

# **Regulamin I przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. Generała Bema 57/2 w Bartoszycach.**

## **Data i miejsce przetargu**

**Przetarg odbędzie się dnia 16 kwietnia 2026 r. o godz. 9<sup>00</sup> w sali Nr 9 Urzędu Miasta Bartoszyce (Urząd Stanu Cywilnego).**

## **§1.Postanowienia ogólne**

1. Regulamin określa zasady przeprowadzania przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż lokalu mieszkalnego Nr 2 o pow. 49,80 m<sup>2</sup>, położonego w budynku przy ul. Generała Bema 57 w Bartoszycach oraz udziału 13/100 w częściach wspólnych budynku i współwłasności działki, na której znajduje się budynek.
2. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny.

## **§2.Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz.1145 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2021 r. poz. 2213).
3. Uchwała Rady Miasta Nr 25/V/2003 z dnia 26 lutego 2003 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych. udzielania bonifikat oraz przyznania pierwszeństwa w ich nabywaniu (Dz. Urz. Woj. Warm. – Mazur. poz. 807 z dnia 14 lutego 2018 r. z późn. zm.).

## **§3.Nieruchomość objęta przetargiem**

1. Przedmiotem przetargu jest lokal mieszkalny lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni 49,80 m<sup>2</sup>, położony w budynku mieszkalnym przy ul. Generała Bema 57 w Bartoszycach oraz udział wynoszący 13/100 w częściach wspólnych budynku i urządzeniach niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz we współwłasności działki, na której znajduje się budynek.

**Cena wywoławcza do I przetargu 96.000,00 zł.**

2. Budynek, w którym znajduje się lokal usytuowany jest na działce nr 28 o pow. 0,4366 ha, obręb Nr 9, przy ul. Generała Bema, zabudowanej zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, 2 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oznaczonymi nr 57 i nr 59 oraz 2 budynkami gospodarczymi. Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest KW

OL1Y/00012566/2. Na działce znajduje się budynek garażowy użytkowany przez jednego ze współwłaścicieli działki nr 28.

3. Lokal położony jest na parterze budynku mieszalnego 4 lokalowego, jednokondygnacyjnego z poddaszem częściowo użytkowym, niepodpiwniczonym, oznaczonego nr 57. Wejście do lokalu z zewnątrz budynku poprzez ganek. Powierzchnia lokalu wynosi 49,80 m<sup>2</sup>. W skład lokalu wchodzi: 2 pokoje o pow. 17,90 m<sup>2</sup> i 17,30 m<sup>2</sup>, kuchni o pow. 4,70 m<sup>2</sup>, łazienki o pow. 3,30 m<sup>2</sup>, przedpokoju o pow. 3,00 m<sup>2</sup> oraz korytarza (ganku) o pow. 3,60 m<sup>2</sup>. Wysokość pomieszczeń 2,65 m. Do lokalu mieszkalnego nr 2 przynależy pomieszczenie gospodarcze, położone w budynku gospodarczym 8 - segmentowym o pow. 15,20 m<sup>2</sup>. Wysokość pomieszczenia gospodarczego 2,75 m<sup>2</sup>.

4. Stan techniczny lokalu – lokal w złym stanie technicznym, wymaga generalnego remontu i przystosowania do potrzeb własnych Nabywcy. Stolarka okienna z profili PCV, dwuszybowa, stan zły. Stolarka drzwiowa w złym stanie technicznym, wewnątrz częściowo zdemontowana. Podłoga – posadzka betonowa stan średni, ściany i sufity miejscami spękane z dużymi ubytkami farby - stan zużycia średni. W łazience na części ściany położone płytki glazurkowe, stan słaby, standard niski. Ściany w pokojach przemoknięte zawilgocone, z dużymi wykwitami wilgoci i pleśni, wybrzuszeniami i ubytkami w tynku – stan zły.

Armatura łazienkowa i sanitariaty o bardzo dużym stopniu zużycia. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową z sieci miejskiej (wodomierz zlokalizowany jest w łazience) i kanalizacji bezodpływowej. Ogrzewanie lokalu odbywa się za pomocą pieca kaflowego zlokalizowanego w pokoju o pow. 17,90 m<sup>2</sup>. W kuchni znajduje się piec węglowy (westfalka), którą ogrzewana jest woda, brak sanitariatów.

W przedmiotowym lokalu znajduje się fragment instalacji wodociągowej/wodnej, która zaopatruje w wodę sąsiedni lokal mieszkalny o nr 1.

Brak rozprowadzonej instalacji grzewczej.

Układ funkcjonalny lokalu jest średnio korzystny- jeden pokój jest przechodni. Lokal nie jest zamieszkały, użytkowany zgodnie z przeznaczeniem – funkcja mieszkalna. Stan pomieszczenia gospodarczego jest bardzo zły, konstrukcja budynku w części pomieszczenia przynależnego jest uszkodzona – ściana konstrukcyjna zewnętrzna jest spękana, z ubytkami cegieł, poszycie dachu nieszczelne, belki konstrukcyjne przegniłe. Stan pomieszczenia gospodarczego jest bardzo zły.

5. Nabywca zawrze umowy indywidualne na dostawę mediów.
6. W przypadku robót budowlanych wymagających zgody Wspólnoty Mieszkaniowej Nabywca uzyska zgodę we własnym zakresie.
7. Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte zbywanej nieruchomości, stan techniczny instalacji, przewodów kominowych i wentylacyjnych oraz jakiegokolwiek

nieprawidłowości ich podłączenia oraz nieujawniony w zasobie Geodezyjnym Starostwa Powiatowego przebieg podziemnych mediów.

8. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce przyjętym Uchwałą nr XVIII/108/2016 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 21 stycznia 2016 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25.02.2016 r. Nr 18 poz. 919) teren działki o numerze ewidencyjnym 28 (obręb 9) leży na obszarze oznaczonym symbolem 1.MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
9. Nabywca zagospodaruje lokal zgodnie z obowiązującą funkcją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10. Do sprzedaży lokalu oraz zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (jedn. tekst Dz.U. z 2021 r. poz. 1048). Budynkiem zarządza Wspólnota Mieszkaniowa w budynku przy ul. Generała Bema 57 i ul. Generała Bema 59 w Bartoszczach.
11. Sprzedający przekaze Nabywcy świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. Generała Bema 57/2 najpóźniej do dnia zawarcia aktu notarialnego.
12. Ze stanem technicznym lokalu mieszkalnego można zapoznać się po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Wydziałem Gospodarowania Mieniem i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Bartoszyce, tel. 089 762 98 53.

#### **§4. Warunki uczestnictwa w przetargu**

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną.
2. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest **wniesienie wadium** w pieniądzu, **w wysokości 15.000,00 zł. Wadium należy wpłacić do dnia 13 kwietnia 2026 r.** na konto Urzędu Miasta Bank Millennium S.A. O/Bartoszyce Nr 62 1160 2202 0000 0006 4785 4928. Za termin wniesienia wadium uważa się dzień jego wpływu na w/w rachunek.
3. W przypadku nabycia nieruchomości z majątku objętego wspólnością ustawową (małżeństwo) **konieczna jest obecność na przetargu obojga małżonków.**
4. W przypadku uczestnictwa w przetargu tylko jednego ze współmałżonków wymagane jest:
  - 1) Jeżeli nabycie ma nastąpić do majątku wspólnego:
    - przedłożenie zgody drugiego małżonka na dokonanie czynności prawnych związanych z udziałem w przetargu oraz nabycie nieruchomości za cenę wylicytowaną przez współmałżonka ze środków pochodzących z majątku wspólnego. Zgoda powinna być wyrażona w formie pisemnej, z podpisem poświadczonym notarialnie.
  - 2) Jeżeli nabycie ma nastąpić do majątku osobistego:
    - przedłożenie odpisu aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową małżeńską ustanawiającą rozdzielną własność majątkową albo

- odpisu orzeczenia sądowego ustanawiającego rozdzielność majątkową albo
  - pisemnego oświadczenia obojga małżonków o nabywaniu nieruchomości do majątku osobistego jednego z nich, z podpisami poświadczonymi notarialnie.
5. Przed otwarciem przetargu należy przedłożyć komisji przetargowej
- dowód tożsamości osoby uczestniczącej w przetargu;
  - w przypadku nabycia w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą – aktualny dokument potwierdzający prowadzenie działalności gospodarczej lub aktualny odpis z właściwego rejestru, w przypadku spółek – umowę spółki, stosowne pełnomocnictwa;
  - oświadczenia wynikające z pkt.4.
6. Burmistrz jest uprawniony do żądania od uczestnika przetargu będącego osobą fizyczną, przedstawiciela uczestnika przetargu oraz osoby uprawnionej do reprezentowania osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, danych obejmujących: imię (imiona) i nazwisko, numer identyfikacyjny Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL), adres zamieszkania oraz adres do doręczeń, w tym adres elektroniczny. W przypadku osoby nieposiadającej obywatelstwa polskiego zamiast numeru identyfikacyjnego Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL) właściwy organ może żądać numeru paszportu lub innego dokumentu tożsamości.
7. 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 faktycznym lub prawnym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.

## **§5. Sposób przeprowadzenia przetargu**

1. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg przekazując uczestnikom przetargu informacje dotyczące nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz podaje do publicznej wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu. 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. Przewodniczący zamyka przetarg i ogłasza imię i nazwisko osoby, która przetarg wygrała.

## **§6. Warunki nabycia**

1. Ustanowienie odrębnej własności i sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 2 w budynku przy ul. Generała Bema 57 wraz z udziałem 13/100 w częściach wspólnych budynku i urządzeniach niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz we współwłasności działki nr 28 o pow. 0,4366 ha, obręb Nr 9.
2. Wyodrębnienie lokalu nastąpi przy zawarciu umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Dla lokalu zostanie założona księga wieczysta.
3. Sprzedaż nieruchomości zwolniona jest z podatku VAT na podstawie art. 43 ust 1 pkt 10 oraz art. 29a ust. 8 ustawy z dnia 11 marca 2004 r., o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 r. poz. 775 z późn. zm.).
4. Należność za nieruchomość płatna jest najpóźniej 3 dni przed zawarciem umowy notarialnej, której termin wyznaczy Sprzedający.
5. Wpłaty należy dokonać na konto Urzędu Miasta Bank Millennium S.A. O/Bartoszyce Nr 29 1160 2202 0000 0000 6190 9659.
6. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ceny nabycia w dniu rozstrzygnięcia przetargu.
7. Koszty związane z zawarciem aktu notarialnego, opłaty sądowe oraz inne opłaty wynikające z nabycia nieruchomości ponosi Nabywca.

## **§7. Ustalenia końcowe**

1. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zastrzeżeniem §6 ust. 6. Osoba, która wpłaciła wadium, a nie wylicytowała nieruchomości, winna złożyć najpóźniej w dniu przetargu pisemną informację zawierającą numer rachunku bankowego, na który ma być przekazany zwrot wadium.
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. Przekazanie nieruchomości protokołem zdawczo – odbiorczym nastąpi do dnia zawarcia umowy notarialnej.

5. 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.
6. 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.
7. Nieruchomość objęta przetargiem nie posiada obciążeń i nie jest przedmiotem zobowiązań.
8. Nikt nie skorzystał z prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przysługującego na podstawie art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.)
9. W przypadku przystąpienia do przetargu cudzoziemców mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278).
10. Burmistrz Miasta może odwołać ogłoszony przetarg z uzasadnionej przyczyny, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu.
11. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy wymienione w § 2 niniejszego Regulaminu.

**Burmistrz**

**Wiesław Kurach**

Niniejszy Regulamin stanowi załącznik Nr 2

do Zarządzenia Burmistrza Miasta

Nr 39/2026 z dnia 10.03.2026 r.