

# Regulamin I Przetargu ustnego nieograniczonego

*na zbycie nieruchomości lokalowej w budynku przy ul. Starzyńskiego 6 w Bartoszycach.*

## I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2014r poz. 518 z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (j.t. z 2000r Dz.U. Nr 80 poz.903 z późn. zm.).
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2004r Nr 207 poz. 2108 z późn. zm.),
4. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, udzielania bonifikat oraz przyznania pierwszeństwa w ich nabywaniu, określone przez Radę Miasta Uchwałą Nr 25/V/2003 z dnia 26 lutego 2003r z późn. zm. (Dz. Urz. Woj. Warm-Mazur. Nr 38, poz. 534 z dnia 25.03.2003r z późn. zm.)

## II. NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTA PRZETARGIEM

### 1. Opis nieruchomości

**Przedmiotem przetargu jest lokal mieszkalny Nr 2 o powierzchni 36,57 m<sup>2</sup> wraz z pomieszczeniami przynależnymi tj. wc o pow. 0,60 m<sup>2</sup> (dostępne z korytarza wspólnego użytkowania), 2 piwnicami o pow. 5,62 m<sup>2</sup> i 15,74 m<sup>2</sup> i udziałem 209/1000 w częściach wspólnych budynku i współwłasności działki na której posadowiony jest budynek. Lokal położony jest na parterze w budynku mieszkalno-użytkowym o 4 lokalach mieszkalnych i 1 lokalu użytkowym przy ul. Starzyńskiego 6 w Bartoszycach.**

**Cena wywoławcza – 85.000,00 zł.**

Budynek w którym znajduje się lokal usytuowany jest na działce Nr 123/93 o pow. 272m<sup>2</sup>, obręb Nr 4, KW OL1Y/00021812/8. Budynek wpisany jest do rejestru zabytków na podstawie decyzji WKZ Nr KL-5340-72/86 z dnia 01.12.1986 oraz położony jest na obszarze objętym decyzjami WKZ Nr KL.IV.37C/45/53 z dnia 31.12.1953r i PSOZ-IZA.5350-62/92 z dnia 05.11.1992r. Nabywca będzie zobowiązany do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (dz. U. z 2003r Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.).

W księdze wieczystej OL1Y/00021812/8 wpisane jest prawo pierwokupu na rzecz Gminy Miejskiej w Bartoszycach. Ponadto ustanowiono na działce Nr 123/93 o pow. 272 m<sup>2</sup> położonej w Bartoszycach przy ul. Starzyńskiego 6 nieodpłatnie prawo służebności gruntowej polegającej na prawie korzystania na wypadek remontu przez każdorazowych właścicieli lub wieczystych użytkowników działki Nr 123/81, położonej w Bartoszycach przy ul. Starzyńskiego 5.

**Wyposażenie techniczne lokalu:** instalacja wodno – kanalizacyjna, elektryczna, gazowa, ogrzewanie piecowe. Nabywca zawrze umowy indywidualne na dostawę mediów.

**Stan techniczny lokalu** – lokal wymaga generalnego remontu, który nabywca wykona na własny koszt. **Termin zakończenia remontu lokalu – 2 lata** od dnia zawarcia umowy notarialnej. W przypadku nie wywiązania się z w/w terminu nabywca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 50% ceny uzyskanej w przetargu, za każdy rok, po upływie powyższego terminu. W celu zabezpieczenia roszczeń, które mogą powstać z tytułu niezapłaconej kary umownej wraz z odsetkami ustawowymi nabywca będzie zobowiązany poddać się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty wynoszącej 100% ceny uzyskanej w przetargu. Gmina Miejska Bartoszyce będzie mogła wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności w terminie 6 lat od dnia zawarcia aktu notarialnego.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Istnieje możliwość adaptacji przedmiotowego lokalu na lokal użytkowy po uzyskaniu stosownych zgód, pozwoleń i uzgodnień wymaganych odrębnymi przepisami, które należy uzyskać we własnym zakresie.

Z zaleceniami konserwatorskimi dotyczącymi zmiany sposobu użytkowania można zapoznać się w Wydziale Gospodarowania Mieniem i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Bartoszyce pok. Nr 32.

Na podstawie art. 5 ust 7 pkt. 1 ustawy Prawo budowlane (jedn. tekst Dz. U. z 2013 poz. 1409 z późn. zm.) przy sprzedaży przedmiotowego lokalu nie jest wymagane świadectwo charakterystyki energetycznej, z uwagi na wpis budynku do rejestru zabytków.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr 205/XXVI/2001 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 28 lutego 2001r) teren posiada oznaczenie M13 z zapisem „Istniejąca zabudowa mieszkalno-handlowa adaptowana. Nie przewiduje się w tym ciągu zabudowy nowych budynków”.

Aby zapoznać się ze stanem technicznym lokalu należy zgłosić się do „Lokum” Sp. z o.o. ul. Jagiellończyka 9 w Bartoszycach.

## 2. Prawa i obowiązki właścicieli lokali.

Do sprzedaży lokalu oraz zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (j.t. z 2000 r Dz.U. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.), w szczególności:

1. Właściciel lokalu ma prawo współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z innymi w ochronie wspólnego dobra.
3. Na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
4. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy
5. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
6. Należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość.
7. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.
8. Zarząd nieruchomością wspólną – będzie sprawowany wg przepisów rozdziału 4 ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali. Obecnie zarządcą budynku, w którym znajduje się zbywany lokal jest LOKUM Spółka z o.o. z siedzibą w Bartoszycach przy ul. Jagiellończyka 9.

## III. WARUNKI UCZESTNICTWA W PRZETARGU

1. Przetarg odbędzie się dnia **26.08.2014r** o godz. **10<sup>00</sup>**, w sali Nr 9 Urzędu Miasta Bartoszyce (Urząd Stanu Cywilnego).
2. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest **wniesienie wadium** w pieniądzu, w wysokości **10.000,- zł.**

3. **Wadium** należy wpłacić **do dnia 21.08.2014r** na konto Urzędu Miasta Bank Millennium S.A. O/Bartoszyce Nr 70 1160 2202 0000 0000 6190 9697. Za termin wniesienia wadium uważa się dzień jego wpływu na w/w rachunek.
4. W przypadku nabycia nieruchomości z majątku objętego wspólnością ustawową (małżeństwo) **konieczna jest obecność na przetargu obojga małżonków.**
5. W przypadku uczestnictwa w przetargu tylko jednego ze współmałżonków wymagane jest przedłożenie:
  - pisemnego oświadczenia drugiego współmałżonka o wyrażeniu zgody na nabycie nieruchomości ze środków pochodzących z majątku wspólnego z notarialnym poświadczeniem własnoręczności podpisu;
  - lub złożenie przez osobę przystępującą do przetargu oświadczenia woli nabycia nieruchomości z majątku osobistego.
6. Przed otwarciem przetargu należy przedłożyć komisji przetargowej
  - dowód wpłaty wadium;
  - dowód tożsamości osoby uczestniczącej w przetargu;
  - aktualny dokument potwierdzający prowadzenie działalności gospodarczej lub aktualny odpis z właściwego rejestru, stosowne pełnomocnictwa;
  - oświadczenia wynikające z pkt.5

#### IV. SPOSÓB PRZEPROWADZENIA PRZETARGU

1. Licytacja rozpoczyna się od wywołania ceny nieruchomości przeznaczonej do zbycia.
2. 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.
3. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje cenę wyższą od ceny wywoławczej o kwotę minimalnego postąpienia.
4. Udział w licytacji jest równoznaczny z akceptacją Regulaminu Przetargu.
5. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
6. Po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

#### V. WARUNKI NABYCIA

1. Zbyciu podlega prawo własności lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi tj. wc i 2 piwnicami, oraz udziałem 209/1000 w częściach wspólnych budynku i we współwłasności działki, na której znajduje się budynek. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku liczony łącznie z powierzchnią pomieszczeń przynależnych.
2. Do wylicytowanej ceny nabycia lokalu zostanie zastosowana bonifikata w wysokości **20% ceny** z tytułu wpisania budynku do rejestru zabytków.
3. Sprzedaż lokalu zwolniona jest z podatku VAT na podstawie art. 43 ust 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004r, o podatku od towarów i usług (jedn. tekst z 2011, Dz. U. Nr 177 poz. 1054 z późn. zm.)
4. Cena nabycia lokalu uzyskana w przetargu płatna najpóźniej 3 dni przed zawarciem umowy notarialnej. Wpłaty należy dokonać na konto Urzędu Miasta Bank Millennium S.A. O/Bartoszyce Nr 29116022020000000061909659.
5. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ceny nabycia.

#### VI. USTALENIA KOŃCOWE

1. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zastrzeżeniem pkt. V ust. 5.

2. Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiona pisemnie o miejscu i terminie podpisania aktu notarialnego najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
3. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie wyznaczonym przez sprzedającego, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
4. Koszty związane z zawarciem aktu notarialnego, opłaty sądowe oraz inne opłaty wynikające z nabycia nieruchomości ponosi nabywca.
5. Przekazanie nieruchomości protokółem zdawczo – odbiorczym nastąpi 14 dni od dnia zawarcia umowy notarialnej.
6. Nabywca będzie opłacał podatek od nieruchomości, wg stawek ustalonych przez Radę Miasta. W celu ustalenia wymiaru podatku należy zgłosić się do Wydziału Finansowego Urzędu Miasta (pok. Nr 4) w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy notarialnej.
7. Nieruchomość wymieniona w Regulaminie stanowi własność Gminy Miejskiej Bartoszyce, co do której nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia przez Gminę Miejską Bartoszyce i sprzedawana może być wyłącznie za gotówkę. Opis mienia pozostawionego za granicą nie będzie brany pod uwagę.
8. Nieruchomość objęta przetargiem nie jest przedmiotem zobowiązań.
9. Nikt nie skorzystał z prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przysługującego na podstawie art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2014r poz. 518 z późn. zm.)
10. W przypadku przystąpienia do przetargu cudzoziemców mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920r o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (jedn. tekst Dz.U. Nr 167 poz. 1758 z 2004r z późn. zm. ).
11. Burmistrz Miasta może odwołać ogłoszony przetarg z uzasadnionej przyczyny, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu.
12. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy wymienione w pkt I niniejszego Regulaminu.

*Burmistrz Miasta  
Krzysztof Nałęcz*

Niniejszy Regulamin stanowi załącznik Nr 2  
do Zarządzenia Burmistrza Miasta  
Nr 102/2014 z dnia 10 lipca 2014r.