

**REGULAMIN I WARUNKI PIERWSZEGO PRZETARGU  
USTNEGO NIEOGRANICZONEGO**  
na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Gminy Inowłódz

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Regulamin określa zasady przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości, stanowiących własność Gminy Inowłódz, położonych w Zakościelu gm. Inowłódz.
2. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny.

**II. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZENIA PRZETARGU**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r, o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344).),
2. 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)
3. Uchwały Nr LVI /361/22 Rady Gminy Inowłódz z dnia 24 listopada 2022r. w sprawie przeznaczenia do zbycia nieruchomości gruntowej oznaczonej numerami ewidencyjnymi działek 3457 oraz 3437 w obrębie Inowłódz, gm. Inowłódz i Uchwały Nr LVI/359/22 Rady Gminy Inowłódz z dnia 24 listopada 2022r. w sprawie przeznaczenia do zbycia nieruchomości gruntowych oznaczonych numerami działek 3451, 3436, 3438 w obrębie 0003 Inowłódz
4. Niniejszy regulamin i warunki przetargu.

**III. ORGANIZATOR PRZETARGU**

Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Wójt Gminy Inowłódz, który powołuje Przewodniczącego i członków Komisji Przetargowej.

**IV. PRZEDMIOT PRZETARGU**

Przedmiotem przetargu są nieruchomości oznaczone nr ewidencyjnymi działek: **3451** o powierzchni 0,6653 ha, **3436** o powierzchni 0,1778 ha, **3438** o powierzchni 0,3202 ha, **3457** o powierzchni 0,2386 ha, **3437** o powierzchni 0,1672 ha, obręb ewidencyjny 0003 (Inowłódz), które stanowią nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne. Do przedmiotowych nieruchomości istnieje bezpośredni dojazd: dz. 3451, 3437, 3436 dojazd z działki będącej własnością Skarbu Państwa o nr ewidencyjnym działki 3391 stanowiącej w ewidencji gruntów i budynków użytek **dr** (droga); dz. 3457, 3438, 3437, 3436 dojazd z działki będącej własnością Gminy Inowłódz o nr ewidencyjnym 3530 będąca własnością Gminy Inowłódz o nr ewidencyjnym działki 3530 stanowiącej w ewidencji gruntów i budynków użytek **dr** (droga).

Przedmiotowe nieruchomości nie są objęte ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/294/2018 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz przedmiotowe działki znajdują się w strefie: - R – tereny rolne i ZL – tereny lasów.

W/w nieruchomości nie są objęte żadną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz nie były wydane decyzje o ustaleniu bądź odmowie ustalenia warunków zabudowy, ponadto przedmiotowe działki nie stanowią rezerwy na cele publiczne. Określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla powyższych nieruchomości prowadzone są: księga wieczysta KW PT1T/00021541/5 dla działek 3451, 3436, 3438, księga wieczysta KW PT1T/00076068/6 dla działek 3457, 3437.

**W Dziale III i IV KW PT1T/00021571/5 i KW PT1T/00076068/6 brak wpisów.**

1. Przystępujący do przetargu powinni zapoznać się we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu przetargu, w tym z jego parametrami, aktualnym oraz możliwym przyszłym sposobem zagospodarowania. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji, leży w całości po stronie przystępującego do przetargu i stanowi obszar jego ryzyka.
2. Cena wywoławcza została podana do publicznej wiadomości w ogłoszeniu o przetargu.

## V. WARUNKI I ZASADY UCZESTNICTWA W PRZETARGU

1. Uczestnikiem przetargu może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, lecz posiadająca zdolność do czynności prawnych.
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), którego ma nastąpić nabycie nieruchomości.
3. W przypadku, o którym mowa w pkt, 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, o której mowa w art. 37 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 - Ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1359) na dokonanie czynności związanych z udziałem w przetargu; zgoda powinna być wyrażona w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie 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 własność majątkową lub
    - odpisu orzeczenia sądowego ustanawiającego rozdzielną własność majątkową lub
    - pisemnego oświadczenia obojga małżonków o nabywaniu nieruchomości do majątku osobistego jednego z nich, z podpisami poświadczonymi notarialnie.
4. Jeżeli uczestnikiem przetargu jest konsorcjum, holding lub grupa podmiotów gospodarczych nie będących osobą prawną w rozumieniu przepisów prawa polskiego, to wówczas za uczestnika przetargu będzie się uważać osobę wskazaną przez pozostałych członków konsorcjum, holdingu lub grupy podmiotów gospodarczych stosownymi pełnomocnictwami i wnoszącą w imieniu wszystkich wadium.
5. Cudzoziemcy, w rozumieniu Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2278), w przypadku wygrania przetargu, zobowiązani są, przed zawarciem umowy notarialnej, uzyskać zgodę ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości w przypadku, gdy zgoda ta jest wymagana. W przypadku, gdy nabycie nieruchomości nie wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, nabywca będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w tym zakresie w umowie sprzedaży.
6. Cudzoziemiec jest zobowiązany do przedłożenia dokumentów rejestrowych z kraju jego pochodzenia, wraz z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski.
7. W przetargu mogą brać udział osoby, które:
  - a) wniosą wadium w wysokości, formie, terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu o przetargu,
  - b) zapoznają się z treścią Regulaminu i warunkami przetargu, który jest dostępny w Referacie Gospodarki Nieruchomościami, ochrony Środowiska i Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Inowłódz ul. Spalska 2, 97-215 Inowłódz, pok. Nr 7, tel. 44 7101233 wew. 19, oraz na stronie BIP <https://bip.inowlodz.pl/>, w zakładce Gospodarka nieruchomościami,
  - c) złożą zgłoszenie udziału w przetargu (zgłoszenie stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu i warunków przetargu) wraz z wymaganymi załącznikami bezpośrednio w Biurze Obsługi Interesanta Urzędu Gminy Inowłódz do dnia **20 lipca 2023r.. do godz. 15<sup>00</sup>**
8. Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny sprzedaży nieruchomości, będących przedmiotem przetargu.
9. Wadium zwraca się niezwłocznie (jednak nie później niż przed upływem 3 dni) po zamknięciu, odwołaniu, unieważnieniu lub zakończeniu przetargu wynikiem negatywnym.

## VI. KOMISJA PRZETARGOWA

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa powołana przez Wójta Gminy Inowłódz, w skład której wchodzi Przewodniczący i Członkowie Komisji Przetargowej, zwana dalej Komisją.
2. Komisja działa na podstawie niniejszego Regulaminu oraz obowiązujących przepisów prawa.

3. W przypadku stwierdzenia, że członek Komisji jest powiązany z którymkolwiek z uczestników przetargu, jest on obowiązany bezzwłocznie złożyć rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.
4. Komisja przed otwarciem przetargu stwierdza wniesienie wadium przez uczestników przetargu.
5. Lista osób zakwalifikowanych w przetargu zostanie wywieszona na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Inowłódz nie później niż dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.

## VII. 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 z notarialnie poświadczonymi podpisami.
3. Komisja dopuszcza do licytacji tylko tych uczestników, którzy złożyli dokumenty wymagane przez organizatora przetargu. Uczestnik przetargu, który spóźni się na otwarcie przetargu, nie zostanie dopuszczony do licytacji.
4. Przetarg otwiera i prowadzi Przewodniczący Komisji, przekazując uczestnikom informacje o nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust. 2 pkt 1-4 i pkt 11 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344), cenie wywoławczej, obciążeniach nieruchomości, zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość, skutkach uchylenia się od zawarcia umowy oraz podając do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które złożyły „zgłoszenie udziału w przetargu”, wniosły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.
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.

## VIII. 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 i najwyższą cenę osiągniętą w przetargu,
  - h) rozstrzygnięcia podjęte przez Komisję wraz z uzasadnieniem,
  - i) imię, nazwisko i adres albo 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, będących przedmiotem przetargu.

## IX. 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 sprzedaży nieruchomości. 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 oraz pomniejszonej o wniesione wadium. Nie uiszczenie tej kwoty spowoduje odstąpienie od zawarcia umowy i przepadek wadium. Wpłata powinna nastąpić przed podpisaniem umowy sprzedaży.
3. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt. IX.1, Wójt Gminy Inowłódz może odstąpić od zawarcia umowy, a wniesione wadium nie podlega zwrotowi.
4. Wszystkie koszty aktu notarialnego i opłat sądowych ponosi kupujący.

## X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wójt Gminy Inowłódz 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. Wymieniony w treści pkt V,7.c załącznik stanowi integralną część niniejszego Regulaminu.
3. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Wójta Gminy Inowłódz. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.
4. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa w pkt 3, Wójt Gminy Inowłódz wstrzymuje do czasu jej rozpatrzenia dalsze czynności związane ze zbyciem nieruchomości.
5. Wójt Gminy Inowłódz zawiadamia skarżącego o sposobie rozstrzygnięcia skargi, co podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Inowłódz.
6. Wójt Gminy Inowłódz może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

WÓJT  
Bogdan Kacki