

# Regulamin I Przetargu ustnego nieograniczonego

*na zbycie nieruchomości lokalowej w budynku przy ul. Krótkiej 2 w Bartoszycach.*

## I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2016r poz. 2147 z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (j.t. z 2015r Dz.U. poz.1892).
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (j.t. Dz.U. z 2014r poz. 1490),
4. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, udzielania bonifikat oraz przyznania pierwszeństwa w ich nabywaniu, określone przez Radę Miasta Bartoszyce 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 użytkowy Nr 2B o pow. 94,92 m<sup>2</sup> oraz udział 107/1000 w częściach wspólnych budynku i w użytkowaniu wieczystym gruntu na którym znajduje się budynek. Lokal położony jest w piwnicy budynku mieszkalno – usługowego, w którym znajduje się 15 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe. W skład lokalu wchodzi : 3 pokoje biurowe o pow. 19,55 m<sup>2</sup>, 19,67 i 17,52 m<sup>2</sup>, 2 magazyny o pow. 11,87 m<sup>2</sup> i 9,76 m<sup>2</sup>, pomieszczenie socjalne o pow. 5,73 m<sup>2</sup>, wc o pow. 2,43 m<sup>2</sup> oraz komunikacja o pow. 8,39 m<sup>2</sup>. Lokal posiada niezależne wejście.

Zgodnie z wydanym zaświadczeniem powyższy lokal jest samodzielnym lokalem użytkowym.

Wyposażenie techniczne lokalu: instalacja elektryczna, gazowa, wodociągowo-kanalizacyjna, ogrzewanie centralne zdalaczynne - stan zły, nie działające.

Nabywca zawrze umowy indywidualne na dostawę mediów.

Stan techniczny lokalu – lokal w bardzo złym stanie technicznym, większość ścian zagrzybiona, niezbędne będzie zabicie tynków i odgrzybienie ścian. Przecieki z dachu tarasu, oraz przez fundamenty, konieczne wykonanie izolacji zewnętrznej ścian i ewentualne docieplenie, oraz sprawdzenie skuteczności odwodnienia. Wysokość pomieszczeń w większości od 2,11 m – 2,22 m, tylko pow. 25,68 m<sup>2</sup> o wys. 2,44 m<sup>2</sup>. Poziom posadzki pomieszczeń, poniżej poziomu terenu przyległego przy wejściu do lokalu.

Przy wykorzystaniu pomieszczeń na lokal usługowy, należy wystąpić o odstępstwo od warunków technicznych i uzgodnić ich nowe użytkowanie. Lokal może być przeznaczony na czasowy pobyt ludzi jeżeli nie będą występowały czynniki szkodliwe dla zdrowia. W każdym innym przypadku wymagane jest ewentualne powiększenie wysokości do min. 2,50 m, zastosowanie wentylacji mechanicznej oraz uzyskanie zgody Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w porozumieniu z właściwym okręgowym inspektorem pracy.

W związku z tym wykorzystanie całej powierzchni wymaga opracowania przez nabywcę dokumentacji na zmianę sposobu użytkowania oraz pogłębienia posadzek.

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.

Sprzedający nie dysponuje świadectwem charakterystyki energetycznej lokalu użytkowego Nr 2B w budynku przy ul. Krótkiej 2 w Bartoszycach. Zgodnie z art.11 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków z dnia 29 sierpnia 2014r (Dz. U. z 2014r poz. 1200 z późn. zm.), właściciel budynku przekazuje nabywcy świadectwo charakterystyki energetycznej przy zawarciu umowy sprzedaży. W przypadku gdy zbywca nie wywiąże się z powyższego obowiązku, nabywca może w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności, wezwać pisemnie zbywcę do wywiązania się z tego obowiązku w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia wezwania.

W przypadku gdy świadectwo charakterystyki energetycznej nie zostanie przekazane w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia wezwania, nabywca może, w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy, licząc od dnia zawarcia umowy, zlecić sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej na koszt zbywcy. Nabywca nie może zrzec się powyższego prawa.

Dla terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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. Dz.U. z 2015r poz. 1892), 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 **17 sierpnia 2017r** o godz. **11<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 10 sierpnia 2017r** 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 tożsamości osoby uczestniczącej w przetargu;
  - aktualny dokument potwierdzający prowadzenie działalności gospodarczej lub aktualny odpis z właściwego rejestru, w przypadku spółek umowę spółki, 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. **Cena wywoławcza do I przetargu - 67.000,00 zł.**
  - w tym cena lokalu - 63.300,00 zł
  - cena części działki - 3.700,00 zł
  - Cena udziału w działce stanowi 5,53% ceny łącznej.
2. Zbyciu podlega prawo własności lokalu oraz udział 107/1000 w częściach wspólnych budynku. Zbycie lokalu następuje z jednoczesnym oddaniem na okres 99 lat licząc od dnia 17.07.2003r do 17.07.2102r, udziału 107/1000 części w użytkowaniu wieczystym działki, na której znajduje się budynek.
3. Pierwsza opłata z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste wynosi 25% ceny części działki przypadającej na nabywcę uzyskanej w przetargu.
4. Opłata roczna wynosi 3% ceny części działki przypadającej na nabywcę uzyskanej w przetargu i płatna jest do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok, bez osobnego wezwania. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Wysokość opłaty rocznej może być aktualizowana, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. 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 Dz. U. z 2016 poz. 710 z późn. zm.).

6. Z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste nabywca zapłaci podatek VAT w wys. 23% doliczony do pierwszej opłaty i opłat rocznych naliczonych wg ceny uzyskanej w przetargu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Cena nabycia lokalu uzyskana w przetargu oraz pierwsza opłata za oddanie części gruntu we współużytkowanie wieczyste płatne będą najpóźniej 3 dni przed zawarciem aktu notarialnego, którego termin ustali sprzedający. Wpłaty należy dokonać na konto Urzędu Miasta Bank Millennium S.A./Bartoszyce Nr 29116022020000000061909659.
8. 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. 8.
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 najpóźniej 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 posiada obciążeń ani 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 2016r poz. 2147 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. z 2016r poz. 1061 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  
Piotr Petrykowski*

