R E G U L A M I N

przeprowadzenia pierwszego przetargu ustnego ograniczonego na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Gminy Opatów,
oznaczonej jako działka nr ewid. 180/4, obręb Waleńczów, jedn. ewid. Opatów

sporządzony w oparciu o uchwałę Rady Gminy Opatów nr 139/XXVIII/2026 z dnia 23 czerwca 2026r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości w drodze przetargu ograniczonego, ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2026r., poz. 399 z późn. zm.), Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021r., poz. 2213).

§1

Szczegółowy opis, cena wywoławcza nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu oraz termin i forma wniesienia wadium oraz zgłoszenia do przetargu, data, godzina i miejsce przetargu zostały podane do publicznej wiadomości w ogłoszeniu o przetargu, z treścią którego osoba zainteresowana przed przystąpieniem do przetargu jest zobowiązana się zapoznać.

§2

Ogłoszenie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Opatów, a także zamieszcza na stronie internetowej Gminy Opatów: www.opatow.gmina.pl, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Opatów: www.bip.opatow.akcessnet.pl co najmniej na okres 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

§3

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

1. nazwę i siedzibę sprzedającego,
2. powierzchnię, opis, przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości,
3. oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów,
4. cenę wywoławczą nieruchomości,
5. informację o obciążeniach i zobowiązaniach , których przedmiotem jest nieruchomość,
6. termin i miejsce przetargu,
7. wysokość wadium, formę, miejsce i termin jego wniesienia,
8. pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży,
9. informację, że przetarg jest ograniczony wraz z uzasadnieniem
10. termin zgłoszenia uczestnictwa w przetargu.

§4

Przetarg ma charakter ustny ograniczony - w formie licytacji.

§5

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, jeżeli wpłacą wadium w formie, terminie oraz sposobie określonym w ogłoszeniu o przetargach oraz w wyznaczonym terminie złożą pisemne zgłoszenie udziału w przetargu, a jeśli zachodzi konieczność – inne wymagane niniejszym Regulaminem dokumenty określone w załączniku do niniejszego Regulaminu.
2. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.
3. Przed otwarciem przetargu Komisja dokonuje analizy pisemnych zgłoszeń i dokumentów potwierdzających własność nieruchomości sąsiednich, a także sprawdza wyciągi bankowe potwierdzające wpłatę wadium.
4. Komisja sporządza listę uczestników dopuszczonych (zakwalifikowanych) do przetargu i ogłasza ją publicznie zgodnie z procedurą.
5. Osoby niedopuszczone nie mogą brać udziału w licytacji. Wadium jest im zwracane bez odsetek w ciągu 3 dni od zamknięcia przetargu.

§6

1. Przetargi przeprowadza komisja przetargowa powołana wewnętrznym Zarządzeniem Wójta Gminy Opatów.
2. Komisja działa na podstawie niniejszego Regulaminu oraz obowiązujących przepisów prawa.
3. Zasady postępowania członków komisji:
    1) Komisja ma obowiązek traktować wszystkie materiały i informacje otrzymane w związku z postępowaniem jako poufne,
    2) Komisja ma obowiązek działać obiektywnie, wnikliwie i starannie, mając na względzie dobro Gminy Opatów
4. W postępowaniu przetargowym członkami komisji nie mogą być osoby, które:
    1) są członkami władz osób prawnych uczestniczących w przetargu,
    2) pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej z osobami, o których mowa w § 6 pkt 1.
5. W przypadku stwierdzenia, że członek komisji jest powiązany z którymkolwiek z uczestników przetargu, jest on obowiązany bezzwłocznie złożyć rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.

§7

1. Przetarg odbywa się w obecności uczestników przetargu, w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Na przetarg należy przybyć odpowiednio wcześniej w celu dopełnienia formalności. Przed przystąpieniem do przetargu w dniu przetargu, każdy uczestnik zobowiązany jest przedłożyć komisji dowód wniesienia wadium w terminie i formie przewidzianymi w ogłoszeniu o przetargu oraz dokument tożsamości, pełnomocnictwo (jeśli dotyczy) lub inne dokumenty potwierdzające zdolność do wykonywania czynności prawnych, a także dokumenty określone w załączniku do niniejszego regulaminu (jeśli dotyczy). W przypadku niedopełnienia powyższych obowiązków lub/i spóźnienia się na przetarg, uczestnik nie zostanie dopuszczony przez Komisję do przetargu.
3. Przetargi otwiera i prowadzi Przewodniczący Komisji, przekazując uczestnikom informacje zawarte w ogłoszeniu o przetargu oraz podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wpłaciły wadium, zgłosiły udział w przetargu i zostały dopuszczone do przetargu.
4. Przewodniczący informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
5. 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.
6. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny,podnosząc rękę, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
7. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby fizycznej lub nazwę osoby prawnej, która przetarg wygrała.
8. Przetargi są ważne bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

§8

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu, z którego treści wynikają informacje o:
   1) terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu,
   2) obciążeniach i zobowiązaniach których przedmiotem jest nieruchomość,
   3) oznaczeniu nieruchomości według ewidencji gruntów i księgi wieczystej,
   4) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów,
   5) osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu,
   6) cenie wywoławczej i najwyższej cenie osiągniętej w przetargu,
   7) uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisje przetargową,
   8) imieniu i nazwisku i adresie osoby fizycznej lub nazwie i siedzibie osoby prawnej wyłonione w przetargu jako nabywca nieruchomości,
   9) imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków Komisji przetargowej,
   10)dacie i miejscu sporządzenia protokołu

2. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje osoba ustalona jako nabywca nieruchomości, jeden stanowić będzie podstawę do zawarcia aktu notarialnego, a jeden pozostanie w aktach sprawy.

3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący i członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.

§9

Wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia, jeżeli osoba wpłacająca wygra przetarg, a wadium wpłacone przez osoby, które nie wygrały przetargu zwraca się tym osobom niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu na nr konta wskazany przez te osoby. W przypadku, gdy uczestnik nie podał nr konta, wadium zostanie zwrócone na rachunek bankowy, z którego wpłynęło.

§10

1. Organizator przetargu zawiadomi osobę ustaloną w przetargu jako nabywcę nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
2. Koszty umowy notarialnej oraz koszty sądowe ponosi nabywca nieruchomości.
3. Ewentualne wznawianie granic i wykonanie mapy sytuacyjno-wysokościowej odzwierciedlającej aktualny stan zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości odbywa się staraniem i na koszt nabywcy.
4. W przypadku bezumownego korzystania z nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu, nabywca samodzielnie i na własny koszt podejmie działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie oraz nie będzie wnosił w przyszłości wobec Gminy Opatów jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.

§11

Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawi się w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu o którym mowa w §11 ust. 1, odstępuje się od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

§12

1.Cena nieruchomości płatna jest jednorazowo.
2. Do wylicytowanej ceny, zostanie doliczony podatek VAT, naliczony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług.
3.Ostateczny termin wpłaty ceny nabycia, pomniejszonej o wpłacone wadium, upływa w dniu

poprzedzającym zawarcie aktu notarialnego. W tym dniu cała wymagana należność musi znajdować się na koncie Urzędu Gminy. Zaleca się, aby wpłaty dokonywać wcześniej w celu możliwości potwierdzenia jej wpływu na konto urzędu.

§13

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

§14

1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończy się wynikiem negatywnym w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia przeprowadza się drugi przetarg. Wójt Gminy może obniżyć cenę wywoławczą nieruchomości ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu stosownie do art.67 ust.2 pkt.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Jeżeli drugi przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, Wójt Gminy ustali dalsze działania zmierzające do zbycia nieruchomości.

§15

1. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Wójta Gminy Opatów w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu. W przypadku wniesienia skargi wstrzymuje się dalsze czynności związane ze zbyciem nieruchomości, a Wójt rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania.
2.W przypadku nie zaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo uznania skargi za niezasadną, zostanie podana do publicznej wiadomości informacja o wyniku przetargu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz zamieszczenie na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Opatów na okres 7 dni.

§ 16

Organizator przetargu z uzasadnionych przyczyn zastrzega sobie prawo odwołania lub unieważnienia przetargu.

§17

Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.

Opatów, dnia 06 listopada 2026r.

Wójt Gminy Opatów

Zdzisław Makles