REGULAMIN

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. Regulamin określa zasady przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż udziału 35961/47153 części w prawie własności do zabudowanej nieruchomości położonej w Grodzisku Mazowiecki przy ul. Spółdzielczej 10, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 75/12 o pow. 0,0365 ha, w obrębie 0024, opisanej w KW WA1G/00062261/7.
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 2023 r. poz. 344 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. jedn. Dz. U. z 2021r., poz. 2213).
3. Uchwała Nr 1121/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziału w zabudowanej nieruchomości gruntowej.

III. PRZEDMIOT PRZETARGU I JEGO CENA.

1. Przedmiotem sprzedaży jest udział 35961/47153 części w prawie własności do zabudowanej nieruchomości położonej w Grodzisku Mazowiecki przy ul. Spółdzielczej 10, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 75/12 o pow. 0,0365 ha, w obrębie 0024, opisanej w księdze wieczystej nr WA1G/00062261/7.
2. Nieruchomość położona jest w centralnej części miasta Grodzisk Mazowiecki. Zabudowana jest budynkiem mieszkalnym dwukondygnacyjnym wielorodzinnym, z częścią usługową o powierzchni zabudowy 323 m^2. Na przeznaczony do sprzedaży udział 35961/47153 części w prawie własności w przedmiotowej nieruchomości składa się 5 lokali mieszkalnych i 2 lokale usługowe, które nie są wyodrębnione. Ww. lokale wolne są od najemców. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Spółdzielczej, w której znajdują się następujące sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, gazowa i telekomunikacyjna.
3. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem urbanistycznym 3MW-U tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. Działka znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych.
4. W KW Dział I-Sp widnieją wpisy:
    - „Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa na nieruchomości złożonej z działek ewid. nr 75/16 i 75/18, polegająca na prawie przechodu z funkcją dojazdu-w pasie gruntu o granicach oznaczonych linią przerywaną na załączniku mapowym do aktu notarialnego (stanowiącego podstawę niniejszego wpisu) punktami s1-s2-s3-s4-s5-s6-s1 na rzecz każdoczesnego właściciela działki 75/12”
    - „Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa na nieruchomości złożonej z działek ewid. nr 75/16 i 75/18 na rzecz każdoczesnego właściciela działki 75/12, polegająca na prawie korzystania przez każdoczesnego właściciela nieruchomości władnącej z pasa gruntu na działce ewid. nr 75/16 o granicach oznaczonych linią przerywaną na załączniku mapowym do aktu notarialnego (stanowiącego podstawę niniejszego wpisu) punktami s7-s8-s9-s10-s7 celem posadowienia w tym pasie maksymalnie do 4 pojemników na odpady o pojemności maksymalnie do 240 l każdy; służebność polega również na udostępnieniu ciągów komunikacyjnych na działce ewid. nr 75/16 celem swobodnego dostępu do pojemników na odpady dla stosownych służb odbierających odpady”.
5. Sprzedawany udział w prawie własności do nieruchomości wolny jest od praw i roszczeń osób trzecich, wolny od hipotek i innych praw rzeczowych i nie ma przeszkód do rozporządzania nim.
6. Wydanie nieruchomości nastąpi w dniu podpisania aktu notarialnego.

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 rozdzielność majątkową, albo
      - odpisu orzeczenia sądowego ustanawiającego rozdzielność 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 dn. 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t. jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 2278 z późn. zm.). W przypadku nie uzyskania zezwolenia, wpłacone wadium przepada.
8. 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.
9. 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.

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. 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.
4. Przewodniczący Komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
5. 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.
6. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
7. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował, co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
8. 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.
9. 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,

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, 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 zostać zaksięgowana na rachunku bankowym Gminy Grodzisk Mazowiecki nie później niż 1 dni 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 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. 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 nieuzasadnioną.

BURMISTRZ
Tomasz Krupski