

# REGULAMIN

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

- Regulamin określa zasady przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości gruntowych będących własnością Gminy Grodzisk Mazowiecki, położonych w Grodzisku Mazowieckim przy ul. Harcerskiej.
- Celem przetargów jest uzyskanie najwyższej ceny nieruchomości.

## II. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZENIA PRZETARGU.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).
- 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).
- Uchwała Nr 54/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 lipca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości gruntowej.
- Uchwała Nr 55/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 lipca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie części nieruchomości gruntowej.

## III. PRZEDMIOT PRZETARGU I JEGO CENA.

- Przedmiotem przetargu jest nieruchomość gruntowa opisana j.n.:

Lp.	Oznaczenie nieruchomości	Księga Wieczysta	Powierzchnia	Cena wywoławcza	Wadium
1.	dz. 67, obr. 0024	WA1G/00030240/1	0,0354 ha	570.000,00 zł	57.000,00 zł
2.	dz. 103/2, obr. 0024	WA1G/00030241/8	0,0465 ha	750.000,00 zł	75.000,00 zł

- Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działki położone są na terenie oznaczonym symbolem 3MW/U tj.:
  - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, urządzenia sportowe, place zabaw, parkingi,
  - przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe.
- Przedmiotowe działki zlokalizowane są w ścisłym centrum miasta Grodzisk Mazowiecki. Posiadają czworokątny kształt, są niezabudowane i niezagospodarowane. Na działce nr 103/2 w obrębie nr 0024 zlokalizowane są nieczynne przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne oraz elektroenergetyczne.
- Sprzedawane nieruchomości wolne są od praw i roszczeń osób trzecich, wolne od hipotek i innych praw rzeczowych i nie ma przeszkód do rozporządzania nimi.
- Ceny nieruchomości gruntowych osiągnięte w przetargu zostaną powiększone o podatek VAT w wysokości 23% i płatne są jednorazowo przed zawarciem umowy sprzedaży.

## IV. WARUNKI I ZASADY UCZESTNICTWA W PRZETARGU.

- Uczestnikiem przetargu może być osoba fizyczna i osoba prawna.
- W przypadkach, 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.
- W przypadku, o którym mowa w pkt IV ust. 2:
  - 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. jedn. 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 przetargach mogą brać udział osoby, które:
  - a) wniosą wadium w wysokości, formie, terminie i miejscu określonych w ogłoszeniu o przetargu,
  - b) wadium należy wpłacić 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 numer ewidencyjny działki, na którą wadium jest wpłacane oraz dane osób lub spółki, która ma zamiar nabyć daną nieruchomość.
11. Wpłacone wadium:
  - a) podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia nieruchomości uczestnikowi, który wygra przetarg,
  - b) podlega 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.
5. W przypadku stwierdzenia, że członek Komisji jest powiązany z którymkolwiek z uczestników przetargu, jest on zobowiązany bezzwłocznie złożyć rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.
6. 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. Przedmiotowe działki licytowane będą w kolejności podanej w ogłoszeniu.
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 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 powiększonej o podatek VAT 23%, a 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 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 niezasadną.

Z up. BURMISTRZA  
Naczelnik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomości

Dominiuk Wojdalski