

REGULAMIN ROKOWAŃ

§1. Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady przeprowadzenia rokowań na sprzedaż nieruchomości gruntowej.
2. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny.

§2. Podstawa prawna przeprowadzenia przetargu

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2026 poz. 399 ze zm.)
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t. j. Dz.U. 2021 poz. 2213)
3. Uchwała Nr LXXIV/411/2023 Rady Gminy Brochów z dnia 16 października 2023 roku w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości działki nr ew. 89 położonej w miejscowości Brochów

§3. Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem rokowań jest nieruchomość położona w miejscowości Brochów, oznaczona jako działka nr ew. 89 o powierzchni 337 m² dla której Sąd rejonowy w Sochaczewie prowadzi księgę wieczystą nr PL1O/00043145/5. Działki stanowią własność Gminy Brochów.
2. Szczegółowy opis przedmiotu rokowań i cena wywoławcza podana została do publicznej wiadomości w ogłoszeniu o rokowaniach, z treścią, którego osoba zainteresowana przystąpieniem do rokowań powinna się zapoznać.

§4. Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu

1. W rokowaniach mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, które wpłacą zaliczkę.
2. Uczestnik rokowań zobowiązany jest do wniesienia zaliczki w formie, terminie oraz sposobie określonym w ogłoszeniu o rokowaniach.
3. Zaliczkę zwraca się niezwłocznie, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia poinformowania o zamknięciu, odwołaniu, unieważnieniu lub zakończeniu rokowań wynikiem negatywnym z wyjątkiem zaliczki wniesionej przez uczestnika rokowań, który rokowania wygrał.
4. Wniesiona zaliczka pełni funkcję kaucji gwarancyjnej. Zaliczka wpłacona przez uczestnika rokowań, który wygrał rokowania nie podlega zwrotowi i zalicza się ją na poczet ceny.
5. Jeżeli osoba wyłoniona w rokowaniach jako nabywca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia na wezwanie organizatora rokowań, w oznaczonym dniu i godzinie wpłacona zaliczka podlega przepadkowi.
6. W rokowaniach nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji powołanej do przeprowadzenia rokowań oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z

członkami Komisji powołanej do przeprowadzenia rokowań w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członka Komisji.

§5. Komisja powołana do przeprowadzenia rokowań

1. Czynności związane z przeprowadzeniem rokowań wykonuje Komisja powołana do przeprowadzenia rokowań wyznaczona przez Wójta Gminy Brochów.
2. Komisja działa na podstawie niniejszego Regulaminu rokowań oraz obowiązujących przepisów prawa.
3. Zasady postępowania członków Komisji:
 - a) Komisja ma obowiązek traktować wszelkie materiały i informacje otrzymane w związku z postępowaniem jako poufne.
 - b) Komisja ma obowiązek działać obiektywnie, wnikliwie i starannie, mając na względzie dobro Gminy Brochów.
4. W rokowaniach członkami Komisji nie mogą być osoby, które:
 - a) są członkami władz osób prawnych uczestniczących w rokowaniach,
 - b) pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej z osobami, o których mowa w pkt. 1,
 - c) pozostają z uczestnikami rokowań w stosunku prawnym lub faktycznym mogącym budzić uzasadnione wątpliwości, co do jego bezstronności.
5. W przypadku stwierdzenia, że członek Komisji jest powiązany z którymkolwiek z uczestników rokowań, jest on obowiązany bezzwłocznie złożyć rezygnację z udziału w rokowaniach.

§6. Rokowania

1. Rokowania odbywają się w obecności uczestników rokowań, w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu o rokowaniach.
2. Wchodząc do Sali przetargowej, każdy z uczestników rokowań zobowiązany jest przedłożyć Komisji dokument tożsamości. Jeżeli uczestnik rokowań jest reprezentowany przez pełnomocnika, konieczne jest przedłożenie oryginału pełnomocnictwa upoważniającego do działania na każdym etapie postępowania. W przypadku osób prawnych uczestnik przetargu zobowiązany jest przedstawić aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, z datą wystawienia nie późniejszą jednak niż 3 miesiące.
3. Komisja powołana do przeprowadzenia rokowań dokona weryfikacji zgłoszeń pod względem formalnym i terminowym. Do udziału w rokowaniach dopuszczone zostaną wyłącznie osoby, które spełniły wszystkie warunki określone w ogłoszeniu.
4. Uczestnik rokowań, który spóźni się na otwarcie rokowań, nie zostanie dopuszczony do wzięcia udziału w rokowaniach.
5. Przewodniczący Komisji powołana do przeprowadzenia rokowań może usunąć z sali, po uprzednim przywołaniu do porządku, osoby zachowujące się w sposób naruszający porządek. Na sali obowiązuje zakaz korzystania z telefonów komórkowych.
6. Rokowania otwiera i prowadzi Przewodniczący Komisji, przekazując uczestnikom informacje, o których mowa w § 25 ust. 1 pkt 1–5 i 10–12 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu

i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, a także informacje o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy oraz podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które zostały dopuszczone do rokowań.

7. Komisja przeprowadza ustną część rokowań w zakresie wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy, oraz dodatkowych propozycji uczestników rokowań, osobno z każdą z osób zakwalifikowanych do udziału w tej części rokowań.
8. Uczestnicy dopuszczeni do rokowań mogą składać oferty cenowe oraz przedstawiać propozycje dotyczące sposobu zapłaty i innych warunków transakcji. Dodatkowe propozycje uczestników rokowań złożone w trakcie ustnej części rokowań nie mogą być mniej korzystne od zawartych w pisemnym zgłoszeniu.
9. Komisja powołana do przeprowadzenia rokowań prowadzi negocjacje z uczestnikami w celu uzyskania najkorzystniejszych warunków sprzedaży dla Gminy Brochów, przy zachowaniu zasady, że cena sprzedaży nie może być niższa niż cena wywoławcza.
10. Po przeprowadzeniu ustnej części rokowań komisja ustala nabywcę lub stwierdza, że nie wybiera nabywcy.
11. W przypadku złożenia przez uczestników rokowań równorzędnych propozycji komisja może zorganizować dodatkowe ustne rokowania z tymi osobami.
12. Rokowania są ważne chociażby wpłynęło tylko jedno zgłoszenie spełniające warunki określone w ogłoszeniu o rokowaniach.
13. Cena osiągnięta w drodze rokowań stanowi cenę sprzedaży.
14. Rokowania uważa się za zakończone wynikiem negatywnym, jeżeli nie wpłynęło żadne zgłoszenie.
15. Organizator rokowań może dla celów dokumentacyjnych dokonywać rejestracji przebiegu rokowań za pomocą urządzeń utrwalających obraz i dźwięk.

§7. Protokół z rokowań

1. Protokół z przeprowadzonych rokowań zawiera w szczególności informacje:
 - a) termin i miejsce rokowań,
 - b) oznaczenie nieruchomości będących przedmiotem rokowań według ewidencji gruntów i księgi wieczystej,
 - c) obciążeniu nieruchomości,
 - d) zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość,
 - e) wyjaśnienia i oświadczenia złożone przez uczestników rokowań,
 - f) osoby dopuszczone i niedopuszczone do rokowań wraz z uzasadnieniem,
 - g) cenę wywoławczą i najwyższą cenę osiągniętą w rokowaniach,
 - h) rozstrzygnięcia podjęte przez Komisję wraz z uzasadnieniem,
 - i) imię, nazwisko (albo nazwę lub firmę) oraz adres osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości,
 - j) imiona i nazwiska przewodniczącego i członków Komisji,
 - k) data i miejsce sporządzenia protokołu.

2. Protokół sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla organizatora rokowań, a jeden dla osoby która rokowania wygrała. Protokół z przeprowadzonych rokowań podpisują Przewodniczący i członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w rokowaniach jako nabywca nieruchomości.
3. Protokół z przeprowadzonych rokowań stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem rokowań.

§8. Zawarcie umowy notarialnej

1. W terminie 21 dni od dnia zakończenia rokowań osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiona o miejscu i terminie zawarcia umowy. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia.
2. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w §8 ust. 1 Regulaminu, Gmina Brochów może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi.
3. Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest wpłacić, przed dniem podpisania umowy sprzedaży nieruchomości, kwotę równą 100% ceny brutto (łącznie z podatkiem VAT), pomniejszoną o wniesioną zaliczkę.
4. Koszty notarialne i sądowe zawarcia umowy w całości ponosi nabywca nieruchomości.

§9. Ochrona danych osobowych

Dane osobowe uczestników rokowań będą przetwarzane przez Urząd Gminy Brochów zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (RODO) wyłącznie w celu przeprowadzenia rokowań na sprzedaż nieruchomości.

§10. Postanowienia końcowe

1. Uczestnik rokowań może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem rokowań do Wójta Gminy Brochów.
2. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku rokowań.
3. Wójt Gminy Brochów rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania i może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności wykonanych podczas rokowań lub unieważnić rokowania albo uznać skargę za niezasadną.
4. W przypadku wniesienia skargi Wójt Gminy Brochów wstrzymuje, do czasu jej rozpatrzenia, dalsze czynności związane ze sprzedażą nieruchomości.
5. Uczestnik rokowań dokonując wpłaty zaliczki podlega regułom rokowań określonym w powyższym regulaminie.

WÓJT

mgr inż. Piotr Szymański