

do Zarządzenia Nr 90.2023  
Wójta Gminy Zawady  
z dnia 6 października 2023 r.

## **Regulamin Przetargu**

**V PRZETARG USTNY NIEOGRANICZONY NA SPRZEDAŻ  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, OZNACZONEJ NR EWIDENCYJNYM 331/28  
O POWIERZCHNI 0,5489 HA, POŁOŻONEJ WE WSI STRĘKOWA GÓRA**

data i miejsce przetargu:

**8 grudzień 2023 r. godz. 9.00**

Urząd Gminy Zawady,  
ul. Plac Wolności 12, pok. Nr. 11



Regulamin określa zasady przeprowadzania przetargu ustnego nieograniczonego na zbycie nieruchomości stanowiącej własność Gminy Zawady. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny.

## II. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZENIA PRZETARGU

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344)

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213)

Uchwała Nr XVII/183/17 Rady Gminy Zawady z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie sprzedaży Ośrodka Edukacji Ekologicznej w Strękowej Górze, położonego na działce o nr ewidencyjnym 331/28 o powierzchni 0,5489 ha.

## III. PRZEDMIOT PRZETARGU I JEGO CENA

1. Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa zabudowane budynkiem ośrodka edukacji ekologicznej **numerze ewidencyjnym 331/28 położona w obrębie wsi Strękowa Góra** będąca własnością Gminy Zawady, **o pow. 0,5489 ha**. Powyższa działka posiada prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zambrowie V Wydział Ksiąg Wieczystych księgę wieczystą KW LM1 Z/00023427/7 w której nie stwierdzono zapisów mających wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. nieruchomości. Gminny -miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XV XII/20/82 z dnia 23 maja 1982 roku stracił ważność z dniem 31 grudnia 2003 r. zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503.) W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nieruchomość przeznaczona jest pod urządzenia infrastruktury społecznej. Nieruchomość położona jest we wsi Strękowa Góra, gm. Zawady, przy drodze powiatowej. Oddalona ok. 12 km od Zawad. Działka graniczy, od strony północnej z drogą o nawierzchni asfaltowej, od strony zachodniej z drogą o nawierzchni szutrowej, od strony południowej i wschodniej z obszarami użytkowymi rolniczo. Działka ma kształt nieforemny zbliżony do prostokąta. Działka sklasyfikowana w ewidencji gruntów jako Bi - inne tereny zabudowane. Teren nieruchomości płaski. Działka zabudowana budynkiem. Budynek jest murowany, 3 kondygnacyjny, wybudowany w technologii tradycyjnej. Powierzchnia użytkowa 959,60 m<sup>2</sup>, w tym podpiwniczenie 102 m<sup>2</sup>. Powierzchnia zabudowy 435,90 m<sup>2</sup>, kubatura 2898,50 m<sup>3</sup>. Teren w otoczeniu budynku zagospodarowany. Na działce położone są urządzenia małej architektury tj. wiaty zadaszone. Dojazd i podejście utwardzone kostką betonową. W otoczeniu budynku liczne nasadzenia z drzew i krzewów. Działka posiada urządzenia infrastruktury technicznej: energia elektryczna, woda (studnia głębinowa), kanalizacja (przydomowa oczyszczalnia ścieków).

2. Obciążenia i zobowiązania dotyczące nieruchomości:

Na nieruchomości znajduje się maszt sieci internetowej z osprzętem zamontowany na dachu budynku będący własnością KOBA Sp. z o.o.

3. Cena wywoławcza nieruchomości wynosi: **750 000 zł**
4. Do ceny nieruchomości został doliczony podatek VAT (23%).
5. Licytacji podlega cena wywoławcza nieruchomości.
6. Cena nabycia obejmuje cenę osiągniętą w przetargu tj. min. 1 postąpienie od ceny wywoławczej.
7. Nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych z ewidencji gruntów, wznowienie granic odbywa się na koszt i staraniem nabywcy. Nabywca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym.

#### IV. WARUNKI I ZASADY UCZESTNICTWA W PRZETARGU

1. Oferent zobowiązany jest do wniesienia **wadium** w wysokości 5 % ceny wywoławczej, w terminie do dnia 5 grudnia 2023 r., tj.: **37500,00 zł** na konto Urzędu Gminy Zawady BS O/Zawady Nr 71 8775 0009 0040 0400 0693 0001. Za dzień wpłaty wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto Gminy Zawady.
2. Wniesione wadium pełni funkcje kaucji gwarancyjnej. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.
3. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu (jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu), z wyjątkiem wadium wniesionego przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał.
4. Pełnomocnictwa składane w przetargu winny mieć formę aktu notarialnego, dotyczy to również pełnomocnictw sporządzanych za granicą przy czym pełnomocnictwo to powinno być uwierzytelnione przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny, który powinien także stwierdzić zgodność z prawem miejscowym formy sporządzenia pełnomocnictwa.
5. W miejscu wyznaczonym do przeprowadzenia przetargu w trakcie prowadzenia przetargu, oprócz członków Komisji Przetargowej, osoby obsługującej przetarg (pracownika jednostki organizacyjnej Urzędu Gminy Zawady prowadzącej sprawę przygotowywania i organizacji przetargów), Wójta Gminy Zawady mogą przebywać:
  - uczestnicy przetargu (osoby, które wpłaciły wadium)
  - osoby towarzyszące uczestnikowi przetargu - bez prawa zabrania głosu (maksymalnie 2 osoby),
  - doradcy i obserwatorzy wskazani przez Wójta Gminy Zawady.
6. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami Komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności Komisji. Wzór oświadczenia członka Komisji stanowi *załącznik Nr 1* do



niniejszego Regulaminu.

7. Warunkiem rozpoczęcia przetargu na daną nieruchomość jest przebicie ceny wywoławczej. **Minimalna kwota postąpienia** w przetargu wynosi **1%** ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

8. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do przetargu ponosi kupujący.

9. Każdy uczestnik przetargu, wpłacając wadium, i składając pisemne oświadczenie potwierdza zapoznanie się z treścią niniejszego Regulaminu.

## V. KOMISJA PRZETARGOWA

- podstawowych cechach nieruchomości tj. położeniu, oznaczeniu i powierzchni wg. danych ewidencji gruntów i budynków, przeznaczeniu nieruchomości,
- ewentualnych obciążeniach i zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość, cenie wywoławczej,
- wysokości minimalnego postąpienia – **(7500 zł)**,
- skutkach uchylania się osoby wygrywającej przetarg od zawarcia aktu notarialnego,
- liczbie osób dopuszczonych do przetargu wymieniając je z imienia i nazwiska (nazwy) zgodnie ze sporządzoną listą uczestników przetargu, którzy wpłacili wadium lub zostali z tego obowiązku zwolnione zgodnie z § 5 rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213) stanowiącą *załącznik Nr 3* do Regulaminu.

10. Przewodniczący Komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

11. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, póki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

12. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

13. Po ustaniu zgłaszania postąpień, Przewodniczący Komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby / osób lub nazwę podmiotu, który przetarg wygrał.

## VII. PROTOKÓŁ Z PRZETARGU

1. Protokół z przeprowadzonego przetargu zawiera w szczególności informacje:

- termin, miejsce oraz rodzaj przetargu,
- oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według ewidencji gruntów i księgi wieczystej,
- o obciążeniach nieruchomości i zobowiązaniach, których jest przedmiotem,
- o wyjaśnieniach i oświadczeniach oferentów,
- o osobach dopuszczonych i niedopuszczonych oraz podstawie dopuszczenia i niedopuszczenia do przetargu wraz z uzasadnieniem,
- cenę wywoławczą nieruchomości,
- najwyższą cenę osiągniętą w przetargu,
- o rozstrzygnięciach podjętych przez Komisję wraz z uzasadnieniem,
- imię, nazwisko i adres osoby / osób fizycznych, nazwę i siedzibę podmiotu wyłonionego w przetargu,
- imiona i nazwiska przewodniczącego i członków Komisji,
- datę sporządzenia protokołu,
- w przypadku odwołania, unieważnienia przetargu stosowny protokół z zaistniałych okoliczności mających wpływ na odwołanie, unieważnienie przetargu.

Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza w trzech jednobrzmiących egzemplarzach Przewodniczący Komisji, a podpisują go wszyscy członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

## VII. ZAWARCIE UMOWY

1. W terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiona o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia.

2. Nie później niż na dzień przed podpisaniem umowy sprzedaży nieruchomości - decyduje data wpływu na konto Urzędu, nabywca zobowiązany jest zapłacić, jednorazowo cenę nabycia ustaloną w wyniku przetargu.

3. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt. VIII. 1. Regulaminu,

4. Sprzedający może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

W uzasadnionych przypadkach na wniosek nabywcy wyłonionego w przetargu termin zawarcia aktu notarialnego może zostać przedłużony.

5. Koszty sporządzenia umowy sprzedaży nieruchomości ponosi nabywca nieruchomości (opłaty notarialne, skarbowe i sądowe).

## **IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Regulamin zawiera 4 załączniki:

- 1) Oświadczenie przewodniczącego / członka Komisji Przetargowej.
- 2) Oświadczenie uczestnika przetargu.
- 3) Lista uczestników przetargu, którzy wpłacili wadium.
- 4) Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych.

2. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Wójta Gminy.

3. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.

4. Wójt Gminy może uznać skargę za zasadną, nakazując powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnić przetarg.

5. W przypadku wniesienia skargi Wójt Gminy wstrzymuje, do czasu jej rozpatrzenia, dalsze czynności związane ze zbyciem nieruchomości.

**WÓJT**  
*Krzysztof Wądołowski*