

REGULAMIN

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. Regulamin określa zasady przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż lokalu niewyodrębnionego prawnie użytkowego o pow. 134,60 m² mieszczącego się w budynku przy ul. 11 Listopada 13/15 w Grodzisku Mazowieckim.
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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 2213).
3. Uchwała Nr 172/2025 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie lokalu użytkowego wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej.

III. PRZEDMIOT PRZETARGU I JEGO CENA.

1. Przedmiotem przetargu jest lokal nr 35 (ID lokalu: 140504_4.0023.126_BUD_36_LOK) o pow. użytkowej 134,60 m² znajduje się w budynku położonym przy ul. 11 Listopada 13/15 w Grodzisku Mazowieckim, na gruncie stanowiącym działkę nr 84/8 o pow. 0,1695 ha, w obrębie 0023. Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą nr WA1G/00043081/2.
2. Lokal znajduje się na parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługowo-handlową zlokalizowanego w Grodzisku Mazowieckim przy ul. 11 Listopada 13/15. Składa się z dwóch sal sprzedaży, biura, magazynu, zaplecza, kotłowni, komunikacji i WC. Posiada dwa wejścia, jedno od strony ul. 11 Listopada z witryną sprzedażową, drugie wejście od podwórza. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i gazową. Ogrzewanie indywidualne dla lokalu.
3. Sprzedaż lokalu następuje wraz z udziałem 13460/206408 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi działka ewidencyjna 84/8 obręb nr 0023 oraz części budynku i urządzenia niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli lokali i odbywa się na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Powiatu Grodziskiego.
4. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość stanowi teren strefy oznaczonej symbolem A-41 MM tj. o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, oraz przeznaczeniu uzupełniającym: usługi nieuciążliwe, obiekty małej architektury zieleni urządzona, sieci infrastruktury technicznej.
5. W dziale I Sp KW WA1G/00043081/2 widnieje zapis: „Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej: Nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowego współwłaściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 84/8 o pow. 1695 m² objętej KW nr 43081 polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 84/7 (KW 43907) do działki nr 84/8 od ul. Żwirki i Wigury.” W działach III i IV widnieją zapisy o treści: „Wszelkie ciężary ustanowione na lokalach obciążają przynależne do nich udziały we współwłasności budynku i w nieruchomości. Na podstawie paragrafu 49 pkt 36 rozp. Min. Spraw. z dnia 17.09.2001 roku. Wpisano z urzędu dnia 29.01.2002 roku”. Ponadto sprzedawany lokal 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.
 - c) w tytule wadium należy wpisać adres lokalu, na który wadium jest wpłacane oraz dane osób lub spółki, które mają zamiar nabyć nieruchomość lokalową.
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.
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, uczestniczącymi 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. 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 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. 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 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. Sprzedaż nieruchomości zwolniona jest od podatku VAT na mocy art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2024 poz. 361 ze zm.)
4. 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.
5. Koszty sporządzenia umowy ponosi Nabywca nieruchomości (opłaty notarialne, sądowe oraz skarbowe).

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. Organizator przetargu zastrzega sobie prawo do zmiany sali przeprowadzenia przedmiotowego przetargu.
3. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Burmistrza Grodziska Mazowieckiego.
4. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia o wyniku przetargu.
5. 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