

REGULAMIN
przetargu pisemnego ograniczonego na sprzedaż nieruchomości, stanowiącej własność
Skarbu Państwa, położonej w obrębie 0015 Zgliczyn Witowy, gminy Radzanów,
oznaczonej jako działka gruntu nr 205/2 o powierzchni 0,1300 ha

Postanowienia ogólne

§1.

1. Regulamin przetargu pisemnego ograniczonego na sprzedaż nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w obrębie 0015 Zgliczyn Witowy, gminy Radzanów, oznaczonej jako działka gruntu nr 205/2 o powierzchni 0,1300 ha, objętej księgą wieczystą o numerze PL1M/00024188/7, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Mławie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, zwany dalej „Regulaminem” określa zasady przeprowadzenia przetargu pisemnego ograniczonego na sprzedaż tej nieruchomości.
2. Wybór formy przetargu ograniczonego uzasadniony jest tym, że działka gruntu nr 205/2 z uwagi na kształt, położenie i brak dostępu do drogi publicznej nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość, natomiast może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległych.
3. W przetargu mogą uczestniczyć wyłącznie właściciele lub współwłaściciele nieruchomości przyległych. Jeśli nieruchomość stanowi współwłasność kilku osób, w przetargu muszą uczestniczyć wszyscy współwłaściciele.
4. Celem przetargu jest wybór najkorzystniejszej oferty.
5. Przetarg pisemny składa się z części jawnej i części niejawnej oraz w przypadku ofert równorzędnych dodatkowego przetargu ustnego ograniczonego dla oferentów, którzy złożyli te oferty.
6. Przetarg może się odbyć choćby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
7. Ogłoszenie o przetargu i regulamin przetargu podlegają publikacji na okres 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Mławie: www.bip.powiatmlawski.pl w zakładce informacje/ogłoszenia geodezyjne oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Mławie przy ulicy Stary Rynek 10 i Reymonta 6 oraz Urzędu Gminy Radzanów.

I. Przedmiot przetargu i jego cena

§2.

1. Przedmiotem przetargu jest nieruchomość położona w obrębie 0015 Zgliczyn Witowy, gminy Radzanów, oznaczonej jako działka gruntu nr 205/2 o powierzchni 0,1300 ha.
2. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, przeznaczonymi do rozbiórki. Kształt działki zbliżony do prostokąta (ok.43 m x 30 m). Działka nie ma dostępu do drogi publicznej.
3. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Radzanów nr XX/145/2020 z dnia 19 sierpnia 2020 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia, poz.9469 z dnia 9 września 2020 roku, działka nr 205/2 znajduje się na terenie przeznaczonym jako teren zabudowy zagrodowej. Dla przedmiotowej działki nie została podjęta uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, o którym mowa w art.8 ust.1 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz.U. z 2024 roku, poz.278), w szczególności zawierająca

ustanowienie prawa pierwokupu na rzecz gminy, nieruchomości położonej na obszarze rewitalizacji stosowanie do treści art.11 ust.5 pkt 1 w/w ustawy.

4. Zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów i budynków działka ta stanowi grunty rolne zabudowane Br-RVI.

5. Cena wywoławcza sprzedaży równa wartości nieruchomości określonej zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego Natalię Romaniuk w dniu 2 lipca 2025 roku, powiększonej o koszt sporządzenia operatu szacunkowego i wynosi 17.230,00 złotych.

6. Sprzedaż zwolniona jest z opodatkowania podatkiem od towarów i usług (VAT) na podstawie art.43 ust.1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2025 roku, poz. 775 z późn. zm.).

7. Wadium zostało ustalone w pieniądzu w wysokości 2.000,00 zł. (dwa tysiące złotych).

8. Terminu zagospodarowania nieruchomości nie określa się.

II. Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu

§3.

1. W przetargu mogą wziąć udział osoby fizyczne lub prawne, które są właścicielami bądź współwłaścicielami nieruchomości sąsiadujących z działką nr 205/2.

2. Osoby fizyczne, mogą wziąć udział w przetargu osobiście lub przez pełnomocnika upoważnionego na podstawie pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego.

3. Oferent zobowiązany jest do wniesienia wadium w formie, terminie oraz sposobie opisanym w ogłoszeniu o przetargu. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu (Oferenta), który wygrał przetarg, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.

4. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu przetargu, zamknięciu przetargu, unieważnieniu przetargu albo zakończeniu przetargu wynikiem negatywnym, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odpowiednio: odwołania przetargu, zamknięcia przetargu, unieważnienia przetargu, zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

5. Komisja przetargowa stwierdza, nie później niż 3 dni przed przetargiem, że dokonano wpłaty wadium.

III. Oferta i dodatkowe warunki przetargu

§4.

1. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę.

2. Oferta powinna zawierać:

1) imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot,

2) datę sporządzenia oferty,

3) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości, a także warunkami przetargu określonymi w regulaminie przetargu oraz przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,

4) oferowaną cenę i sposób jej zapłaty, cena powinna być wyższa od wywoławczej,

5) podpis oferenta,

6) kopię dowodu wniesienia wadium lub dowody stanowiące podstawę do zwolnienia z tego obowiązku

3. Ofertę składa się w formie pisemnej wraz z wymaganymi dokumentami w sekretariacie Starostwa Powiatowego w Mławie przy ulicy Reymonta 6, I piętro, w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu. O zachowaniu terminu decyduje data wpływu do sekretariatu.

4. Oferta oraz załączone dokumenty winny być napisane w języku polskim (tłumaczenie z języka obcego powinno być dokonane przez tłumacza przysięgłego).

5. Warunkiem wzięcia udziału w przetargu jest:

1) złożenie w Sekretariacie Starostwa Powiatowego w Mławie przy ulicy Reymonta 6 pisemnego zgłoszenia uczestnictwa w przetargu zawierającego:

- imię, nazwisko i adres oferenta (ewentualnie nazwę lub firmę i siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot),

- oznaczenie nieruchomości przyległej, której oferent jest właścicielem lub współwłaścicielem, na poprawienie warunków której ma zostać sprzedana działka nr 205/2,

2) wpłacenie wadium na konto Starostwa Powiatowego w Mławie 34 1090 2590 0000 0001 5013 9477, prowadzone przez Santander Bank. Wpłata powinna być dokonana odpowiednio wcześniej tak, aby w terminie wskazanym w ogłoszeniu wadium znajdowało się na rachunku organizatora przetargu. Tytuł wpłaty: „Wadium I przetarg pisemny ograniczony na sprzedaż dz.205/2, Zgliczyn Witowy, gm.Radzanów”,

3) złożenie pisemnej oferty w Sekretariacie Starostwa Powiatowego w Mławie przy ulicy Reymonta 6. Oferta przetargowa powinna być zamknięta w kopercie zaadresowanej: Starosta Mławski, 06-500 Mława, ul. Reymonta 6 i opatrzona napisem: „Pierwszy przetarg pisemny ograniczony na sprzedaż działki nr 205/2, Zgliczyn Witowy, gm.Radzanów.

6. Złożenie zgłoszenia i oferty oraz wpłata wadium muszą nastąpić w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.

7. Ryzyko uchybienia wymaganiom dotyczącym opracowania i złożenia oferty ponosi jedynie oferent.

8. Komisja przetargowa sprawdza czy oferenci spełniają warunki przetargowe i kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu. Listę osób zakwalifikowanych wywiesza się w siedzibie Starostwa Powiatowego w Mławie przy ulicach Władysława Stanisława Reymonta 6 i Stary Rynek 10 nie później niż jeden dzień przed terminem przetargu. Listę osób zakwalifikowanych zamieszcza się także w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Mławie.

9. Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w ogłoszeniu.

10. 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.

IV. Komisja przetargowa

§5.

1. Czynność związane z organizacją oraz przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa powołana przez Starostę Mławskiego.

2. Komisja działa na podstawie Regulaminu oraz przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz.2213).

3. Zasady postępowania członków komisji:

1) komisja ma obowiązek traktować wszelkie materiały i informacje otrzymane w związku z postępowaniem jako poufne;

2) komisja ma obowiązek działać obiektywnie, wnikliwie i starannie, mając na względzie dobro Skarbu Państwa;

3) w przetargu nie mogą brać udziału osoby wchodzące w skład komisji, członkowie komisji składają stosowne oświadczenia, że w przetargu nie uczestniczą osoby im bliskie oraz, że nie pozostają z Oferentami w takich stosunkach prawnych lub faktycznych, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do ich bezstronności;

4) w przypadku stwierdzenia, że zachodzą okoliczności, o których mowa w ust.3 pkt 3 członek komisji jest zobowiązany złożyć rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.

V. Część jawna przetargu

§6.

1. W części jawnej przetargu Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując oferentom informacje zawierające:

- 1) oznaczenie nieruchomości;
- 2) powierzchnie nieruchomości;
- 3) opis nieruchomości;
- 4) przeznaczenie nieruchomości oraz sposób jej zagospodarowania;
- 5) termin zagospodarowania nieruchomości;
- 6) cenę wywoławczą;
- 7) obciążenia nieruchomości;
- 8) zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość;
- 9) skutki uchylania się od zawarcia umowy sprzedaży;
- 10) zastrzeżenia, że Staroście Mławskiemu przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru którejkolwiek z ofert bez podania przyczyn;
- 11) zastrzeżenia, że Starosta Mławski może unieważnić przetarg;
- 12) informacje o uiszczeniu kosztów aktu notarialnego i opłaty sądowej.

2. Komisja dokonuje następujących czynności:

- 1) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wpłaty wadium;
- 2) otwiera koperty z ofertami oraz sprawdza kompletność ofert, a także tożsamość osób, które złożyły oferty;
- 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;
- 4) weryfikuje oferty i ogłasza, które z nich zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu;
- 5) informuje Oferentów, że część niejawna przetargu odbędzie się po zakończeniu części jawnej przetargu;
- 6) zawiadamia Oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

3. Komisja kwalifikuje do części niejawnej przetargu wyłącznie oferty złożone w formie i treści określonej w Regulaminie. Za ofertę zgodną z warunkami przetargu uważa się taką, która odpowiada wszystkim ustaleniom i warunkom stawianym w dokumentach przetargowych i nie będzie zawierać istotnych odchyleń lub budzić zastrzeżeń.

4. Komisja odmawia zakwalifikowania oferty do części niejawnej przetargu, jeżeli oferta:

- 1) nie odpowiada warunkom przetargu;
- 2) została złożona po wyznaczonym terminie;
- 3) oferowana cena jest równa lub niższa od ceny wywoławczej;
- 4) nie zawiera danych, które powinna zawierać oferta lub dane te są niekompletne;
- 5) do oferty nie dołączono kopii dowodu wniesienia wadium lub dowodu stanowiącego podstawę do zwolnienia z tego obowiązku;
- 6) jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej treści.

VI. Część niejawna przetargu

§7.

1. W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert.

2. Przy wyborze oferty komisja przetargowa weźmie pod uwagę zaoferowaną cenę, jako najkorzystniejsza zostanie wybrana oferta zawierająca najwyższą cenę.

3. W przypadku ofert równorzędnych komisja organizuje dodatkowo przetarg ustny ograniczony dla oferentów, którzy złożyli te oferty.

4. Komisja zawiadamia oferentów o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.

VII. Dodatkowy przetarg ustny ograniczony

§8.

1. Dodatkowy przetarg ustny ograniczony przeprowadza komisja przetargowa.
2. Cenę wywoławczą stanowi najwyższa cena zamieszczona w równorzędnych ofertach.
3. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia powyżej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania przez Przewodniczącego komisji przetargowej nie ma dalszych postąpień. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu.
4. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował, co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej, określonej w ust. 2.

VIII. Protokół przetargu

§9.

1. Protokół przeprowadzonego przetargu zawiera w szczególności informacje:
 - a) termin, miejsce i rodzaj przetargu,
 - b) oznaczenie nieruchomości będących 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 nieruchomości oraz 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 przeprowadzonego przetargu 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 przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia aktu notarialnego – umowy sprzedaży nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu.

IX. Zawarcie umowy

§10.

1. Wyłoniony nabywca nieruchomości w terminie 7 dni od dnia zamknięcia przetargu wskaże Staroście Mławskiemu w formie pisemnej notariusza, mającego siedzibę w Mławie, właściwego do sporządzenia aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości pod rygorem, że po tym terminie uprawnienie do wyboru notariusza przysługuje Staroście Mławskiemu. Termin wskazania notariusza jest zachowany, jeżeli pismo w tej sprawie nabywcałoży w sekretariacie Starostwa Powiatowego w Mławie najpóźniej 7 dnia do godz. 16.00.
2. W terminie 21 dni od dnia zamknięcia przetargu, osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zawiadamiana jest pisemnie o terminie (dzień i godzina) i miejscu (wskazanie adresu kancelarii notarialnej) zawarcia aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia.

3. Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest najpóźniej na 3 dni przed podpisaniem aktu notarialnego zapłacić kwotę równą 100% ceny nieruchomości osiągniętej w przetargu, pomniejszonej o wpłacone wadium. Nieuiszczenie tej kwoty spowoduje odstąpienie przez Starostę Mławskiego od zawarcia umowy i przepadek wadium. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu wymaganej należności na rachunek bankowy Starostwa Powiatowego w Mławie, numer rachunku 34 1090 2590 0000 0001 5013 9477.
4. Zawarcie umowy notarialnej nastąpi nie później niż 2 miesiące od daty zamknięcia przetargu.
5. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w wyznaczonym miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w §10 ust.2 Regulaminu Przetargu, Starosta Mławski może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
6. Wszelkie koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego ponosi nabywca nieruchomości, wyłoniony w drodze przetargu (opłaty notarialne, skarbowe, sądowe).
7. Wydanie nieruchomości nabywcy nastąpi w dniu podpisania aktu notarialnego.

X. Postanowienia końcowe

§11.

1. Uczestnik przetargu w terminie 7 dni od dnia dowiedzenia się o wyniku przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu.
2. Skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu uczestnik przetargu składa do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Mławskiego. W przypadku wniesienia skargi Starosta Mławski wstrzymuje czynności związane ze zbyciem nieruchomości do czasu rozstrzygnięcia skargi przez Wojewodę.
3. Po rozpatrzeniu skargi Wojewoda zawiadamia skarżącego, a Starosta Mławski niezwłocznie, na okres co najmniej 7 dni, zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Mławie oraz wywiesza w swojej siedzibie informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 roku, poz.1145) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U z 2021 roku, poz.2213).
5. Starosta Mławski zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podawania przyczyny.
6. Staroście Mławskiemu przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

Starosta Mławski
Witold Okumski