

## **REGULAMIN I WARUNKI DRUGIEGO PRZETARGU PISEMNEGO NIEOGRANICZONEGO NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI, STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ POWIATU JANOWSKIEGO, ZWANY W DALSZEJ CZĘŚCI „REGULAMINEM”**

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

Regulamin określa zasady przeprowadzenia przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości zabudowanej stanowiącej własność Powiatu Janowskiego, położonej w Łązku Ordynackim, oznaczonej jako działka nr 3874/5 o pow. 0,0513 ha.

### **II. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZENIA PRZETARGU**

Przetarg przeprowadza się zgodnie z:

- Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.)
- Rozporządzeniem 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 2021 r., poz. 2213), dalej zwanym Rozporządzeniem,
- Uchwałą Nr LVIII/451/2024 Rady Powiatu w Janowie Lubelskim z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Janowskiego,
- niniejszym regulaminem i warunkami przetargu.

### **III. ORGANIZATOR PRZETARGU**

Zgodnie z art. 38 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, §3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości oraz Uchwałą Nr LVIII/451/2024 Rady Powiatu w Janowie Lubelskim z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Janowskiego, przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Powiatu w Janowie Lubelskim.

### **IV. PRZEDMIOT PRZETARGU**

1. Przedmiotem przetargu pisemnego nieograniczonego jest nieruchomość stanowiąca własność Powiatu Janowskiego, oznaczona jako działka nr 3874/5 o pow. 0,0513 ha, położona w Łązku Ordynackim, gmina Janów Lubelski.

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem gospodarczym – garażem, o konstrukcji murowanej, o jednej kondygnacji, o pow. użytkowej 96,8 m<sup>2</sup>, i pow. zabudowy 121 m<sup>2</sup>, pokrytym blachą. Działka utwardzona jest kostką betonową o pow. ok. 120 m<sup>2</sup>. Działka nie posiada uzbrojenia. W sąsiedztwie przebiega sieć energetyczna oraz sieć wodociągowa.

Działka posiada dostęp do drogi gminnej z wydzielonym wjazdem. Nieruchomość o kształcie podobnym do wieloboku, teren płaski.

Nieruchomość uregulowana w księdze wieczystej KW Nr ZA1J/00073747/3. Dział II KW – Powiat Janowski, dział III KW - brak wpisów, dział IV KW- brak wpisów.

### **Opis użytków:**

#### **Br-PsVI – grunty rolne zabudowane na pastwisku VI klasy**

Zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Janów Lubelski, uchwalonego Uchwałą nr XVIII/126/04 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 16.07.2004 r. działka została przeznaczona jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol MN oraz pod poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej projektowanej klasy dojazdowej – symbol KG-P(D).

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 i 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.

### **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, do oferty należy dołączyć:

- zgodę 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 2023 r. poz. 2809 z późn. zm.) na nabycie przedmiotowej nieruchomości;

b) jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku osobistego, do oferty należy dołączyć:

- wypis aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową małżeńską ustanawiającą rozdzielną majątkową lub
- odpis orzeczenia sądowego ustanawiającego rozdzielną majątkową lub
- pisemne oświadczenie 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. W przypadku wygrania przetargu, cudzoziemcy (w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, t.j. Dz.U. z 2017 r poz. 2278) 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 nieruchomości 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 Starostwie Powiatowym w Janowie Lubelskim przy ul. Jana Zamoyskiego 59 w pokoju nr 302 oraz na stronach internetowych i w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Janowie Lubelskim.
- c) Złożą pisemną ofertę (FORMULARZ OFERTY stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu) wraz z wymaganymi załącznikami, w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu, w zamkniętej kopercie z oznaczeniem nieruchomości objętej postępowaniem przetargowym, w Starostwie Powiatowym w Janowie Lubelskim ul. Jana Zamoyskiego 59. pok. nr 202 w godzinach pracy Urzędu. Oferty można również nadsyłać pocztą lub przez kuriera, wówczas powinny być one umieszczone w podwójnej kopercie. Na kopercie zewnętrznej należy zamieścić nazwę i adres Starostwo Powiatowe w Janowie Lubelskim w Janowie Lubelskim, ul. Jana Zamoyskiego 59, pok. 202, 23-300 Janów Lubelski, na wewnętrznej kopercie napis „oferta na przetarg” oraz wskazać, nieruchomość objętą postępowaniem przetargowym.

O prawidłowości (terminowości) złożenia oferty decyduje data jej wpływu do Urzędu.

8. Oferta przetargowa powinna zawierać:

- Szczegółowo wypełniony FORMULARZ OFERTY będący załącznikiem nr 1 do Regulaminu,
- Wykaz niezbędnych dokumentów wymienionych w załączniku nr 1 do Regulaminu,

9. Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu.

10. 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 Zarząd Powiatu w Janowie Lubelskim, 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.

## VII. PRZETARG

1. Przetarg odbywa się w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
3. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
4. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów. W części jawnej przetargu Komisja:
  - stwierdza liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wniesienia wadium,
  - otwiera koperty z ofertami i odczytuje ich treść oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty,
  - przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
  - weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
  - zawiadamia oferentów o terminie i miejscu odbywania się części niejawnej przetargu,
  - zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

Na przetarg mają wstęp tylko osoby, które wpłaciły wadium.

5. Każdy z uczestników przetargu, bądź ich reprezentantów, zobowiązany jest przedłożyć Komisji dokument stwierdzający tożsamość oraz kopię dowodów wniesienia wadium. Jeżeli uczestnika przetargu zastępuje inna osoba, winna ona przedstawić pełnomocnictwo z notarialnie poświadczonymi podpisami oraz wyciąg z właściwego Rejestru potwierdzający kompetencje osób udzielających pełnomocnictwa.
6. Komisja Przetargowa odmawia zakwalifikowania do części niejawnej przetargu ofert, które:
  - zostały zgłoszone po wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu terminie,
  - zostały złożone przez oferentów, którzy nie wpłacili wadium, lub wpłacili wadium po wyznaczonym terminie,
  - nie zawierają wszystkich danych zawartych w FORMULARZU OFERTY, będącej załącznikiem nr 1 do Regulaminu,
  - są nieczytelne, budzą wątpliwości, co do ich treści, rzetelności danych lub zawierają przeróbki i skreślenia,
  - są ofertami warunkowymi.



7. Komisja w części niejawniej:

- dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera ofertę najkorzystniejszą lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert,
- sporządza protokół z przetargu, podając w nim rozstrzygnięcie przetargu wraz z uzasadnieniem.

8. Przy wyborze oferty Komisja kieruje się wysokością oferowanej ceny.

9. W przypadku złożenia równorzędnych ofert Komisja organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty. Wówczas Komisja zawiadomi oferentów o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwi im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.

10. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.

11. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

## **VIII. PROTOKÓŁ Z PRZETARGU**

1. Protokół z przeprowadzonego przetargu zawiera w szczególności następujące 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 oferentów,
- f) osoby dopuszczone i niedopuszczone do uczestniczenia w przetargu wraz z uzasadnieniem,
- g) cena wywoławcza nieruchomości oraz najwyższa cena osiągnięta w przetargu albo informacje o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich albo o niewybraniu żadnej z ofert,
- h) rozstrzygnięcia podjęte przez Komisję wraz z uzasadnieniem,
- i) imię, nazwisko i adres albo nazwa lub firma oraz siedziba osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca nieruchomości,
- j) imiona i nazwiska przewodniczącego oraz członków Komisji,
- k) data i miejsce sporządzenia protokołu.

2. Protokół sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla organizatora przetargu, a jeden dla osoby wyłonionej jako nabywca nieruchomości.

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

4. Odmowa podpisania protokołu będzie jednoznaczna z odmową zawarcia umowy notarialnej kupna-sprzedaży nieruchomości i skutkować będzie przepadkiem wadium.

5. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, będącej 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 pomniejszonej o wniesione wadium. Nie uiszczenie tej kwoty spowoduje odstąpienie od zawarcia umowy i przepadek wadium. Wpłata powinna nastąpić przed podpisaniem umowy sprzedaży na wskazany przez organizatora przetargu numer rachunku.
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. 1, Zarząd Powiatu w Janowie Lubelskim może odstąpić od zawarcia umowy, wniesione wadium nie podlega zwrotowi.
4. Wszystkie koszty aktu notarialnego i opłat sądowych ponosi kupujący.

## X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zarząd Powiatu w Janowie Lubelskim 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. Zarząd Powiatu w Janowie Lubelskim zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
3. Uczestnikowi przetargu nie przysługuje żaden zwrot kosztów poniesionych w związku z przygotowaniem i złożeniem oferty.
4. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli na przetarg nie wpłynęła żadna oferta lub, jeżeli żaden z uczestników przetargu pisemnego nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej, a także, gdy komisja przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.
5. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Zarządu Powiatu w Janowie Lubelskim. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego.
6. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa w pkt 5, Zarząd Powiatu w Janowie Lubelskim wstrzymuje do czasu jej rozpatrzenia, dalsze czynności związane ze zbyciem nieruchomości.
7. Zarząd Powiatu w Janowie Lubelskim zawiadamia skarżącego o sposobie rozstrzygnięcia skargi, co podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej urzędu oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Janowie Lubelskim.
8. Zarząd Powiatu w Janowie Lubelskim może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

PRZEWODNICZĄCY  
ZARZĄDU POWIATU

Artur Pizoń