

REGULAMIN PRZETARGU

pisemnego nieograniczonego na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości

I. Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady przeprowadzania przetargu pisemnego 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 (Dz. U. 2021 r., poz. 2213 ze zm.).

III. Przedmiot przetargu i jego cena

1. Opis nieruchomości:

Przedmiotem przetargu jest prawo użytkowania wieczystego dwóch niezabudowanych nieruchomości położonych w Czarnej Białostockiej, przy ul. Fabrycznej, obręb ewidencyjny Czarna Białostocka:

- 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:

PREZES ZARZĄDU

Inż. Zbigniew Onoszko

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).

Działki położone są na skraju zwartej zabudowy miejskiej. Na południu nieruchomości przylegają do ul. Fabrycznej, która jest urządzoną ulicą o nawierzchni asfaltowej z chodnikiem z kostki brukowej, a na przyległym terenie rozproszony 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 nieruchomości sąsiadują z kompleksami garaży wielobokowych, a na wschodzie z terenem, 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. Obie działki ogrodzone są wspólnym, zużyтым ogrodzeniem o wysokości ok. 1,5 m, wykonanym z siatki. W ogrodzeniu do strony ul. Fabrycznej zainstalowana jest brama przesuwana o szerokości 5 m, wykonana ze stalowych profili zamkniętych.

Na nieruchomościach, od strony ul. Fabrycznej, znajduje się czynny podziemny wodociąg DN 100 mm PE oraz czynna kanalizacja sanitarna DN 500 mm. Posadowienie przedmiotowych rurociągów widoczne jest na ogólnodostępnych mapach np. w systemie *geportal*.

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 2026 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 następuje w oparciu o właściwe przepisy prawa.

4. **Cena wywoławcza sprzedawanych nieruchomości** podana została do publicznej wiadomości w ogłoszeniu o przetargu i wynosi:
 - a) działka 108/1 – **600.000,00 zł netto** (sześćset tysięcy złotych) + 23% VAT – tj. **738.000,00 zł brutto** (siedemset trzydzieści osiem tysięcy złotych) zł brutto,
 - b) działka 1140/1 – **1.500.000,00 zł netto** (jeden milion pięćset tysięcy złotych) + 23% VAT tj. **1.845.000,00 zł brutto** (jeden milion osiemset czterdzieści pięć tysięcy złotych).

5. 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: **04.05.2026 r. – 24.07.2026 r.**
5. Nieruchomość będącą przedmiotem przetargu można oglądać w terminie od **04.05.2026 r. – do 26.06.2026 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 lub telefonicznie: (85) 7101719.

V. Oferta

1. Termin składania pisemnych ofert **do 24.07.2026 r.** Oferty należy składać w siedzibie Spółki w zamkniętych kopertach. Na kopercie należy wskazać której nieruchomości dotyczy oferta (numer działki).
2. **Dla każdej z działek należy złożyć odrębną ofertę.**
3. Złożona oferta powinna zawierać:
 - 1) imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot; jeśli oferent działa za pośrednictwem pełnomocnika, załączyć należy również pełnomocnictwo,
 - 2) datę sporządzenia oferty;
 - 3) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń (wzór oświadczenia stanowi załącznik do regulaminu);
 - 4) oferowaną cenę za wybraną działkę.
4. Do oferty należy dołączyć dowód wniesienia wadium.

VI. Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu

1. Przetarg odbędzie się w dn. **27.07.2026 r., o godzinie 08:30**, w siedzibie Spółki - ul. J. Piłsudskiego 62, 16-020 Czarna Białostocka.
2. Postępowanie przetargowe będzie dwuetapowe i składać się będzie z części jawnej oraz części niejawnej.
3. 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.).
4. Oferent zobowiązany jest do wniesienia wadium:
 - a) dla działki 108/1 wadium wynosi **60.000,00 zł** (sześćdziesiąt tysięcy złotych),

- b) dla działki 1140/1 wadium wynosi **150.000,00 zł** (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych).
5. **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 złożenie oferty.
 6. **Dla każdej z działek należy wpłacić odrębne wadium (zakaz sumowania).**
 7. Datą wniesienia wadium jest data uznania rachunku bankowego Spółki.
 8. Wniesione wadium pełni funkcję kaucji gwarancyjnej. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.
 9. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu (jednak nie później niż przed upływem 5 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu), z wyjątkiem wadium wniesionego przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał.
 10. 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.

VII. 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.

VIII. Przetarg

1. Przetarg prowadzi Przewodniczący Komisji.
2. Przetarg jest ważny choćby wpłynęła jedna oferta spełniająca wymogi określone w regulaminie.
3. Część jawna przetargu odbywa się publicznie. W części jawnej Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując oferentom informacje o nieruchomości zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r., w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r., poz. 2213) i warunkach przetargu.
4. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:
 - 1) nie odpowiadają warunkom przetargu,
 - 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie,
 - 3) nie zawierają wymaganych danych lub są niekompletne,
 - 4) do ofert nie dołączono dowodów uiszczenia wadium,
 - 5) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
5. Komisja przetargowa:
 - 1) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody uiszczenia wadium,
 - 2) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty,
 - 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,

- 4) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnego przetargu,
- 5) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnego przetargu,
- 6) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
6. **Przy wyborze oferty Komisja bierze pod uwagę zaoferowaną cenę.**
7. W części niejawnego przetargu Komisja dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.
8. **W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.**
9. Komisja zawiadamia oferentów, o których mowa w ust. 8, o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.
10. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej netto, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. 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.
11. 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.
12. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nie wpłynęła żadna oferta odpowiadająca warunkom przetargu lub gdy żaden z oferentów nie przystąpił do przetargu ustnego ograniczonego (jeśli takowy będzie wyznaczony).

IX. 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).

X. Zawarcie umowy

1. W terminie **30 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 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. X Regulaminu, Spółka 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).

XI. Postanowienia końcowe

Wymieniony w pkt. V regulaminu załącznik stanowi integralną część niniejszego Regulaminu.

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

Zbigniew Onoszko

PREZES ZARZĄDU

Inż. Zbigniew Onoszko

**Załącznik do regulaminu
przetargu pisemnego 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 dwóch 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 /