

Załącznik nr 2 do Zarządzenia
Wójta Gminy Sadkowice Nr 41/2025
z dnia 30.06.2025r.

REGULAMIN PIERWSZEGO PRZETARGU

ustnego nieograniczonego

wyznaczonego na dzień 8 sierpnia 2025 r. na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej,
położonej w obrębie Trębaczew, oznaczonej jako działka o numerze ewid. 229/1
o powierzchni 0,50 ha, stanowiącej własność Gminy Sadkowice

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

Regulamin określa zasady przeprowadzenia I przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej, położonej w obrębie Trębaczew gm. Sadkowice, oznaczonej jako działka o numerze ewid. 229/1 o powierzchni 0,50 ha, stanowiącej własność Gminy Sadkowice, uregulowanej w księdze wieczystej nr LD1R/00038813/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej.

Przedmiot przetargu :

Nieruchomość gruntowa, rolna, niezabudowana, położona w obrębie Trębaczew gm. Sadkowice, oznaczona jako działka o numerze ewid. 229/1 o powierzchni 0,50 ha, stanowiąca własność Gminy Sadkowice, uregulowana w księdze wieczystej nr LD1R/00038813/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

Bark miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice.

Wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego działka oznaczona jest symbolem: B2 - obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługową, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.

Dla działki nie wydawano decyzji o warunkach zabudowy.

Aktualny sposób użytkowania i zagospodarowania:

Nieruchomości gruntowa niezabudowana .

Działka wg ewidencji gruntów stanowi użytki rolne.

Nieruchomość rolna.

Na działce znajduje się łąka, pozostałości po sadzie oraz samosiejki młodych drzew.

Opis użytku oznaczenie wg ewidencji gruntów :

S-RIIIb-0,42 ha

S-RIVb-0,08 ha

Nieruchomość jest wolna od obciążeń i zobowiązań.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi:

31200,00 zł

(słownie zł: trzydzieści jeden tysięcy dwieście)

II. Cel przetargu

Ustalenie nabywcy nieruchomości, oferującego najwyższą cenę sprzedaży.

III. Sposób przeprowadzenia przetargu

1. Przetarg zostanie przeprowadzony **w dniu 8 sierpnia 2025 r. o godz. 10.00** w Urzędzie Gminy w Sadkowicach - pokój nr 10 (sala konferencyjna) przez Komisję Przetargową powołaną odrębnym Zarządzeniem Wójta Gminy Sadekowice. Komisja działa na podstawie niniejszego Regulaminu przetargu oraz obowiązujących przepisów prawa.

Przetarg na sprzedaż w/w nieruchomości organizuje się po raz pierwszy.

2. 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 to budzić uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności Komisji Przetargowej.

Członkowie Komisji Przetargowej składają stosowne oświadczenie.

W przypadku stwierdzenia, że członek Komisji jest powiązany z którymkolwiek z uczestników przetargu, jest on obowiązany bezzwłocznie złożyć rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.

3. Uczestnikiem przetargu może być osoba fizyczna lub osoba prawna. W przetargach mogą uczestniczyć osoby, które przed przystąpieniem do przetargu okażą Komisji Przetargowej: dowód wniesienia wadium, dokument tożsamości, w przypadku osób prawnych - aktualny dokument, z którego wynika upoważnienie do reprezentowania osoby prawnej.

Każdy uczestnik przetargu składa Komisji oświadczenie, o zapoznaniu się z ogłoszeniem, regulaminem przetargu oraz z przedmiotem przetargu, ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, że nie jest osobą bliską dla żadnego z członków Komisji Przetargowej i nie jest w takim stosunku prawnym lub faktycznym z osobami wchodzącymi w skład Komisji Przetargowej, że mogłoby to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności Komisji Przetargowej.

Komisja dopuszcza do licytacji tylko tych uczestników, którzy wpłacili wadium oraz okazali i złożyli dokumenty wymagane przez organizatora przetargu.

4. Warunkiem udziału w przetargu jest wpłata wadium **w kwocie 3000,00 zł** (trzy tysiące złotych), które należy wnieść w pieniądzu na rachunek bankowy Urzędu Gminy w Sadekowicach: BSBR O/Sadekowice 09 9291 0001 0035 8648 2000 0010 w terminie **do dnia 4 sierpnia 2025 r.** Za dzień wpłaty wadium przyjmuje się dzień wpływu środków na w/w rachunek bankowy. Zapłaty wadium należy dokonać z takim wyprzedzeniem, aby środki pieniężne znalazły się na w/w rachunku bankowym najpóźniej w dniu **4 sierpnia 2025 r.** pod rygorem uznania przez organizatora przetargu, w przypadku późniejszego wpływu na konto, że warunek zapłaty wadium nie został spełniony.

5. Z uwagi na fakt, że przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość rolna zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 423). Nabywcą przedmiotowej nieruchomości rolnej może być rolnik indywidualny lub podmiot nie będący rolnikiem indywidualnym.

W przypadku przystąpienia do przetargu i wygrania przetargu przez rolnika indywidualnego konieczne jest przedłożenie w kancelarii notarialnej dokumentów wymaganych na podstawie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo.

Jeżeli nabywcą przedmiotowej nieruchomości będzie podmiot nie będący rolnikiem indywidualnym, to Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje prawo pierwokupu tego gruntu. Wówczas umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego nastąpi dwuetapowo: 1 etap: warunkowa umowa sprzedaży, 2 etap: umowa przenosząca własność w sytuacji nie skorzystania z prawa pierwokupu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

Warunkowa umowa sprzedaży będzie również sporządzana w innych przypadkach określonych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.

6. Przetarg może być odwołany z ważnych powodów. Wójt Gminy Sadkowice może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu i podając przyczynę odwołania przetargu.

7. Komisja przetargowa przed otwarciem przetargu stwierdza wniesienie wadium przez uczestników przetargu, zgodnie z § 4 ust. 5 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

8. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w § 13 pkt 1–4, 7 i 8 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2213), podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wniosły wadium lub zostały zwolnione z tego obowiązku zgodnie z § 5 oraz zostały dopuszczone do przetargu.

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

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.

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

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

Po ustaniu zgłaszania postąpień Przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.

9. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół przeprowadzonego przetargu. Protokół powinien zawierać informacje o:

- 1) terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu;
- 2) oznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej;
- 3) obciążeniach nieruchomości;
- 4) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
- 5) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów;
- 6) osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu, wraz z uzasadnieniem;
- 7) cenie wywoławczej nieruchomości oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu albo informację o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich albo o niewybraniu żadnej z ofert;
- 8) uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową;
- 9) imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca nieruchomości;
- 10) imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji przetargowej;
- 11) dacie sporządzenia protokołu.

Protokół przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla właściwego organu, a jeden dla osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.

Protokół przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.

Protokół przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.

Z chwilą podpisania protokołu przetarg uważa się za zamknięty. Protokół stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.

10. Nieruchomość można oglądać w dni powszednie, w godzinach pracy Urzędu Gminy, od dnia ogłoszenia przetargu do dnia rozstrzygnięcia przetargu.

11. Uczestnikowi przetargu przysługuje prawo zaskarżenia czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu do Wójta Gminy Sadkowice w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego. Wójt Gminy Sadkowice może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

12. Organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

13. Uczestnik, który przetarg wygra, zobowiązany jest stawić się do zawarcia umowy w miejscu i terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Sadkowice. W razie niestawienia się w wyznaczonym terminie, wadium przepada na rzecz sprzedającego. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

14. Przystąpienie do przetargu oznacza przyjęcie bez zastrzeżeń postanowień zawartych w niniejszym regulaminie oraz informacji zawartych w ogłoszeniu o przetargu, oraz oznacza również, że znany jest stan prawny i faktyczny nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

15. Przekazanie nieruchomości nabywcy nie obejmuje okazania prawnego przebiegu granic działki gruntowej. Oznaczenia użytków rolnych przyjęte są wg danych z ewidencji gruntów i w razie potrzeby ich aktualizacja odbywa się za staraniem i na koszt nabywcy. W przypadku

potrzeby wyznaczenia granic lub ich ustalenia lub wznowienia, czynności te dobywają się na zlecenie i koszt nabywcy.

16. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygra, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zwraca się niezwłocznie po zamknięciu przetargu, na wskazane przez uczestnika konto, nie później niż przed upływem 3 dni od zamknięcia przetargu.

17. Koszty umowy notarialnej, opłat sądowych i skarbowych obciążają nabywcę.

18. Cena sprzedaży podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy w formie aktu notarialnego przenoszącej własność (wpłata powinna znajdować się na koncie Gminy Sadkowice najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność przed wyznaczoną godziną zawarcia umowy). Dowód zapłaty ceny sprzedaży, potwierdzający dopełnienie powyższego warunku, nabywca zobowiązany jest okazać się przed podpisaniem umowy notarialnej.

Sprzedaż nieruchomości aktualnie jest zwolniona z podatku od towarów i usług – VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 361 ze zm.). W przypadku zmian przepisów do ceny osiągniętej w przetargu zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT) wg stawki obowiązującej w dacie sprzedaży.

19. Cudzoziemiec może nabyć nieruchomość w wyniku niniejszego przetargu, po spełnieniu warunków określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2278).

20. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie stosuje się w szczególności przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) oraz rozporządzenia 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) a także przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 423).

21. Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE. L Nr 119, str. 1), zwanego dalej „RODO” –

Wójt Gminy Sadkowice informuje, że jest administratorem Państwa danych osobowych w siedzibie Urzędu Gminy w Sadkowicach, Sadkowice 129A, 96-206 Sadkowice.

Inspektorem danych osobowych jest Pan Maciej Malczewski, e-mail: iod@gminasadkowice.pl

Państwa dane są przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 pkt c, d RODO do celów wynikających z przepisów prawa należących do zadań Urzędu.

Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu związanym ze sprzedażą nieruchomości i przeprowadzeniem przetargu ustnego nieograniczonego prowadzonego na sprzedaż nieruchomości rolnej niezabudowanej, położonej w obrębie Trębaczew, oznaczonej jako działka o numerze ewid. 229/1, o powierzchni 0,50 ha, stanowiącej własność Gminy

Sadkowice, uregulowanej w księdze wieczystej LD1R/00038813/5. Podstawa prawna: ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości oraz ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 423).

Państwa dane osobowe będą udostępnione podmiotom zewnętrznym, z mocy przepisów prawa.

Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres konieczny wynikający z przepisów prawa.

Przysługuje Państwu prawo dostępu do Państwa danych osobowych, do ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych oraz prawo wniesienia sprzeciwu.

Mają Państwo prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, jeżeli uważają Państwo, że przetwarzanie Państwa danych osobowych narusza przepisy prawa.

Podanie przez Państwa danych osobowych w zakresie wymaganym ustawodawstwem jest obowiązkowe, a konsekwencją niepodania danych osobowych będzie brak możliwości rozpoczęcia wypełniania obowiązku prawnego leżącego na administratorze danych osobowych.

Państwa dane osobowe będą przetwarzane i przechowywane przez administratora danych osobowych z zachowaniem wszelkich norm bezpieczeństwa przewidzianych dla ochrony danych osobowych.

Wójt Gminy Sadkowice

mgr Karolina Kowalska