMIN

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. Regulamin określa zasady przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości gruntowych będących własnością Gminy Grodzisk Mazowiecki, położonych w miejscowości Chrzanów Mały Gmina Grodzisk Mazowiecki.
2. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny.

II. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZENIA PRZETARGU.

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t. jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 1490 z późn. zm.).
3. Uchwała Nr 336/2020 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 czerwca 2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości.

III. PRZEDMIOT PRZETARGU I JEGO CENA.

1. Przedmiotem przetargu są nieruchomości gruntowe niezabudowane, położone w miejscowości Chrzanów Mały Gmina Grodzisk Mazowiecki pomiędzy ul. Deserową, Marcepanową i Waniliową stanowiące własność Gminy Grodzisk Mazowiecki, uregulowane w KW nr WA1G/00043043/4.
2. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przedmiotowe działki położone są na terenie oznaczonym symbolem 1MN/U oraz 2MN/U tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-62/7 oraz złóż kopalin.
3. Działki położone są w rejonie węzła autostrady A2 (Tłuste). Posiadają korzystny kształt, są niezabudowane i niezagospodarowane. Znajdują się w zasięgu infrastruktury technicznej. Porośnięte wysoką roślinnością łąkową oraz pojedynczymi drzewami pochodzącymi z samosiewu. Otoczenie stanowią stawy, tereny niezabudowane oraz zabudowa mieszkaniowa indywidualna i wielorodzinna.
4. Przedmiotowe działki znajdują się w zasadniczej części na terenie stanowiska archeologicznego, w związku z tym uzyskanie zgody na budowę będzie wiązało się z przeprowadzeniem badań archeologicznych.
5. Za wyjątkiem opisanym w pkt III. ust. 4. sprzedawane nieruchomości wolne są od praw i roszczeń osób trzecich, wolne od hipotek i innych praw rzeczowych i nie ma przeszkód do rozporządzania nimi.
6. Cena wywoławcza nieruchomości została podana w ogłoszeniu o przetargu i wyciągu z ogłoszenia o przetargu.

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. 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 dn. 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2004 r., nr 167, poz. 1758). W przypadku nie uzyskania zezwolenia, wpłacone wadium przepada.
5. 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 do kasy lub na konto Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim nr 88 1240 6348 1111 0010 4058 8554 Bank Pekao S.A. ul. Grzybowska 53/57 Warszawa.
6. 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.
7. Cena nieruchomości gruntowych osiągnięta w przetargu zostanie powiększona o podatek VAT – 23% i płatna jest jednorazowo przed zawarciem umowy sprzedaży.

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.
5. Komisja przed otwarciem przetargu stwierdza wniesienie wadium przez uczestnika przetargu oraz sprawdza przedłożone dokumenty.

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 notarialne z poświadczonymi podpisami.
3. Przetargi zostaną przeprowadzone według kolejności podanej w ogłoszeniu.
4. Przetarg otwiera i prowadzi Przewodniczący Komisji, przekazując uczestnikom informacje o nieruchomości, cenie wywoławczej, obciążeniach nieruchomości, zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość, skutkach uchylecia 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. 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 i 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 pisemnie 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 nastąpić nie później niż 1 dzień przed podpisaniem umowy sprzedaży. Za datę wpłaty uważa się wpływ wymaganej należności na rachunek Gminy Grodzisk Mazowiecki.
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 lub zmienić jego termin jedynie z ważnych powodów, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu i podając przyczynę odwołania przetargu.
2. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Burmistrza Grodziska Mazowieckiego.
3. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia o wyniku przetargu.
4. Burmistrz Grodziska Mazowieckiego może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg lub uznać skargę za nieuzasadnioną.