

**REGULAMIN I WARUNKI
PIERWSZEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO**
na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej własność
Gminy Miasta Radomia

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. Regulamin określa zasady przeprowadzenia Pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miasta Radomia, położonej w Radomiu przy ul. Kościuszki.
2. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny.

II. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZENIA PRZETARGU.

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1145 ze zm.).
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. z 2021r. poz. 2213).
3. Uchwała Nr 52/2011 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 18 lipca 2024r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Radomia (miasta na prawach powiatu-Radom) z późn. zm.
4. Zarządzenie Nr 997/2025 Prezydenta Miasta Radomia z dnia 03 kwietnia 2025r. w sprawie przeznaczenia do zbycia nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta Radomia, położonej w Radomiu przy ul. Kościuszki oznaczonej jako działki nr 27/5, nr 27/6 oraz ogłoszenia wykazu o przeznaczeniu tej nieruchomości do zbycia.
5. Niniejszy regulamin i warunki przetargu.

III. ORGANIZATOR PRZETARGU

Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Prezydent Miasta Radomia, który powołuje Przewodniczącą i członków Komisji Przetargowej.

IV. PRZEDMIOT PRZETARGU.

1. Przedmiotem przetargu jest nieruchomość składająca się z działek ozn. nr 27/5, 27/6 (Obr. 0090-Mariackie, ark. 91) położona w śródmiejskiej części Radomia przy ul. Kościuszki. Działki w kształcie zbliżonym do prostokąta, zabudowane murowanym dwukondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym budynkiem usługowo-biurowym o pow. zabudowy 679 m² od kilku lat nieużytkowanym oraz wiatą śmietnikową. Działki z pozostałościami ogrodzenia i murków wewnętrznych, zniszczonym wjazdem utwardzonym trylinką od ul. Kościuszki. Teren płaski, słabo urządzony, pokryty trawą, w obrysie granic działek z rosnącymi krzewami i drzewami.
Przez działki przechodzą podziemne: sieci ciepłownicze, elektroenergetyczne linie kablowe niskiego i średniego napięcia, przyłącza wodociągowe, gazowe oraz teletechniczne.
W bezpośrednim sąsiedztwie stacja TRAF0, ulica 1905 Roku, market Aldi, zabudowa usługowo-mieszkaniowa i wielorodzinna.
Dojazd asfaltową ulicą Kościuszki.

Opis użytków:

27/5, 27/6: Bi - inne tereny zabudowane.

Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast jest objęta uchwałą nr XLVII/435/2020 Rady Miejskiej z dnia 14.12.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów Miasta Radomia - etap V, ze zmianami.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radom”, uchwalonym przez Radę Miejską w Radomiu uchwałą nr V/64/2024 z dnia 24.06.2024r. przedmiotowe działki znajdują się w strefach:

- MW - wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- śródmiejska,
- ciągi usługowe.

Dla przedmiotowych działek brak jest ważnych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, decyzji udzielających pozwolenia na budowę.

Określenie sposobu zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta Nr RA1R/00073081/7 - w dziale III - ustanowione jest ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatana i na czas nieokreślony służebność gruntowa na działkach nr 27/5, 27/6 przy czym wykonywanie tej służebności ograniczać się będzie do tej części wymienionych działek, na obszarze których znajduje się sieć ciepłownicza i służebność ta będzie polegać na zapewnieniu dostępu do sieci w celu dokonania napraw, remontów i modernizacji urządzeń sieci oraz ewentualnej wymiany dotychczasowej sieci na nową, ale z tą samą lokalizacją i obowiązkiem każdorazowego przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego - na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela działki nr 98/6, uregulowanej w RA1R/00078341/3.

W dziale IV - brak wpisów.

2. 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.

3. Cena wywoławcza została podana do publicznej wiadomości w ogłoszeniu o przetargu i wyciągu z ogłoszenia o przetargu.

V. WARUNKI I ZASADY UCZESTNICTWA W PRZETARGU

1. Uczestnikiem przetargu może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, lecz posiadająca zdolność prawną.

2. W przypadku, gdy uczestnikiem przetargu 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.

3. W przypadku, o którym mowa w pkt. 2.:

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

- stawiennictwo obojga małżonków na przetargu albo
- przedłożenie zgody drugiego małżonka, o której mowa w art. 37 §1 pkt 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 - Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 2809) na dokonanie czynności związanych z udziałem w przetargu; zgoda powinna być wyrażona w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie i określać rodzaj, przedmiot i istotne warunki czynności prawnej, której dotyczy.

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

- wypisu aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową małżeńską ustanawiającą rozdzielną własność majątkową lub
- odpisu orzeczenia sądowego ustanawiającego rozdzielną własność majątkową lub

- pisemnego oświadczenia obojga małżonków o nabywaniu nieruchomości do majątku osobistego jednego z nich, z podpisami poświadczonymi notarialnie.
4. Jeżeli uczestnikiem przetargu jest konsorcjum, holding lub grupa podmiotów gospodarczych nie będących osobą prawną w rozumieniu przepisów prawa polskiego, to wówczas za uczestnika przetargu będzie się uważać osobę wskazaną przez pozostałych członków konsorcjum, holdingu lub grupy podmiotów gospodarczych stosownymi pełnomocnictwami i wnoszącą w imieniu wszystkich wadium.
 5. Cudzoziemcy (w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, t.j. Dz.U. z 2017r., poz. 2278), w przypadku wygrania przetargu, zobowiązani są, przed zawarciem umowy notarialnej, uzyskać zgodę ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości w przypadku, gdy zgoda ta jest wymagana. W przypadku, gdy nabycie gruntu nie wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, nabywca będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w tym zakresie w umowie sprzedaży.
 6. Cudzoziemiec jest zobowiązany do przedłożenia dokumentów rejestrowych z kraju jego pochodzenia, wraz z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski.
 7. W przetargu mogą brać udział osoby, które:
 - a) wniosą wadium w wysokości, formie, terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu o przetargu,
 - b) zapoznają się z treścią Regulaminu i warunkami przetargu, który jest dostępny w Wydziale Obsługi Nieruchomości Publicznych - Referacie Nabywania i Zbywania Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Radomiu ul. Jana Kilińskiego 30, II p. pok. nr 207.
 - c) złożą zgłoszenie udziału w przetargu (zgłoszenie stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu i warunków przetargu) wraz z wymaganymi załącznikami bezpośrednio w Wydziale Obsługi Nieruchomości Publicznych - Referacie Nabywania i Zbywania Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Radomiu przy ul. Jana Kilińskiego 30, II p. pok. 207 do dnia **10 września 2025r. do godz. 15:00**.
 8. Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny sprzedaży nieruchomości, będącego przedmiotem przetargu.
 9. Wadium zwraca się niezwłocznie (jednak nie później niż przed upływem 3 dni) po zamknięciu, odwołaniu, unieważnieniu lub zakończeniu przetargu wynikiem negatywnym.

VI. KOMISJA PRZETARGOWA.

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa powołana przez Prezydenta Miasta Radomia w skład której wchodzi Przewodniczący i Członkowie Komisji Przetargowej, zwana dalej Komisją.
2. Komisja działa na podstawie niniejszego Regulaminu oraz obowiązujących przepisów prawa.
3. W przypadku stwierdzenia, że członek Komisji jest powiązany z którymkolwiek z uczestników przetargu, jest on obowiązany bezzwłocznie złożyć rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.
4. Komisja przed otwarciem przetargu stwierdza wniesienie wadium przez uczestników przetargu.

VII. PRZETARG.

1. Przetarg odbywa się w obecności uczestników przetargu, w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Wchodząc do sali przetargowej, każdy z uczestników przetargu zobowiązany jest przedłożyć Komisji dokument stwierdzający tożsamość. Jeżeli uczestnika przetargu zastępuje inna osoba, winna ona przedstawić pełnomocnictwo z notarialnie poświadczonymi podpisami.
3. Komisja dopuszcza do licytacji tylko tych uczestników, którzy złożą dokumenty wymagane przez organizatora przetargu. Uczestnik przetargu, który spóźni się na otwarcie przetargu, nie zostanie dopuszczony do licytacji.

4. Przetarg otwiera i prowadzi Przewodniczący Komisji, przekazując uczestnikom informacje o nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust. 2 pkt 1-4 i pkt 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami, cenie wywoławczej, obciążeniach nieruchomości, zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość, skutkach uchylenia się od zawarcia umowy oraz podając do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które złożyły „zgłoszenie udziału w przetargu”, wniosły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.

5. Przewodniczący Komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

6. 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.

7. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

8. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował, co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

9. Po ustaniu zgłaszania 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.

10. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą oraz w sytuacji, gdy przetarg został ogłoszony prawidłowo i nikt do niego nie przystąpił.

VIII. PROTOKÓŁ Z PRZETARGU.

1. Protokół z przeprowadzonego przetargu zawiera w szczególności informacje:

- a) termin, miejsce i rodzaj przetargu,
- b) oznaczenie nieruchomości będącej 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 i 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 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 z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, będącego przedmiotem przetargu.

IX. ZAWARCIE UMOWY.

1. W terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, osoba ustalona jako nabywca nieruchomości, zostanie zawiadomiona pisemnie o miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia.

2. Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest przed wyznaczonym terminem podpisania umowy notarialnej zapłacić kwotę równą 100% ceny nieruchomości osiągniętej w przetargu oraz pomniejszonej o wniesione wadium. Nie uiszczenie tej kwoty spowoduje odstąpienie od zawarcia umowy i przepadek wadium. Wpłata powinna nastąpić przed podpisaniem umowy sprzedaży.

3. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt. IX.1., Prezydent Miasta Radomia może odstąpić od zawarcia umowy, a wniesione wadium nie podlega zwrotowi.
4. Wszystkie koszty aktu notarialnego i opłat sądowych ponosi kupujący.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Prezydent Miasta Radomia może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu i podając przyczynę odwołania przetargu.
2. Wymieniony w treści pkt V.7.c) załącznik stanowi integralną część niniejszego Regulaminu.
3. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Prezydenta Miasta Radomia. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.
4. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa w pkt 3, Prezydent Miasta Radomia wstrzymuje do czasu jej rozpatrzenia dalsze czynności związane ze zbyciem nieruchomości.
5. Prezydent Miasta Radomia zawiadamia skarżącego o sposobie rozstrzygnięcia skargi, co podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Radomia www.bip.radom.pl oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Wydziału Obsługi Nieruchomości Publicznych - Referatu Nabywania i Zbywania Nieruchomości Urzędu Miejskiego przy ul. Kilińskiego 30, II piętro.
6. Prezydent Miasta Radomia może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.