

**Regulamin pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego
na sprzedaż: działki nr 1427/2 położonej w miejscowości Iwanowice
oraz działek nr 176/5 i 176/9 położonych w miejscowości Górki,
obręb geod. Iwanowice, gmina Szczytniki**

I. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin określa zasady przeprowadzania trzeciego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż działek 1427/2 w miejscowości Iwanowice oraz 176/5, 176/9 w miejscowości Górki, obręb geod. Iwanowice.
2. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny.

II. Podstawa prawna przeprowadzenia przetargu.

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2026r. poz. 399)
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2014r. poz. 1490 ze zm.).
3. Uchwała Rady Gminy Szczytniki Nr XII/78/2019 z dnia 17 października 2019r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości położonych w miejscowości Górki (obręb geod. Iwanowice) w drodze przetargu nieograniczonego.
4. Uchwała Rady Gminy Szczytniki Nr LVIII/303/2023 z dnia 19 stycznia 2023r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości położonej w m. Górki (obręb geod. Iwanowice) w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.
3. Uchwała Rady Gminy Szczytniki Nr LXVIII/397/2024 z dnia 25 kwietnia 2024r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości nr 1427/2, położonej w miejscowości Iwanowice w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

III. Przedmiot przetargu.

1. Przedmiotem przetargu są działki położone:
w miejscowości Iwanowice, obręb geod. Iwanowice:
 - **nr 1427/2 o powierzchni 0,0938 ha**, nieruchomość stanowi własność Gminy Szczytniki, objęta jest księga wieczystą KW KZ1A/00033211/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kaliszu, dla przedmiotowej działki brak jest planu zagospodarowania przestrzennego,w miejscowości Górki, obręb geod. Iwanowice o numerach:
 - **nr 176/5 o powierzchni 0,7104 ha**, nieruchomość stanowi własność Gminy Szczytniki, objęta jest księga wieczystą KW KZ1A/00073480/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kaliszu, dla przedmiotowej działki brak jest planu zagospodarowania przestrzennego, wydano Decyzję Wójta Gminy Nr 53.2019

z dnia 14.11.2019r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie niepublicznego domu opieki społecznej;

- **nr 176/9 o powierzchni 0,1291 ha**, nieruchomość stanowi własność Gminy Szczytniki, objęta jest księgą wieczystą KW KZ1A/00073480/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kaliszu, dla przedmiotowej działki brak jest planu zagospodarowania przestrzennego, wydano Decyzje Wójta Gminy Nr 11.2020 z dnia 04.02.2020r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
2. Wznowienie granic nieruchomości nastąpi na koszt nabywcy. Sprzedający nie odpowiada za wady ukryte zbywanej nieruchomości, w tym także za nieujawnione w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Kaliszu. Niezależnie od podanych wyżej informacji, nabywca odpowiada za samodzielne zapoznanie się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz z aktualnym sposobem jej zagospodarowania, parametrami oraz możliwością wykorzystania. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji leży w całości po stronie nabywcy i stanowi obszar jego ryzyka.
 3. Szczegółowy opis przedmiotu przetargu i cena wywoławcza podana została do publicznej wiadomości w ogłoszeniu o przetargu, z treścią którego osoba zainteresowana przystąpieniem do przetargu powinna się zapoznać.

IV. Ogłoszenie przetargu.

1. Ogłoszenie o przetargu podlega publikacji na stronach internetowych Urzędu Gminy w Szczytnikach pod adresem www.szczytniki.ug.gov.pl i Biuletynie Informacji Publicznej <https://bip.szczytniki.ug.gov.pl/nieruchomosci/sprzedaz-dzialek-gminnych>
2. Ogłoszenie wywieszone jest na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Szczytnikach.
3. Wyciąg ogłoszenia o przetargu podany został do publicznej wiadomości w prasie lokalnej.

V. Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu.

1. W przetargu mogą uczestniczyć osoby, które wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. W miejscu wyznaczonym do przeprowadzenia przetargu w trakcie prowadzenia przetargu oprócz członków Komisji Przetargowej mogą przebywać uczestnicy przetargu (pełnomocnicy), którzy wpłacili wadium oraz osoby towarzyszące uczestnikom przetargu – bez prawa zabierania głosu (max. 1 osoba).
3. Uczestnik przetargu zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o zapoznaniu się z przedmiotem przetargu oraz niniejszym regulaminem.
4. Uczestnik przetargu zobowiązany jest do wniesienia wadium w pieniądzu w wysokości 10% ceny wywoławczej w terminie i sposobie określonym w ogłoszeniu przetargu. Tytuł wpłaty wadium winien jednoznacznie wskazać uczestnika przetargu oraz nieruchomość, której wpłata dotyczy.
5. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia, odpowiednio: odwołania przetargu,

zamknięcia przetargu, unieważnieniu przetargu, zakończeniu przetargu wynikiem negatywnym.

6. Wniesione wadium pełni funkcje kaucji gwarancyjnej. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg zalicza się je na poczet ceny nabycia.
7. 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 nie może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członka Komisji Przetargowej.

VI. Komisja przetargowa.

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa zwana dalej Komisją.
2. Członków Komisji oraz Przewodniczącego Komisji wyznacza Wójt Gminy Szczytniki.
3. Komisja działa na podstawie niniejszego Regulaminu oraz obowiązujących przepisów prawa.
4. W przypadku stwierdzenia, że członek Komisji jest powiązany z którymkolwiek z uczestników przetargu, jest on obowiązany bezzwłocznie złożyć rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.

VII. Przetarg.

1. Przetarg odbywa się w obecności uczestników przetargu, w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu o przetarg.
2. Uczestnik przetargu zobowiązany jest przedłożyć Komisji dokument stwierdzający tożsamość oraz dowód wpłaty wadium. Jeżeli uczestnik przetargu jest reprezentowany przez pełnomocnika, konieczne jest przedłożenie oryginału pełnomocnictwa notarialnego upoważniającego do działania na każdym etapie postępowania. W przypadku osób prawnych uczestnik przetargu zobowiązany jest przedstawić aktualny odpis Krajowego Rejestru Sądowego, z datą wystawienia nie późniejszą niż 3 miesiące, a osoba prowadząca działalność gospodarczą wydruk z ewidencji działalności gospodarczej.
3. W przypadku osób pozostających w związku małżeńskim, w których obowiązuje ustrój ustawowej współwłasności majątkowej konieczność jest obecność obojga małżonków lub jednego z nich ze stosownym pełnomocnictwem notarialnym drugiego małżonka, zawierającym zgodę na uczestnictwo w przetargu w celu odpłatnego nabycia nieruchomości.
4. Cudzoziemcy w przypadku wygrania przetargu zobowiązani są przed zawarciem umowy notarialnej uzyskać zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości w przypadkach, gdy ta zgoda jest wymagana w myśl przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabyciu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017r. poz. 2278). Nabywca zobowiązany jest do ustalenia we własnym zakresie, czy nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu wymaga takiego zezwolenia.
5. Komisja dopuszcza do udziału w przetargu tylko tych uczestników, którzy wnieśli wadium w terminie i formie przewidzianej w ogłoszeniu przetargu.

6. Uczestnik przetargu, który spóźni się na otwarciu przetargu, nie zostanie dopuszczony do licytacji.
7. Przewodniczący Komisji może usunąć z sali, po uprzednim przywołaniu do porządku, osoby zachowujące się w sposób naruszający porządek. Na sali obowiązuje zakaz korzystania z telefonów komórkowych.
8. Przetarg otwiera i prowadzi Przewodniczący Komisji, przekazując uczestnikom informacje, o których mowa w § 14 w związku z §13 pkt 1-4, 7 i 8 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2014r. poz. 1490 ze zm.), a także informacje o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy oraz podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.
9. Przewodniczący komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
10. 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.
11. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
12. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
13. Po ustaniu zgłoszenia 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.
14. Do wylicytowanej ceny nieruchomości zostanie doliczony podatek VAT w wysokości 23% zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 775 ze zm.).
15. Przetarg ustny uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą oraz w sytuacji, gdy nikt do niego nie przystąpił.

VIII. Protokół z przetargu.

1. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza Przewodniczący Komisji Przetargowej.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu zawiera w szczególności informacje:
 - 1) Termin, miejsce i rodzaj przetargu.
 - 2) Oznaczenie nieruchomości będących przedmiotem przetargu według ewidencji gruntów i księgi wieczystej.
 - 3) Obciążeniu nieruchomości.
 - 4) Zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość.
 - 5) Wyjaśnienia i oświadczenia złożone przez uczestników przetargu.
 - 6) Osoby dopuszczone i niedopuszczone do przetargu wraz z uzasadnieniem.
 - 7) Cenę wywoławczą i najwyższą cenę osiągniętą w przetargu.
 - 8) Rozstrzygnięcia podjęte przez Komisję wraz z uzasadnieniem.
 - 9) Imię, nazwisko (albo nazwę lub firmę) oraz adres osoby ustalonej jako nabywcy nieruchomości.

- 10) Imiona i nazwiska Przewodniczącego i Członków Komisji.
- 11) Data i miejsce sporządzenia protokołu.
3. Protokół sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla organizatora przetargu (właściwego organu), a jeden dla osoby która przetarg wygrała (ustalonej jako nabywca nieruchomości).
4. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący i członkowie Komisji Przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.
5. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

IX. Zawarcie umowy.

1. Najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiona o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia.
2. Cena nieruchomości osiągnięta w przetargu pomniejszona o wpłacone wadium, podlega zapłacie nie później niż 2 dni robocze przed ustalonym terminem zawarcia umowy sprzedaży. Za datę uiszczenia ceny nieruchomości uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy.
3. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
4. Opłaty notarialne i sądowe związane z zawarciem umowy sprzedaży w całości ponosi nabywca nieruchomości.

X. Postanowienia końcowe.

1. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Wójta Gminy Szczytniki.
2. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.
3. Wójt Gminy Szczytniki rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania i może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.
4. W przypadku wniesienia skargi Wójt Gminy Szczytniki, wstrzymuje do czasu jej rozpatrzenia, dalsze czynności związane ze sprzedażą nieruchomości.
5. Uczestnik przetargu dokonując wpłaty wadium podlega regułom przetargu określonym w powyższym regulaminie.
6. Interpretacja zasad regulaminu należy do Komisji Przetargowej.

Wójt Gminy Szczytniki
(-) Marek Albrecht

Wywieszono: 18.05-17.06.2026r.