

Regulamin publicznego
nieograniczonego przetargu ustnego

na zbycie niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Bucze, obręb Mokrzyńska-Bucze objętej księgą wieczystą nr TR1B/00102714/2, oznaczoną jako działki ewidencyjne nr: 4926/2 o powierzchni 0,1479 ha, 4926/3 o powierzchni 0,1362 ha, 4926/4 o powierzchni 0,2077 ha, będące własnością Gminy Brzesko.

1. Publiczny nieograniczony przetarg ustny na sprzedaż nieruchomości przeprowadza się na podstawie Rozporządzenia 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).
2. Organizatorem przetargu jest Burmistrz Brzeska.
3. Przetarg dotyczy nieruchomości przeznaczonej do zbycia zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Brzeska nr 259/2025 z dnia 1 września 2025 r. w sprawie wykonania uchwały nr LXXI/539/2024 Rady Miejskiej w Brzesku z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości stanowiącej własność Gminy Brzesko.
4. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa.
5. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej w składzie od 3 do 7 osób wyznacza zarządzeniem Burmistrz Brzeska.
6. Pracami komisji przetargowej kieruje jej przewodniczący.
7. Komisja przetargowa nie później niż 3 dni przed przetargiem stwierdza, że dokonano wpłaty wadium.
8. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego komisji przetargowej.
9. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
10. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne, którym ustawa przyznaje zdolność prawną (art. 33¹ kodeksu cywilnego), które wpłacą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu. Wadium należy wpłacać w sposób określony w ogłoszeniu o przetargu.
11. Dowód tożsamości podlega przedłożeniu komisji przetargowej przed otwarciem przetargu.

12. Wadium wpłacone przez uczestnika, który nie wygrał przetargu zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odpowiednio:
 - odwołania przetargu,
 - zamknięcia przetargu,
 - unieważnienia przetargu,
 - zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
13. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia ww. nieruchomości.
14. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu ustnego lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.
15. Osoby, które złożyły pisemne propozycje udziału w przedmiotowym przetargu zawiadamiane są pisemnie o terminie przetargu.
16. Sprzedaż nieruchomości odbywa się według stanu ujawnionego w ewidencji gruntów. Okazanie granic nieruchomości lub ewentualnego ich wznowienia nabywca dokona we własnym zakresie i na własny koszt.
17. Uczestnik przetargu powinien 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, ustalić w instytucjach branżowych możliwość podłączenia lub przełożenia urządzeń infrastruktury technicznej w ramach swojego zamierzenia inwestycyjnego. Wszelkie koszty z tym związane ponosi nabywca nieruchomości. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji, leży w całości po stronie przystępującego do przetargu i stanowi obszar jego ryzyka.
18. Jeśli oferent jest cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2278) nabycie przez niego nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia w trybie i na zasadach określonych przepisami tej ustawy. Zezwolenie to jest ważne dwa lata od dnia wydania.
19. Cudzoziemiec przystępujący do przetargu powinien posiadać zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości lub przyrzeczenie wydania zezwolenia, zwane dalej „promesą”. Promesa jest ważna rok od dnia wydania.

W przypadku wygrania przetargu przez cudzoziemca, sporządzenie umowy przenoszącej własność na jego rzecz nie będzie możliwe bez posiadania przez niego zezwolenia, o którym mowa wyżej. W przypadku niewywiązania się z tego obowiązku przez cudzoziemca, który przetarg wygrał wpłacone przez niego wadium przepada na rzecz Gminy Brzesko. Nabywca zobowiązany jest do ustalenia we własnym zakresie czy nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu wymaga takiego zezwolenia.
20. Cudzoziemcem w rozumieniu ww. ustawy jest:
 - 1) osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego,
 - 2) osoba prawna mająca siedzibę za granicą,

- 3) nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w punktach 1 lub 2, mająca siedzibę za granicą utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych,
 - 4) osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium RP, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w punktach 1, 2 i 3.
21. W przypadku spółki handlowej za kontrolowaną w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, uważa się spółkę, w której cudzoziemiec lub cudzoziemcy dysponują bezpośrednio lub pośrednio powyżej 50 % głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami, albo mają pozycję dominującą w rozumieniu przepisów art. 4 § 1 pkt 4 lit. b lub lit. c lub lit. e ustawy z dnia 15 września 2000 r.- Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 18 z późn. zm.).
22. Nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, w sytuacjach określonych w art. 8 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.
23. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest:
- wpłata wadium zgodnie z punktem nr 10 niniejszego regulaminu,
 - podpisanie przez uczestnika przetargu oświadczenia stanowiącego załącznik do niniejszego regulaminu, iż:
 - - zapoznał się z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu, oraz niniejszym regulaminie i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
 - - znane mu są granice nabywanej nieruchomości oraz inne uwarunkowania fizyczne i prawne związane z tą nieruchomością, a w szczególności uzbrojenie przedmiotowej i sąsiednich działek, ich klasyfikacja gruntowa, a także przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzesko oraz ustaleniami zawartymi w decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla nabywanej działki.
24. 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.
25. Wszyscy uczestnicy przetargu oraz osoby działające w ich imieniu powinni posiadać dokumenty tożsamości, a ponadto w przypadku:
- osób prawnych – aktualny wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego, a w przypadku występowania jako pełnomocnik udokumentowane umocowanie do składania oświadczeń woli w imieniu oferenta
 - osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą – nie jest wymagany wydruk o wpisie w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.
 - spółek prawa handlowego – aktualną listę wspólników z której powinna wynikać struktura własnościowa,
 - spółki cywilnej – umowę spółki.
26. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom przetargu następujące informacje:
- oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej i katastru nieruchomości,

- powierzchnię nieruchomości,
- opis nieruchomości,
- przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania,
- cenę wywoławczą,
- przeznaczenie do sprzedaży,
- obciążenia nieruchomości,
- zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość,
- skutki uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości,
- imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wpłaciły wadium lub zostały zwolnione z tego obowiązku zgodnie z § 5 powołanego w pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów oraz zostały dopuszczone do przetargu.

27. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
28. 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.
29. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
30. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.
31. Cenę nabycia nieruchomości stanowi najwyższa cena osiągnięta w przetargu. Do tej ceny zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT) według stawki obowiązującej w dacie sprzedaży.
32. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z których dwa przeznaczone są dla Gminy Brzesko, a jeden dla osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.

Protokół powinien zawierać następujące informacje:

- termin, miejsce i rodzaj przetargu,
- oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, według katastru nieruchomości i księgi wieczystej,
- o obciążeniach nieruchomości,
- o zobowiązaniach, których przedmiotem jest zbywana nieruchomość,
- o wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów,
- o osobach dopuszczonych i nie dopuszczonych do przetargu, wraz z uzasadnieniem,
- o cenie wywoławczej nieruchomości oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu,
- imię, nazwisko i adres lub nazwę albo firmę oraz siedzibę osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca nieruchomości,
- imiona i nazwiska przewodniczącego i członków komisji przetargowej,
- datę sporządzenia protokołu.

33. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.

34. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży i umowy przeniesienia własności.
35. Do sprzedaży nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 2a ust. 3 pkt 1a ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 423 z późn.zm.). Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (KOWR) przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości, z wyjątkiem przypadku, gdy nabywca ustalony w wyniku przetargu nabywa nieruchomość na powiększenie gospodarstwa rodzinnego do powierzchni nie większej niż 300 ha, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca lub w gminie graniczącej z tą gminą. Oznacza to, że z osobą ustaloną jako nabywca, który nabywa nieruchomość nie na powiększenie gospodarstwa rodzinnego zostanie zawarta warunkowa umowa sprzedaży. KOWR może skorzystać z prawa pierwokupu w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez KOWR właściwego ze względu na położenie gruntu zawiadomienia o treści warunkowej umowy sprzedaży.
36. Wykonanie prawa pierwokupu przez KOWR nie powoduje powstania żadnych roszczeń w stosunku do Gminy.
37. Organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy warunkowej sprzedaży/umowy sprzedaży najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
38. W przypadku nieskorzystania przez KOWR z prawa pierwokupu przedmiotowej nieruchomości umowa sprzedaży przenosząca własność zostanie zawarta z ustalonym w przetargu nabywcą niezwłocznie po upływie ustawowego terminu do skorzystania z prawa pierwokupu nieruchomości przez KOWR lub uzyskania oświadczenia, iż uprawniony nie zamierza skorzystać z przysługującego mu prawa pierwokupu, o czym oferent zostanie powiadomiony przez organizatora przetargu.
39. Koszty warunkowej umowy sprzedaży i umowy przenoszącej własność nieruchomości oraz koszty sądowe związane z wpisem do ksiąg wieczystych ponosi nabywca.
40. Ustalona w przetargu należność z tytułu ceny nabycia nieruchomości pomniejszona o wysokość wpłaconego wadium powinna być wpłacona przez nabywcę na konto Urzędu Miejskiego w Brzesku ul. Głowackiego 51 nr 18 8591 0007 0100 0902 1786 0006 prowadzone przez Krakowski Bank Spółdzielczy Oddział Szczurowa w takim terminie, aby na wyżej podanym koncie pojawiła się najpóźniej w dniu poprzedzającym termin zawarcia umowy notarialnej przenoszącej własność. Podstawą wpłaty ww. należności na rzecz Gminy Brzesko z tytułu nabycia gruntu będzie faktura wystawiona przez Wydział Finansowo-Księgowy tutejszego Urzędu.
41. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt. 37 organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

42. Nabywca nabywa nieruchomość będącą przedmiotem przetargu na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
43. Burmistrz Brzeska może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów, niezwłocznie podając informację o odwołaniu przetargu do publicznej wiadomości w sposób określony w art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W informacji podaje się także przyczynę odwołania przetargu.
44. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Burmistrza Brzeska w terminie siedmiu dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego.
45. W przypadku wniesienia skargi Burmistrz Brzeska wstrzymuje dalsze czynności związane ze zbyciem nieruchomości, a skargę rozpatruje w terminie siedmiu dni od daty jej otrzymania.
46. Burmistrz Brzeska może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnić przetarg, lub uznać skargę za niezasadną.
47. Po rozpatrzeniu skargi Burmistrz Brzeska zawiadamia skarżącego, niezwłocznie. Na okres co najmniej 7 dni, zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Brzesko oraz wywiesza na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi.
48. W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną Burmistrz Brzeska podaje do publicznej wiadomości, wywieszając w Urzędzie Miejskim na okres co najmniej 7 dni oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Brzesko informację o wyniku przetargu, która powinna zawierać:
- datę i miejsce oraz rodzaj przeprowadzonego przetargu,
 - oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej,
 - liczbę osób dopuszczonych oraz osób niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu,
 - cenę wywoławczą nieruchomości oraz najwyższą cenę osiągniętą w przetargu,
 - imię, nazwisko albo nazwę lub firmę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.

BURMISTRZ BRZESKA

/-/ mgr Tomasz Latocha