

# REGULAMIN PRZETARGU

## ustnego nieograniczonego na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości

### I. Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady przeprowadzania przetargu ustnego nieograniczonego na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przysługującego spółce „Przedsiębiorstwo Komunalne” w Czarnej Białostockiej Sp. z o.o., ul. J. Piłsudskiego 62, 16-020 Czarna Białostocka, KRS: 0000202586, NIP: 5420000297, REGON: 0522340740 – zwana w dalszej części regulaminu jako **Spółka**.
2. Spółka zastrzega sobie prawo odwołania lub unieważnienia przetargu w każdym czasie bez podania przyczyn.

### II. Podstawa prawna przeprowadzenia przetargu

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.1145 z dnia 2024.07.30).
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. 2021 r., poz. 2213 ze zm.).

### III. Przedmiot przetargu i jego cena

#### 1. Opis nieruchomości:

Przedmiotem przetargu jest prawo użytkowania wieczystego niezabudowanych nieruchomości położonych w Czarnej Białostockiej, przy ul. Fabrycznej, obręb ewidencyjny Czarna Białostocka, na którą składają się 2 działki:

- a) działka o numerze ewidencyjnym 108/1, powierzchnia 0,2963 ha, niezabudowana
- b) działka o numerze ewidencyjnym 1140/1, powierzchnia 0,7904 ha, niezabudowana.

Dla nieruchomości objętej przetargiem Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę o numerze BI1B/00131010/8.

W przedmiotowej księdze wieczystej (dział I-O) znajdują się również inne nieruchomości, które nie są objęte przedmiotowym przetargiem.

W dziale I – Sp księgi wieczystej wpisano informację o prawie użytkowania wieczystego do dnia. 31.03.2103 r.

W dziale II księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości wpisana jest Gmina Czarna Białostocka, jako użytkownik wieczysty wpisana jest Spółka.

W działach III oraz IV księgi wieczystej brak jest wpisów.

#### 2. Oznaczenie i opis nieruchomości:

Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Fabrycznej w Czarnej Białostockiej, zatwierdzonego uchwałą nr XVI/127/08 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dn. 15.04.2008 r. (Dz.Urz.Woj.Podlaskiego nr 114, poz. 1176 z dn. 19.05.2008), zmienionego uchwałą nr XXIX/244/21 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dn. 24.06.2021 r. (Dz.Urz.Woj.Podlaskiego z dn. 09.07.2021 r., poz. 2832), działki objęte przetargiem położone są na terenie przeznaczonym w planie zagospodarowania pod zabudowę produkcyjną i usługową wraz z zielenią urządzoną (symbol 2P,U).

Zbywane nieruchomości stanowią łącznie zwarty kompleks gruntu o kształcie zbliżonym do trapezu. Działki położone są na skraju zwartej zabudowy miejskiej. Na południu nieruchomość przylega do ul. Fabrycznej, która jest urządzoną ulicą o nawierzchni asfaltowej z chodnikiem z kostki brukowej, a na przyległym terenie rozprowadzone są sieci infrastruktury technicznej: elektryczna, wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz telefoniczna. Teren działek przecina biegnący wzdłuż pasa drogowego ul. Fabrycznej i w odległości od ok. 2 m do ok. 10 m od tego pasa, kolektor sanitarny o średnicy 500 mm. Na północy nieruchomość sąsiaduje z kompleksami garaży wielobokowych, a na wschodzie z teren na którym funkcjonuje dyskont spożywczy marki „Biedronka”. Na południe od nieruchomości, po przeciwnej stronie ul. Fabrycznej, rozciąga się Puszcza Knyszyńska. Zbywane nieruchomości są obecnie niezagospodarowane, miejscami porośnięte pojedynczymi drzewami, jest to teren byłej oczyszczalni ścieków. Działki ogrodzone są wspólnym, zużytym ogrodzeniem o wysokości ok. 1,5 m, wykonanym z siatki. W ogrodzeniu do strony ul. Fabrycznej zainstalowana jest brama przesuwna o szerokości 5 m, wykonana ze stalowych profili zamkniętych.

Na nieruchomości, od strony ul. Fabrycznej, znajduje czynna kanalizacja sanitarna DN 500 mm, a od strony garaży (strona północna) znajduje się czynny podziemny wodociąg DN 100 mm PE. Posadowienie przedmiotowych rurociągów widoczne jest na ogólnodostępnych mapach np. w systemie *geoportal*.

3. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ustalana jest przez Burmistrza Czarnej Białostockiej. Dla obu działek stawka opłaty wynosi 1%. Ostatnia aktualizacja opłat miała miejsce w 2022 r.

Wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za 2025 i lata następne:

- a) dz. nr 108/1 - 2.572,77 zł,
- b) dz. nr 1140/1 - 6.863,04 zł.

Opłatę z tytułu użytkowania wieczystego należy uiszczać w terminie do dnia 31 marca danego roku. Aktualizacja opłaty następuję w opraciu o właściwe przepisy prawa.

4. **Cena wywoławcza nieruchomości** podana została do publicznej wiadomości w ogłoszeniu o przetargu i wynosi: **2.460.000,00 zł brutto** (dwa miliony czterysta sześćdziesiąt tysięcy złotych).

**Cena netto: 2.000.000,00 zł** (dwa miliony złotych) + 23% VAT.

5. Cena nabycia obejmuje cenę osiągniętą w przetargu tj. min. 1 postąpienie od ceny wywoławczej.
6. Wyłącza się odpowiedzialność Spółki za wady ukryte nieruchomości będących przedmiotem przetargu.

#### IV. Ogłoszenie

1. Ogłoszenie o przetargu zostaje umieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki, na stronie internetowej Spółki <https://pkomunalne.pl/> oraz w prasie codziennej ogólnokrajowej.
2. Regulamin postępowania zostanie opublikowany na stronie internetowej Spółki <https://pkomunalne.pl/>.
3. Przystąpienie do przetargu oznacza zapoznanie się przez oferenta z warunkami przetargu i jego akceptację.
4. Termin wywieszenia ogłoszenia: **10.10.2024 r. – 17.12.2024 r.**
5. Nieruchomość będącą przedmiotem przetargu można oglądać w terminie od **10.10.2024 r. – 16.12.2024 r.** we wtorki i czwartki w godzinach od 10 do 14, po uprzednim telefonicznym umówieniu się na spotkanie, z wyprzedzeniem przynajmniej 48-godzinnym.
6. Dodatkowe informacje, a także prawo wglądu w dokumenty dotyczące nieruchomości, można uzyskać w siedzibie Spółki, ul. J. Piłsudskiego 62, 16-020 Czarna Białostocka, @ poprzez zapytanie przesłane na adres: [biuro@pkomunalne.pl](mailto:biuro@pkomunalne.pl) lub telefonicznie: (85) 7101719.

#### V. Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu

1. Przetarg odbędzie się w dn. **17 grudnia 2024 r., o godzinie 10:00**, w siedzibie Spółki - ul. J. Piłsudskiego 62, 16-020 Czarna Białostocka.
2. Cudzoziemcy mogą nabyć nieruchomość w wyniku niniejszego przetargu po spełnieniu warunków określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tj. Dz. U z 2017 r., poz. 2278 ze zm.).
3. Oferent zobowiązany jest do wniesienia wadium w wysokości **200.000,00 zł**.
4. **Wadium** należy wnieść w pieniądzu (PLN), przelewem środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółki - Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, nr **41 1020 1332 0000 1102 0216 8037**, nie później niż do dnia **12 grudnia 2024 r.**
5. Datą wniesienia wadium jest data uznania rachunku bankowego Spółki.
6. Wniesione wadium pełni funkcję kaucji gwarancyjnej. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.
7. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu (jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu), z wyjątkiem wadium wniesionego przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał.
8. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji przetargowej, osoby wchodzące w skład organów Spółki oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami Komisji przetargowej lub osobami wchodzącymi w skład organów Spółki w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności Komisji.

## VI. Komisja Przetargowa

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa wyznaczona przez Prezesa Spółki, zwana dalej Komisją.
2. Komisja podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, w przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego.
3. Komisja działa na podstawie niniejszego Regulaminu Przetargu oraz obowiązujących przepisów prawa.
4. Komisja ma obowiązek działać obiektywnie, wnikliwie i starannie.

## VII. Przetarg

1. Przetarg prowadzi Przewodniczący Komisji.
2. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
3. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą nieruchomości oraz w sytuacji, kiedy przetarg został prawidłowo ogłoszony i nikt do niego nie przystąpił, tj. nikt nie wpłacił wadium w ustalonym terminie.
4. Przetarg odbywa się w obecności oferentów, w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu o przetarg tj. **17 grudnia 2024 r., o godzinie 10:00.**
5. Wchodząc do sali przetargowej, Przewodniczący Komisji przetargowej prosi uczestników przetargu o przedłożenie Komisji:
  - a) dowodu wpłaty wadium;
  - b) dowodu tożsamości i stosownych pełnomocnictw – w przypadku osób fizycznych,
  - c) w przypadku osób fizycznych zamierzających nabyć nieruchomość w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą - dowodu tożsamości i zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
  - d) w przypadku osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, a podlegających wpisom do rejestru – aktualnego wypisu z rejestru, właściwych pełnomocnictw, dowodów tożsamości osób reprezentujących podmiot,
  - e) podpisanego oświadczenia dotyczącego zapoznania się z regulaminem przetargu oraz stanem technicznym nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, które stanowi załącznik do niniejszego regulaminu
  - f) **Uczestnicy biorą udział w przetargu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo wymaga formy pisemnej. Małżonkowie biorą udział w przetargu osobiście lub okazując pełnomocnictwo współmałżonka.**
6. Przetarg otwiera Przewodniczący Komisji, przekazując uczestnikom informacje, o których mowa w Rozporządzeniu 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) oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
  - b) powierzchnia nieruchomości,
  - c) opis nieruchomości,
  - d) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania,
  - e) cena wywoławcza,
  - f) obciążenia nieruchomości

- g) zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość
- h) skutki uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży.

Przewodniczący Komisji Przetargowej podaje również do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy osób fizycznych lub prawnych, które wpłaciły wadium oraz zostały dopuszczone do przetargu.

- 7. Przewodniczący Komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
- 8. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, póki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
- 9. Postąpienie wynosi **20.000,00 zł netto** (1 % ceny wywołania).
- 10. Po ustaniu zgłaszania postąpień, Przewodniczący Komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko lub nazwę albo firmę osoby, która przetarg wygrała.

### VIII. Protokół z przetargu

- 1. Protokół z przeprowadzonego przetargu zawiera w szczególności informacje:
  - a) termin, miejsce oraz rodzaj przetargu;
  - b) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według ewidencji gruntów i księgi wieczystej;
  - c) o obciążeniach nieruchomości;
  - d) o zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
  - e) o wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów;
  - f) o osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem;
  - g) cenę wywoławczą nieruchomości;
  - h) o najwyższej cenie osiągniętej w przetargu;
  - i) o rozstrzygnięciach podjętych przez Komisję wraz z uzasadnieniem;
  - j) imię, nazwisko i adres lub nazwę albo firmę oraz siedzibę osoby fizycznej albo prawnej wyłonionej w przetargu, jako nabywca nieruchomości;
  - k) imiona i nazwiska przewodniczącego i członków Komisji oraz ich podpisy.
  - l) data sporządzenia protokołu;
- 2. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach.
- 3. Protokół 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 (zawarcia aktu notarialnego).

### IX. Zawarcie umowy

- 1. W terminie **21 dni** od dnia rozstrzygnięcia przetargu osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiona o miejscu i terminie zawarcia umowy warunkowej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia.
- 2. **Zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt) 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Gminie Czarna Białostocka przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości.** Prawo pierwokupu wykonuje Burmistrz Czarnej Białostockiej. Sprzedaż prawa użytkowania

wieczystego nieruchomości nastąpi jedynie gdy Burmistrz nie skorzysta z ustawowego prawa pierwokupu. Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez Burmistrza zawiadomienia o treści umowy sprzedaży. Notariusz sporządzający umowę sprzedaży jest zobowiązany do zawiadomienia burmistrza o treści umowy. Burmistrz wykonuje prawo pierwokupu przez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego u notariusza. W przypadku gdyby złożenie oświadczenia u tego notariusza było niemożliwe lub napotykało poważne trudności, może być ono złożone u innego notariusza. Z chwilą złożenia oświadczenia prawo użytkowania wieczystego wygasa. Oświadczenie Burmistrza notariusz doręcza sprzedawcy. Prawo pierwokupu wykonuje się po cenie ustalonej między stronami w umowie sprzedaży.

3. W przypadku niewykonania przez Burmistrza prawa pierwokupu, w terminie 14 dni, nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiony o miejscu i terminie zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia.
4. Nie później niż na dzień przed dniem podpisania ostatecznej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (decyduje data wpływu na konto Spółki) nabywca zobowiązany jest zapłacić, jednorazowo cenę brutto nabycia ustaloną w wyniku przetargu (pomniejszoną o wartość wadium).
5. W umowie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego (umowa końcowa) Kupujący zobowiązany będzie do ustanowienia odpowiednich służebności na rzecz Spółki związanych z funkcjonowaniem rurociągów na nieruchomości (wodociąg, sieć sanitarna). Zakres służebności oraz jej wartość zostaną podane w późniejszym terminie. Podstawą do wyliczenia wartości służebności będzie operat szacunkowy, który zostanie przygotowany na zlecenie Spółki.
6. Jeżeli osoba lub podmiot ustalony jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy (warunkowej lub ostatecznej) w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt. IX 1 Regulaminu, Sprzedający może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
7. Wszelkie koszty sporządzenia umowy sprzedaży (w tym umowy warunkowej) prawa użytkowania nieruchomości ponosi nabywca nieruchomości (opłaty notarialne, skarbowe i sądowe w tym wieczystoksięgowe).

#### **X. Postanowienia końcowe**

1. Wymieniony w treści pkt. VII 5 e załącznik stanowi integralną część niniejszego Regulaminu.
2. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do właściwego organu.
3. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia zamknięcia przetargu.
4. Właściwy organ może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.
5. W przypadku wniesienia skargi właściwy organ wstrzymuje, do czasu jej rozpatrzenia, dalsze czynności związane ze zbyciem nieruchomości.
6. W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną, Spółka podaje do publicznej wiadomości informację o wyniku na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Spółki na okres 7 dni.

**Prezes Zarządu**  
„Przedsiębiorstwo Komunalne” w  
Czarnej Białostockiej Sp. z o.o.

Zbigniew Onoszko

.....  
**Załącznik do regulaminu  
przetargu ustnego nieograniczonego**

.....  
.....  
Imię, nazwisko, adres lub pieczęć oferenta

### OŚWIADCZENIE OFERENTA

1. Oświadczam, że zapoznałem się z warunkami przetargu zawartymi w regulaminie przetargu na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego niezabudowanych nieruchomości położonych w Czarnej Białostockiej, przy ul. Fabrycznej i przyjmuję **je bez zastrzeżeń**.
2. Oświadczam, że zapoznałem się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości będących przedmiotem przetargu.

.....  
/ data /

.....  
/ podpis /

„Przedsiębiorstwo Komunalne” w Czarnej Białostockiej Sp. z o.o.  
ul. Józefa Piłsudskiego 62  
16-020 Czarna Białostocka

PREZES ZARZĄDU  
  
Inż. Zbigniew Onoszko

