Załącznik do zarządzenia Nr .....
Wójta Gminy Jabłonna
z dnia.....2022 r.

REGULAMIN

przetargu ustnego ograniczonego

nieruchomości gruntowej położonej we wsi Chotomów

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Regulamin określa szczegółowe zasady postępowania przy sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr 934/11 położoną we wsi Chotomów.

FORMA PRZETARGU

Przetarg ustny ograniczony przeprowadzony będzie w Gminnym Centrum Kultury w Jabłonnie przy ul. Modlińskiej 102.

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.).

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

3. Uchwały Nr XXV/306/2021 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 stycznia 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 934/11 położoną we wsi Chotomów.

PRZEDMIOT PRZETARGU

1. Przedmiotem przetargu jest działka nr ew. 934/11 o pow. 0,0175 ha położona we wsi Chotomów (obręb geodezyjny 3-Chotomów).

2. Nieruchomość stanowi własność Gminy Jabłonna, objęta jest księgą wieczystą KW WA1L/00005137/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. W dziale I-Sp i IV w/w księgi brak wpisów, natomiast w dziale III (Prawa, Roszczenia i Ograniczenia) widnieją wpisy:

a) „zobowiązania wynikające z paragrafu 5 pkt.b umowy sprzedaży z dnia 21 sierpnia 1991 roku, Rep. A 10364/91, sporządzonej w PBN w Nowym Dworze Mazowieckim. wpis przeniesiono z urzędu na podstawie paragrafu 11.2 rozporządzenia Ministra sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. z 2001 r. nr 102 poz. 1122) przy odłączeniu działki nr ew. 74/3 z księgi wieczystej nr KW WA1L/00041683/3 do księgi niniejszej”,

b) „przystąpienie do scalenia i podziału gruntów położonych we wsi i gminie Jabłonna, działek nr ewid. 241/1, 242/1 objętych niniejszą księgą wieczystą podjętego na mocy uchwały nr l/537/2010 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 sierpnia 2010 roku”,

c) „prawo służebności przesyłu ustanowione nieodpłatnie i na czas nieokreślony zgodnie z treścią paragrafu 5 aktu notarialnego z dnia 31 stycznia 2012 roku rep a nr 919/2012 (karty 1880-1884)”,

d) „prawo służebności przesyłu ustanowione nieodpłatnie i na czas nieokreślony zgodnie z treścią paragrafu 6 aktu notarialnego z dnia 31 stycznia 2012 roku rep a nr 919/2012 (karty 1880-1884)”,

e) „prawo służebności przesyłu ustanowione nieodpłatnie i na czas nieokreślony zgodnie z treścią paragrafu 7 aktu notarialnego z dnia 31 stycznia 2012 roku rep a nr 919/2012 (karty 1880-1884)”.

3. Przedmiotowa działka jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego północnej części wsi Chotomów przyjętego uchwałą Nr XXXVII/402/2013 Rady Gminy Jabłonna z dnia 27 listopada 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 24 stycznia 2014 r. poz. 659). Zgodnie z w/w planem miejscowym działka jest położona na terenie drogi wewnętrznej oznaczonym symbolem planistycznym 31.KDW.

4. Działka jest niezabudowana i nieogrodzona w kształcie prostokąta. Teren działki niezagospodarowany, użytkowany jako gruntowa droga dojazdowa. Wzdłuż południowej granicy działki przebiega napowietrzna linia energetyczna niskiego napięcia, wzdłuż zachodniej granicy napowietrzna linia telekomunikacyjna wraz ze słupem posadowionym na gruncie działki. Bezpośrednie sąsiedztwo działki stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny łąk oraz tereny linii kolejowej PKP. Od strony zachodniej sąsiedztwo stanowi pas drogowy ul. Sielskiej, za nim znajduje się teren przeznaczony na budowę infrastruktury i obiektów obsługi uczestników ruchu (tzw. parking P&R), dalej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, od strony wschodniej i północnej tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, od strony południowej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ciągnąca się do ul. Kolejowej, wzdłuż której przebiega trasa linii kolejowej PKP. Najbliższą przecznicą jest ul. Kolejowa o nawierzchni asfaltowej, która stanowi dostęp do ul. Partyzantów, głównej drogi obrębu.

5. Granice działki nie będą geodezyjnie wznawiane ani okazywane na gruncie. Sprzedający nie odpowiada za wady ukryte zbywanej nieruchomości, w tym także za nieujawnione w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Legionowie.

6. 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.

ZASADY PRZETARGU OGRANICZONEGO

1. W przetargu mogą brać udział właściciele działek ew. nr 934/10, 934/12, 933/11 i 933/10 (sąsiadujących z działka ew. nr 934/11) pod warunkiem:

a) zapoznają się z treścią Regulaminu i warunkami przetargu, który został udostępniony na stronie internetowej urzędu,

b) złożą zgłoszenie udziału w przetargu (załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu i warunków przetargu) wraz z wymaganymi załącznikami bezpośrednio w Urzędzie Gminy Jabłonna przy ul. Modlińskiej 152 do dnia 04.05.2022 r. do godz. 15:00.

2. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby:

a) wchodzące w skład komisji przetargowej,

b) bliskie tym osobom,

c) osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.

3. Oferenci winni zapoznać się z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego północnej części Chotomowa zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/402/2013 Rady Gminy Jabłonna z dnia 27 listopada 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 24 stycznia 2014 r. poz. 659).

4. W przypadku, gdy oferentem jest osoba pozostająca w związku małżeńskim winna ona złożyć oświadczenie co do obowiązującego w małżeństwie ustroju majątkowego oraz oświadczenie określające majątek (wspólny, osobisty), do którego ma nastąpić nabycie nieruchomości.

5. W przypadku, o którym mowa w pkt 4:

a) jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku wspólnego warunkiem dopuszczenia do przetargu będzie:

- stawiennictwo obojga małżonków lub

- jednego z małżonków posiadającego pisemną (z notarialnym poświadczeniem własnoręczności podpisu) zgodę udzieloną przez drugiego z małżonków na uczestnictwo w przetargu w celu nabycia nieruchomości (dotyczy również małżonka prowadzącego działalność gospodarczą),

b) jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku osobistego warunkiem dopuszczenia do przetargu będzie przedłożenie:

- pisemne (z notarialnym poświadczeniem własnoręczności podpisu) oświadczenie małżonka tej osoby, że wie o planowanym przez współmałżonka zakupie nieruchomości ze środków spoza majątku wspólnego,

- osoby pozostającej w związku małżeńskim z zachowaniem rozdzielności majątkowej dokumentu potwierdzającego ten fakt.

6. Oferent winien działać w imieniu własnym lub na podstawie pisemnego pełnomocnictwa (z notarialnym poświadczeniem własnoręczności podpisu), a osoba reprezentowana powinna spełniać warunki wynikające z regulaminu.

7. W przypadku nabycia nieruchomości przez podmiot inny niż osoby fizyczne - konieczne jest przedłożenie aktualnego dokumentu, z którego wynika upoważnienie do reprezentowania tego podmiotu (aktualny odpis KRS lub inny rejestr), a gdy działa pełnomocnik, konieczne jest przedłożenie pełnomocnictwa w formie pisemnej.

8. W przypadku nabycia nieruchomości przez cudzoziemców – zezwolenie na nabycie przedmiotowej nieruchomości wydane w drodze decyzji administracyjnej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych zgodnie z ustawą z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2278). Natomiast w przypadku, gdy nabycie nieruchomości nie wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych powinny zostać przedstawione dokumenty to potwierdzające.

9. Przetarg uważa się za zakończony z wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu ustnego lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.

10. Przetarg może być odwołany jedynie z ważnych powodów zgodnie z art. 38 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

WADIUM

1. Wadium wnoszone jest w pieniądzu.

2. Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie wadium, najpóźniej do dnia 04.05.2022 r., w wysokości 20 % ceny wywoławczej nieruchomości. Wadium należy wnieść na konto Urzędu Gminy Jabłonna prowadzone przez Bank Spółdzielczy w Legionowie, Oddział w Jabłonnie nr: 05 8013 1016 2002 0009 7014 0073.

3. Termin do wniesienia wadium uważa się za dochowany, jeżeli kwota stanowiąca wadium znajduje się w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu na ww. koncie Urzędu.

4. W tytule przelewu należy wpisać oznaczenie nieruchomości oraz imię i nazwisko/a uczestnika/ów przetargu.

5. Jeśli ze względów technicznych nie dało się w tytule przelewu poprawnie wskazać uczestnika/uczestników przetargu należy odrębnym pismem najpóźniej na 3 dni przed dniem otwarcia przetargu (data wpływu pisma do urzędu) wyjaśnić w czyim imieniu wniesiono wadium.

6. Oferentom, którzy nie nabyli działki zwraca się wadium niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia, odpowiednio odwołania przetargu, zamknięcia przetargu, unieważnienia przetargu lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym. Wadium oferentów, którzy nabyli działki zalicza się w poczet nabycia nieruchomości.

7. W razie uchylenia się oferenta, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy nabycia nieruchomości – wadium przechodzi na własność gminy.

OCENA I WYBÓR OFERTY

1. Wybór oferenta następuje w wyniku licytacji – osoba oferująca najwyższą cenę zostaje nabywcą.

2. Ustala się minimalne postąpienie w wysokości 240,00 zł (słownie: dwieście czterdzieści złotych 00/100).

3. Do ceny nieruchomości ustalonej w przetargu zostanie doliczony podatek VAT, w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 r. (Dz.U z 2021 r. poz. 685 ze zm.).

INNE POSTANOWIENIA

1. Akt notarialny zostanie podpisany w terminie nie krótszym niż 7 dni licząc od dnia doręczenia zawiadomienia, osobie ustalonej jako nabywca nieruchomości, informujące o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży

2. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy sprzedaży w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, Wójt Gminy Jabłonna może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W przypadku gdy od zawarcia umowy uchyla się którykolwiek z występujących ze wspólną ofertą zwycięzców przetargu lub odmówi zawarcia umowy na warunkach ustalonych w regulaminie przetargu zatrzymaniu ulega całość wadium.

3. Wylicytowana cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

4. Koszty związane z przeniesieniem prawa własności nieruchomości ponosi nabywca.

5. W sprawach nieuregulowanych w regulaminie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.