

REGULAMIN

PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO NA SPRZEDAŻ LOKALU BIUROWEGO NR 1 WRAZ Z PRZYNALEŻNYMI POMIESZCZENIAMI GOSPODARCZYMI ORAZ UDZIAŁEM 15074/33774 CZĘŚCI W GRUNCIE ORAZ CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU I URZĄDZENIACH, KTÓRE NIE SŁUŻĄ WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU WŁAŚCICIELI LOKALI, ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W BUDYNKU NR 1 POŁOŻONYM W MIEJSCOWOŚCI RUDA-HUTA PRZY UL. STANISŁAWA WÓJTOWICZA.

§ 1.

Informacje ogólne i podstawa prawna.

1. Regulamin określa zasady przygotowania i przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego, zwanego dalej przetargiem, na sprzedaż lokalu biurowego nr 1 o pow. użytkowej 91,56 m² wraz z przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi o pow. użytkowej 59,19 m² oraz udziałem 15074/33774 części w gruncie oraz częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, znajdującego się w budynku nr 1 położonym w miejscowości Ruda-Huta przy ul. Stanisława Wójtowicza, na nieruchomości Skarbu Państwa, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 219 o pow. 0,23 ha (obręb 0016 Ruda-Huta, jednostka ewidencyjna Ruda-Huta), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU1C/00041258/4, którym gospodaruje Starosta Chełmski w myśl przepisów określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.).
2. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny.
3. Przetarg organizowany jest na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r., poz. 2213).

§ 2.

Przedmiot przetargu.

1. Nieruchomość stanowi samodzielny lokal o innym przeznaczeniu – lokal biurowy, o powierzchni użytkowej 91,56 m². W skład lokalu biurowego wchodzi: 1 przedsiónek, 1 hall, 3 pokoje biurowe, 2 WC, 4 pomieszczenia gospodarcze, 1 komunikacji, 1 loggia, 1 łazienka, 1 kuchnia, 2 pokoje, 1 pomieszczenie gospodarcze, wraz z pomieszczeniami przynależnymi w piwnicy (7 pomieszczeń gospodarczych – piwnic) oraz 1 schody. Lokal na I kondygnacji nadziemnej budynku (parter). Lokal znajduje się w stanie wymagającym całkowitego remontu. Budynek w którym znajduje się lokal biurowy, wykonany został w technologii tradycyjnej, murowanej, ściany wykonane z cegły ceramicznej pełnej. Strop żelbetonowy na belkach stalowych i prefabrykowane żelbetonowe, w części podpiwniczony. Działka gruntu ogrodzona i utwardzona częściowo kostką brukową. W pobliżu droga o jezdni twardej, sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, sieć energetyczna, kotłownia na olej opałowy. Nieruchomość położona na osiedlu mieszkaniowym, wybudowanym w latach ok. 80 - tych, w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna, usługi handlu, zieleń urządzona. Wraz z lokalem i pomieszczeniami przynależnymi sprzedawany jest udział 15074/33774 części w prawie własności gruntu oraz częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, znajdującego się w budynku położonym w miejscowości Ruda-Huta przy ulicy Stanisława Wójtowicza 1. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ruda-Huta zatwierdzonym uchwałą nr XXXII/116/2005 Rady Gminy ruda-Huta z dnia

31.01.2005 r. oraz uchwała zmieniająca Nr XLIV/260/223 z dnia 24 listopada 2023 r., nieruchomość leży w części terenów usług, w części drogi powiatowej.

2. Nieruchomość jest w stanie wolnym od obciążeń i nie jest przedmiotem zobowiązań.

§ 3.

Organizator przetargu.

1. Organizatorem przetargu jest Starosta Chełmski działający w imieniu Skarbu Państwa.
2. Czynności związane z bezpośrednim przygotowaniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa, zwana dalej Komisją, w składzie 3 osobowym, powołana przez Starostę Chełmskiego spośród pracowników Starostwa Powiatowego w Chełmie w trybie § 8 przywołanego na wstępie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r.
3. Złożenie rezygnacji przez członka komisji z prac w Komisji, nie wstrzymuje postępowania przetargowego. Starosta Chełmski powołuje inną osobę do składu Komisji.
4. W uzasadnionych przypadkach, przed rozpoczęciem licytacji, Starosta Chełmski może uzupełnić skład Komisji.
5. Komisja podejmuje decyzje w drodze głosowania.
6. Przetarg odbędzie się w dniu 11 grudnia 2025 r. o godzinie 12⁰⁰ w siedzibie Starostwa Powiatowego w Chełmie, Pl. Niepodległości 1, 22-100 Chełm, w sali nr 83, I piętro. W przypadku zmiany numeru sali z przyczyn technicznych, informacje o zmianie sali będą udzielane w sekretariacie Starostwa Powiatowego w Chełmie.
7. Cena wywoławcza określona jest w ogłoszeniu o przetargu.
8. Regulamin niniejszy dostępny jest na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Chełmie oraz na stronach internetowych: www.spchelm.bip.lubelskie.pl, www.powiatchelmski.pl.
9. Starosta Chełmski może z ważnych przyczyn odwołać ogłoszony przetarg na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

§ 4.

Zasady uczestnictwa w przetargu.

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, które:
 - 1) wniosą wadium w wysokości, terminie i formie określonych w ogłoszeniu o przetargu,
 - 2) złożą komisji zgłoszenie udziału w przetargu wraz z załącznikami najpóźniej w dniu przetargu, przed jego rozpoczęciem.
2. Zgłoszenie do udziału w przetargu powinno być sporządzone w języku polskim i zawierać:
 - 1) imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę) i siedzibę podmiotu zainteresowanego udziałem w przetargu,
 - 2) adres do korespondencji i numer telefonu,
 - 3) numer rachunku bankowego, na który ma być zwrócone wadium bądź pisemne zobowiązanie do uiszczenia kwoty równej wadium w razie uchylenia się od zawarcia umowy (w przypadku osób zwolnionych z obowiązku wniesienia wadium),
 - 4) w przypadku, gdy podmiotem zainteresowanym udziałem w przetargu jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, której przepisy prawa powszechnie obowiązującego pozwalają na nabycie praw, w tym

- własności nieruchomości i innych praw rzeczowych oraz zaciągnąć zobowiązania – odpis z właściwego rejestru wraz z oświadczeniem osoby/osób uprawnionych do reprezentacji, że dane zawarte w rejestrze są aktualne,
- 5) oświadczenie, iż podmiot zainteresowany udziałem w przetargu akceptuje stan techniczny i prawny nieruchomości oraz zapoznał się z niniejszym Regulaminem oraz informacjami o nieruchomości podanymi w ogłoszeniu i akceptuje je bez zastrzeżeń,
 - 6) w przypadku osób, którym przysługuje prawo do rekompensaty, kopie zaświadczenia lub decyzji potwierdzającej prawo do zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego,
 - 7) w przypadku cudzoziemców – kopie promesy albo zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu albo oświadczenie, że zgoda taka nie jest wymagana, wraz z podaniem podstawy prawnej,
 - 8) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych zawartych w zgłoszeniu dla potrzeb przeprowadzenia przetargu.
3. Wzór zgłoszenia do udziału w przetargu stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.
 4. Dokumenty składane w postępowaniu przetargowym sporządzone w języku innym niż polski powinny być przekładane wraz z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski. Zagraniczne dokumenty urzędowe przekładane w toku procedury przetargowej powinny spełniać wymogi co do legalizacji oraz powinny być poświadczane przez właściwy Konsulat/Ambasadę RP, chyba że przepisy prawa lub umowy międzynarodowe stanowią inaczej.
 5. Cudzoziemcy mogą uczestniczyć w przetargu na zasadach określonych przepisami o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Cudzoziemiec zamierzający przystąpić do przetargu powinien dostarczyć do dnia 5 grudnia 2025 roku zezwolenie uprawniające do nabycia nieruchomości wydane w oparciu o przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 ., poz. 2278). W przypadku, gdy nabycie nieruchomości nie wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, nabywca będący cudzoziemcem będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w tym zakresie.
 6. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami Komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności Komisji. Wzór oświadczenia członka Komisji stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
 7. W sytuacji określonej w § 4 ust. 6 członek Komisji zobowiązany jest niezwłocznie złożyć rezygnację.
 8. Pełnomocnictwa składane w przetargu winny mieć formę aktu notarialnego.
 9. W przypadku pełnomocnictw dokonanych za granicą formą wystarczającą jest dokonanie tej czynności zgodnie z prawem państwa, w którym sporządzono pełnomocnictwo. Pełnomocnictwo to powinno być uwierzytelnione przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny, który powinien także stwierdzić zgodność z prawem miejscowym formy sporządzenia pełnomocnictwa.
 10. W przypadku osób pozostających w związku małżeńskim posiadających ustawową wspólność majątkową (w tym prowadzących działalność gospodarczą), do udziału w przetargu wymagana jest obecność obojga małżonków, bądź pisemne oświadczenie współmałżonka /z notarialnym poświadczeniem podpisu/ o wyrażeniu zgody na przystąpienie do przetargu z zamiarem nabycia nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, ze środków pochodzących z majątku wspólnego, za cenę ustaloną w przetargu.

§ 5.

Ogłoszenie o zorganizowanym przetargu ustnym nieograniczonym.

1. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości nie wcześniej niż po upływie okresu wywieszenia wykazu nieruchomości oraz terminu złożenia wniosku o nabyciu nieruchomości przez osoby fizyczne i prawne, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia.
2. Ogłoszenie o przetargu zostaje zamieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Chełmie Pl. Niepodległości 1, w prasie o zasięgu lokalnym oraz na stronach internetowych: www.spchelm.bip.lubelskie.pl, www.powiatchelmski.pl oraz luwwlublinie.bip.gov.pl.
3. Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym powinno zawierać:
 - 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej,
 - 2) oznaczenie nieruchomości według danych w ewidencji gruntów i budynków,
 - 3) powierzchnię nieruchomości,
 - 4) opis nieruchomości,
 - 5) przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - 6) sposób zagospodarowania nieruchomości,
 - 7) informacje o obciążeniach nieruchomości,
 - 8) informacje o wpisie nieruchomości do rejestru zabytków
 - 9) cenę wywoławczą nieruchomości,
 - 10) informacje o terminie i miejscu, w których można zapoznać się z dodatkowymi informacjami dotyczącymi nieruchomości,
 - 11) terminie i miejscu przetargu,
 - 12) wysokości wadium, jego formę, miejsce i termin jego wniesienia,
 - 13) informacje o skutkach niezawarcia umowy sprzedaży nieruchomości bez usprawiedliwionej przyczyny.

§ 6.

Wadium.

1. Wadium w pieniądzu polskim, w wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu należy wpłacić nie później niż do dnia 4 grudnia 2025 roku na rachunek **25 1240 6292 1111 0011 3044 9886 BANK PEKAO S.A.** Starostwa Powiatowego w Chełmie z dopiskiem: **„Wadium – Ruda-Huta, gm. Ruda-Huta, lokal biurowy nr 1, działka nr 219”**
2. Za datę wpłaty wadium uważa się dzień wpływu środków finansowych na wskazany w ust. 1 rachunek bankowy. Od wpłacanego wadium nie należą się odsetki.
3. Osoby, którym przysługuje prawo rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami RP lub jego opuszczenia w związku z wojną rozpoczętą 1939 r., zwolnione są z obowiązku wniesienia wadium w wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu terminie, jeżeli zgłoszą uczestnictwo w przetargu, przedstawią oryginał zaświadczenia lub decyzji potwierdzającej prawa do zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego oraz złożą pisemne zobowiązanie do uiszczenia kwoty równej wysokości ustalonego wadium w razie uchylenia się od zawarcia umowy.
4. Wadium zwraca się niezwłocznie (tj. w ciągu 3 dni roboczych) po odwołaniu, zamknięciu, zakończeniu przetargu wynikiem negatywnym bądź unieważnieniu przetargu.
5. Wadium wniesione w pieniądzu przez oferenta, który wygrał zalicza się na poczet ceny nabycia przedmiotu przetargu.

6. Wadium przepada na rzecz organizatora przetargu, jeżeli uczestnik, który wygrał przetarg bez usprawiedliwienia nie przystąpi do zawarcia umowy we wskazanym terminie i miejscu. Wadium nie podlega zwrotowi również w przypadku nieuiszczenia ceny nabycia w terminie do dnia zawarcia umowy sprzedaży.

§ 7.

Przebieg przetargu.

1. Przetarg prowadzi Przewodniczący Komisji przy udziale co najmniej dwóch innych członków Komisji.
2. Komisja przetargowa przeprowadza czynności sprawdzające i dopuszcza do udziału w przetargu. Komisja nie dopuści do licytacji osoby, która:
 - 1) nie wpłaciła wadium w wyznaczonym terminie,
 - 2) nie złożyła zgłoszenia do udziału w przetargu,
 - 3) nie przybyła na miejsce przetargu do momentu jej otwarcia,
 - 4) nie okazała któregokolwiek z następujących dokumentów:
 - a) dowodu osobistego lub paszportu,
 - b) dokumentu potwierdzającego wpłatę wadium lub oryginału zaświadczenia lub decyzji, w przypadku osób, którym przysługuje rekompensata,
 - c) oryginału promesy lub zezwolenia Ministra Spaw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu,
 - d) stosownego pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego.
3. Przetarg otwiera Przewodniczący Komisji, przekazując uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w ogłoszeniu o przetargu, a także podaje do wiadomości imiona i nazwiska osób albo nazwy lub firmy, które wniosły wadium lub zostały zwolnione z tego obowiązku i które zostały dopuszczone do udziału w przetargu.
4. Przewodniczący Komisji informuje uczestników, 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.
7. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
8. Po ustaniu zgłaszania postąpień Przewodniczący Komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę (przybicie) i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby lub nazwę lub firmę, która wygrała przetarg.
9. Z chwilą zamknięcia przetargu powstaje zobowiązanie pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę Chełmskiego, a nabywcą przedmiotu przetargu do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.
10. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą oraz w sytuacji kiedy przetarg został prawidłowo ogłoszony i nikt do niego nie przystąpił lub nikt nie został dopuszczony.

§ 8.
Protokół przetargu.

1. Przewodniczący Komisji sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Protokół w szczególności zawiera następujące informacje o:
 - 1) terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu,
 - 2) oznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej,
 - 3) obciążeniach nieruchomości,
 - 4) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość,
 - 5) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów,
 - 6) osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu, wraz z uzasadnieniem,
 - 7) cenie wywoławczej nieruchomości oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu,
 - 8) uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową,
 - 9) imieniu, nazwisku i adresie osoby albo nazwie lub firmie oraz siedzibie,
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla Starosty Chełmskiego, a jeden dla osoby ustalonej w przetargu jako nabywca.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisuje przewodniczący i członkowie Komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości,
4. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

§ 9.
Skarga na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu.

1. Uczestnik przetargu może złożyć do Starosty Chełmskiego, skargę na czynności związane z przeprowadzonym przetargiem, w terminie 3 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.
2. Wniesienie skargi wstrzymuje czynności związane ze sprzedażą nieruchomości.

§ 10.
Zawiadomienie o wynikach przetargu.

1. W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną, Starosta Chełmski podaje do publicznej wiadomości wywieszając na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Chełmie Pl. Niepodległości 1, na okres 7 dni zawiadomienia o rozstrzygnięciu przetargu.
2. Zawiadomienie o rozstrzygnięciu przetargu powinno zawierać następujące informacje:
 - 1) datę i miejsce oraz rodzaj przeprowadzonego przetargu,
 - 2) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej,
 - 3) oznaczenie nieruchomości według danych w ewidencji gruntów i budynków,
 - 4) liczbę uczestników przetargu i liczbę osób niedopuszczonych do przetargu,
 - 5) cenę wywoławczą nieruchomości oraz cenę nabycia nieruchomości,
 - 6) imię, nazwisko albo nazwę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości albo informacja o przyczynach nieustalenia nabywcy nieruchomości.

§ 11.
Zawarcie umowy sprzedaży.

1. Starosta Chełmski zawiadomi osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o terminie i miejscu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego najpóźniej w ciągu 7 dni od dnia

rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

2. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie wyznaczonym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
3. Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest przed wyznaczonym terminem podpisania umowy w formie aktu notarialnego zapłacić kwotę równą 100% ceny nieruchomości osiągniętej w przetargu pomniejszoną o wpłacone wadium.
4. Wpłata, o której mowa w ust. 3 powinna nastąpić nie później niż na 3 dni przed wyznaczonym terminem zawarcie umowy w formie aktu notarialnego. Za datę wpłaty uważa się dzień wpływu wymaganej należności na rachunek dochodów Starostwa Powiatowego w Chełmie **BANK PEKAO S.A. 73 1240 6292 1111 0011 3044 9798**.
5. Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości, będąca osobą prawną lub jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, której przepisy prawa powszechnie obowiązującego pozwalają na nabycie praw, w tym własności nieruchomości i innych rzeczowych oraz zaciągać zobowiązania, zobowiązana jest do przedłożenia, przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego, statutu lub innego aktu prawnego stanowiącego podstawę powstania lub regulującego działanie danej jednostki oraz - jeżeli przepisy prawa, statut lub inny akt prawny to przewiduje – zgodę właściwych organów dla dokonania czynności prawnej polegającej na nabyciu nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu.
6. Nabywca zobowiązany jest do przedłożenia innych dokumentów, które zostaną uznane przez notariusza za niezbędne do sporządzenia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego.
7. Niedostarczenie dokumentów, o których mowa w ust. 5 i 6, spowoduje odstąpienie od zawarcia umowy, przepadek wadium i zwrot kwoty wpłaconej na rachunek dochodów Powiatu Chełmskiego w wysokości określonej w ust. 3, od zwracanej kwoty nie należą się odsetki.
8. Wszystkie opłaty związane z nabyciem przedmiotu przetargu (m.in. opłata notarialna, skarbową, sądową) ponosi w całości nabywca nieruchomości.
9. Protokolarne wydanie przedmiotu przetargu nastąpi w terminie 7 dni roboczych od dnia zawarcia umowy sprzedaży.