

WARUNKI PRZETARGU

na łączną sprzedaż nieruchomości zabudowanej o powierzchni 0,0900 ha, stanowiącej własność Gminy Bodzechów, położonej w miejscowości Miłków przy ul. Ostrowieckiej 16, objętej księgą wieczystą nr KI1O/000...../.¹, oznaczonej jako działka ewidencyjna numer 18/2 (obręb 12) oraz udziału stanowiącego własność Gminy Bodzechów w wysokości $\frac{1}{4}$ części we własności działki ewidencyjnej numer 18/4 (obręb 12) o powierzchni 0,0350 ha, objętej księgą wieczystą nr KI1O/000...../.¹, stanowiącej drogę dojazdową między innymi do działki ewidencyjnej numer 18/2 (obręb 12)

PODSTAWA PRAWNA:

- 1) ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662),
- 2) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399),
- 3) 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),
- 4) uchwała Nr XIX/134/2025 Rady Gminy Bodzechów z dnia 16 czerwca 2025 r. w sprawie zbycia nieruchomości oraz udziału w nieruchomości położonych w miejscowości Miłków,
- 5) uchwała Nr XXX/209/2026 Rady Gminy Bodzechów z dnia 13 marca 2026 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zbycia nieruchomości oraz udziału w nieruchomości położonych w miejscowości Miłków,
- 6) zarządzenie Nr VI/78/2026 Wójta Gminy Bodzechów z dnia 7 kwietnia 2026 r. w sprawie ustalenia warunków przeprowadzenia przetargu na sprzedaż nieruchomości oraz udziału w nieruchomości położonych w miejscowości Miłków.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 18/2 (obręb 12) zabudowana jest murowanym domem mieszkalnym jednorodzinny z garażem. Budynek nieocieplony, bez wykonanej elewacji, niepodpiwniczony, z poddaszem użytkowym, kryty blachodachówką, o powierzchni użytkowej 99,25 m². Na parterze budynku znajduje się przedsionek, korytarz, łazienka z WC, pokój, kuchnia, salon, wejście do pomieszczeń gospodarczych (kotłownia i spiżarnia), zaś na drugiej kondygnacji znajduje się korytarz z rozproszaniem do niezależnych pomieszczeń, tj.: dwóch pokoi, łazienki i niewykończonego pomieszczenia pełniącego w chwili obecnej funkcję schowka. Budynek do częściowego remontu. Dom posiada świadectwo charakterystyki energetycznej.

Do budynku mieszkalnego dobudowany jest garaż również murowany z pomieszczeniem gospodarczym na końcu. Brama garażowa otwierana ręcznie wykonana jest z blachy.

Działka ma kształt prostokąta o szerokości 19 m. Teren płaski, nieogrodzony, wokół budynków rosną krzewy ozdobne i drzewa (tuje).

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej - ul. Ostrowieckiej, poprzez drogę wewnętrzną z płyt betonowych, zlokalizowaną na działce ewidencyjnej nr 18/4 (obręb 12). Działka nr 18/4 ma kształt wydłużonego prostokąta o szerokości ok. 3,5 m. Wzdłuż jej granicy znajduje się fragment ogrodzenia od nieruchomości sąsiedniej.

Do budynku podłączone są sieci: wodociągowa, energetyczna i gazowa. Aktualnie budynek ogrzewany jest piecem na węgiel. Jak wynika z mapy sytuacyjno-wysokościowej na działce znajduje się przyłącze sieci kanalizacyjnej, jednak budynek nie jest do niej podłączony.

Z mapy tej wynika, że odprowadzenie nieczystości z budynku jest do szamba, zlokalizowanego na działce nr 18/4 (obręb 12).

Otoczenie nieruchomości od strony wschodniej i południowej stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, a od strony północnej i zachodniej tereny niezabudowane, wykorzystywane rolniczo.

Z mapy sytuacyjno – wysokościowej wynika, że przez część działki nr 18/4 (obręb 12) przebiega sieć wodociągowa o średnicy 50 mm.

Nieruchomość położona jest na obszarze nie objętym ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecnie opracowywany jest „Plan Ogólny Gminy Bodzechów”.

Zgodnie z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Bodzechów”, zatwierdzonego uchwałą Nr 44/2000 Rady Gminy w Bodzechowie z dnia 27 grudnia 2000 r., w/w działki znajdują się na obszarze zabudowy mieszkaniowej dopuszczeniem usług, oznaczonym symbolem 1.1.

W ewidencji gruntów wykazano dla działek następujące użytki gruntowe:

- dla działki nr 18/2 (obręb 12) użytek gruntowy z grupy grunty zabudowane i zurbanizowane, oznaczony symbolem „B” - tereny mieszkaniowe,
- dla działki nr 18/4 (obręb 12) użytek gruntowy z grupy grunty rolne, użytek rolny – grunty orne, oznaczony symbolem „R” klasy IIIa.

W Dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej, oznaczonej jako działka nr 18/2 (obręb 12) wpisane są dwie hipoteki umowne:

- hipoteka umowna zwykła na kwotę 120,00 zł (słownie złotych: sto dwadzieścia 00/100)

i

- hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 30,00 zł (słownie złotych: trzydzieści 00/100).

Zabezpieczone wierzytelności wygasły i wierzyciel wydał zgodę na wykreślenie tych wpisów w księdze wieczystej.

O wykreślenie w/w wpisów Gmina Bodzechów złożyła wniosek w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim, co potwierdza zamieszczona w księdze wieczystej wzmianka.

Nieruchomość nie jest przedmiotem innych obciążeń ani zobowiązań.

Maksymalny termin zakończenia oferowanego sposobu użytkowania/zagospodarowania nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 18/2 (obręb 12) ustalono na 5 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Termin ten obowiązuje także następców prawnych Nabywcy nieruchomości, wyłonionego w wyniku przeprowadzonego przetargu.

Oferent, który wygra przetarg będzie zobowiązany do zabezpieczenia użytkowania/zagospodarowania nabytej nieruchomości, oznaczonej jako działka ewidencyjna 18/2 (obręb 12), w sposób i w terminie określonych w ofercie przetargowej, poprzez zobowiązanie się do uiszczenia następujących kar pieniężnych umownych na rzecz Gminy Bodzechów:

- 35.000,00 zł (słownie złotych: trzydzieści pięć tysięcy 00/100) - w przypadku złożenia przez Nabywcę przed upływem okresu wskazanego w ofercie przetargowej na użytkowanie/zagospodarowanie działki ewidencyjnej nr 18/2 (obręb 12), pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od użytkowania/zagospodarowania lub zbycia nieruchomości, bez jednoczesnego zagwarantowania w akcie notarialnym jej sprzedaży, przejęcia przez Kupującego wszystkich zobowiązań Nabywcy wobec Gminy

Bodzechów, wynikających z umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, zawartej w wyniku przeprowadzenia przetargu na jej sprzedaż,

- 7.000,00 zł (słownie złotych: siedem tysięcy 00/100) - po bezskutecznym upływie każdego kolejnego roku po ustalonym terminie użytkowania/zagospodarowania, wskazanym w ofercie przetargowej, liczonym od dnia zawarcia umowy nabycia nieruchomości w formie aktu notarialnego – nie więcej łącznie niż 35.000,00 zł (słownie złotych: trzydzieści pięć tysięcy 00/100).

Nabywca nieruchomości będzie zobowiązany do poddania się rygorowi egzekucji do wysokości tej kwoty.

W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od użytkowania/zagospodarowania nieruchomości lub zbycia nieruchomości, bez jednoczesnego zagwarantowania w akcie notarialnym jej sprzedaży, przejęcia przez Kupującego wszystkich zobowiązań Oferenta wobec Gminy, albo nie dotrzymania terminu użytkowania/zagospodarowania określonego w ofercie przetargowej i dobrowolnego nie uiszczenia przez Nabywcę ustalonych kar umownych, Gmina Bodzechów będzie dochodzić wobec Nabywcy swoich roszczeń. Termin, do którego Gmina Bodzechów będzie mogła wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, w którym dłużnik podda się egzekucji, ustala się na 10 lat od daty aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości.

TRYB SPRZEDAŻY: przetarg pisemny nieograniczony (przetarg ofertowy)

CENA WYWOŁAWCZA: 350.000,00 zł (słownie złotych: trzysta pięćdziesiąt tysięcy 00/100).

Cena wywoławcza do przetargu jest ceną netto.

Sprzedaż nieruchomości zabudowanej, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 18/2 (obręb 12) będzie korzystała ze zwolnienia z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 poz. 775 z późn. zm.), zaś sprzedaż udziału we własności działki ewidencyjnej nr 18/4 (obręb 12) będzie podlegać opodatkowaniu podatkiem VAT wg stawki 23%.

PRZYGOTOWANIE OFERTY:

Oferta powinna zawierać:

1. imię i nazwisko oraz adres zamieszkania oferenta albo nazwę lub firmę oraz jej siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot gospodarczy, numer telefonu oferenta,
2. datę sporządzenia oferty,
3. dokumenty pozwalające określić status prawny oferenta, tj. od osób prawnych wymagane jest załączenie aktualnego odpisu z krajowego rejestru sądowego, wydanego nie wcześniej niż 3 miesiące przed dniem złożenia oferty, zaś od osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą wymagane jest załączenie aktualnego wypisu z centralnej ewidencji działalności gospodarczej, sporządzonego nie wcześniej niż 3 miesiące przed dniem złożenia oferty,
4. w przypadku cudzoziemców wymagane jest przedłożenie zezwolenia na nabycie nieruchomości, zgodnie z ustawą z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278),

5. oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
6. koncepcję użytkowania/zagospodarowania działki ewidencyjnej nr 18/2 (obręb 12) w formie opisowej, która powinna nawiązywać do aktualnej funkcji zagospodarowania zbywanej nieruchomości,
7. oferowaną cenę, która musi być wyższa od ceny wywoławczej i sposób jej zapłaty,
8. pisemne wskazanie terminu zakończenia użytkowania/zagospodarowania nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 18/2 (obręb 12),
9. kopię dowodu wniesienia wpłaty wadium,
10. pisemne zobowiązanie się oferenta w akcie notarialnym nabycia nieruchomości i udziału w nieruchomości do zabezpieczenia użytkowania/zagospodarowania nabytej nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 18/2 (obręb 12) w sposób i w terminie określonych w ofercie przetargowej, poprzez uiszczenie na rzecz Gminy Bodzechów, w terminach wskazanych w jej pisemnych wezwaniach ustalonych kar pieniężnych (umownych) oraz pisemne zobowiązanie się do poddania się rygorowi egzekucji w zakresie obowiązku terminowej zapłaty poszczególnych kar umownych do łącznej kwoty 35.000,00 zł (słownie złotych: trzydzieści pięć tysięcy 00/100), na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego,
11. zobowiązanie się oferenta do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości i udziału w nieruchomości w formie aktu notarialnego, w terminie ustalonym przez Sprzedającego, tj. Gminę Bodzechów.

WYMAGANIA DOTYCZĄCE OFERTY

- 1) każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę,
- 2) oferta powinna być kompletna, czytelna, nie zawierająca skreśleń lub poprawek oraz podpisana przez oferenta lub osobę upoważnioną do reprezentowania oferenta,
- 3) oferta powinna być umieszczona **w zamkniętej kopercie z opisem:**

Oferta na zakup nieruchomości zabudowanej oraz udziału w nieruchomości niezabudowanej, położonych w miejscowości Miłków

Ponadto na kopercie należy napisać nazwę, adres, numer telefonu Oferenta.

4) Koszty przygotowania i złożenia oferty, w tym również przygotowania koncepcji użytkowania/zagospodarowania działki ewidencyjnej nr 18/2 (obręb 12), ponosi Oferent.

ZŁOŻENIE OFERTY

Oferty należy składać w Urzędzie Gminy Bodzechów w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Mikołaja Reja 10 lub przysyłać listownie na wskazany adres w terminie do dnia **10 lipca 2026 r. do godz. 15⁰⁰**. Planowana jest czasowa zmiana siedziby Urzędu Gminy Bodzechów, który zostanie przeniesiony na ul. Jana Kilińskiego 15 (dawna siedziba Banku Pekao S.A.). O terminie zmiany siedziby będziemy informować na stronie internetowej Urzędu oraz w Gazecie Ostrowieckiej.

Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

WADIUM

Wpłaty wadium w wysokości 35.000,00 zł (słownie złotych: trzydzieści pięć tysięcy 00/100), stanowiącego 10 % ceny wywoławczej, należy dokonać w terminie do dnia 10 lipca 2026 r.

Wadium może być wnoszone w pieniądzu PLN, wyłącznie w formie przelewu bankowego na konto Urzędu Gminy Bodzechów w Banku Spółdzielczym w Ostrowcu Świętokrzyskim nr: 57 8507 0004 2001 0047 6733 0003.

Oferentom, którzy nie wygrają przetargu, wadia zostaną zwrócone w ciągu 3 dni po zamknięciu przetargu – przelewem na wskazane przez nich konta.

PRZETARG

Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej

Otwarcie ofert i część jawna przetargu odbędzie się w dniu 6 lipca 2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy Bodzechów przy ul. Mikołaja Reja 10 w Ostrowcu Świętokrzyskim w sali nr 11 o godz. 10⁰⁰. Planowana jest czasowa zmiana siedziby Urzędu Gminy Bodzechów, który zostanie przeniesiony na ul. Jana Kilińskiego 15 (dawna siedziba Banku Pekao S.A.). O terminie zmiany siedziby będziemy informować na stronie internetowej Urzędu oraz w Gazecie Ostrowieckiej.

Część jawna przetargu odbywa się w obecności Oferentów. W przypadku reprezentowania oferenta przez pełnomocnika wymagane jest pełnomocnictwo notarialne.

W części jawnej przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując oferentom informacje zawarte w ogłoszeniu o przetargu, następnie komisja przetargowa:

- 1) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wpłat wadiów,
- 2) otwiera koperty z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które te oferty złożyły,
- 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
- 4) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
- 5) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
- 6) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:

- 1) nie odpowiadają warunkom przetargu,
- 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie,
- 3) nie zawierają danych wymienionych w ogłoszeniu o przetargu lub jeżeli dane te są niekompletne,
- 4) do ofert nie dołączono kopii dowodu wniesienia wadium,
- 5) są nieczytelne lub budzą wątpliwości, co do ich treści.

W części niejawnej przetargu komisja przetargowa:

- 1) Dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert, z zastrzeżeniem sytuacji określonych w poniższych punktach 2 – 4.
- 2) W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.
- 3) Komisja zawiadamia oferentów, którzy złożyli oferty uznane za równorzędne, o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.
- 4) W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. O wysokości postąpienia decydują

uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % tej ceny, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych. Przetarg jest ważny, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował, co najmniej jedno postąpienie powyżej tej ceny.

Przy wyborze oferty komisja przetargowa kierować się będzie następującymi kryteriami:

- 1) oferowaną ceną nabycia – 90 %,
- 2) oferowanym terminem i sposobem zagospodarowania nieruchomości – 10 %.

Preferowane będą oferty proponujące użytkowanie/zagospodarowanie nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 18/2 (obręb 12) na cele związane z funkcjonowaniem budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

Sposób oceny ofert:

- 1) w przypadku wpłynięcia jednej oferty, komisja przetargowa dokona jej oceny w sposób indywidualny,
- 2) w przypadku wpłynięcia większej liczby ofert, komisja przetargowa dokona porównania ich w celu ustalenia ilości uzyskanych punktów przez każdą ofertę, wg wzoru:

$$Po = Pc + Pt$$

gdzie:

Po- punkty oferty,

Pc- punkty za cenę,

Pt- punkty za termin zabudowy w przeliczeniu na miesiące,

$Pc = (Co : Cn) \times 90$ (Co-cena oferenta, Cn- cena najwyższa wśród ofert),

$Pt = (Tn : To) \times 10$ (Tn-termin najkrótszy, To-termin oferowany).

O wyborze najkorzystniejszej oferty decyduje największa ilość punktów uzyskanych przez oferenta.

Warunki zagospodarowania nieruchomości oznaczonej jako działka nr 18/2 (obręb 12) określone w wybranej ofercie przetargowej, uznane przez Komisję Przetargową jako najistotniejsze, zostaną zawarte w protokole z przetargu i akcie notarialnym umowy sprzedaży nieruchomości i udziału w nieruchomości wykorzystywanej jako droga dojazdowa.

W cenie uzyskanej w przetargu, dla odrębnego ustalenia cen sprzedaży nieruchomości i udziału w nieruchomości, zostaną przyjęte proporcje zachodzące między nimi w wartościach nieruchomości i udziału w nieruchomości,

ZAMKNIĘCIE PRZETARGU I ZAWARCIE UMOWY

- 1) Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
- 2) Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.
- 3) W ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, osoba ustalona jako nabywca nieruchomości i udziału w nieruchomości stanowiącej drogę dojazdową zostanie zawiadomiona przez organizatora przetargu o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

- 4) Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości i udziału w nieruchomości stanowiącej drogę dojazdową nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
- 5) Nabywca uiszcza zaoferowaną w trakcie przetargu cenę nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży tak, by w dniu sprzedaży pieniądze znajdowały się na koncie bankowym Gminy Bodzechów. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygra, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości i udziału w nieruchomości stanowiącej drogę dojazdową.
- 6) Nabywca nieruchomości pokrywa wszystkie koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, w tym: koszty czynności notarialnych, opłat sądowych i wypisów aktu notarialnego.

INNE INFORMACJE

- 1) Ewentualne dodatkowe informacje na temat nieruchomości zabudowanej i nieruchomości stanowiącej drogę dojazdową oraz warunków przetargu można uzyskać w Referacie Techniczno – Inwestycyjnym Urzędu Gminy Bodzechów, pokój nr 16 w dni robocze w godz. od 7⁰⁰ do 15⁰⁰ lub pod numerem telefonu: 41 265 38 38 wew. 56.
- 2) Istnieje możliwość obejrzenia przedmiotu przetargu, po uprzednim uzgodnieniu telefonicznym ze sprzedającym – numer tel. 41 265 38 38 wew. 56.
- 3) Ewentualne okazanie przebiegu granic nieruchomości przez geodetę uprawnionego pozostaje po stronie Nabywcy i na jego koszt.
- 4) W budynku zameldowany jest były najemca. Aktualnie prowadzone jest postępowanie administracyjne o jego wymeldowanie. W domu nikt nie mieszka.
- 5) Planowana jest czasowa zmiana siedziby Urzędu Gminy Bodzechów, który zostanie przeniesiony na ul. Jana Kilińskiego 15 (dawna siedziba Banku Pekao S.A.). O terminie zmiany siedziby będziemy informować na stronie internetowej Urzędu oraz w Gazecie Ostrowieckiej.
- 6) Osoby zainteresowane nabyciem nieruchomości mogą zapoznać się z treścią ksiąg wieczystych obejmujących zbywane nieruchomości u organizatora przetargu.

Zastrzega się prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert i odwołania przetargu z uzasadnionej przyczyny.

Ostrowiec Świętokrzyski, dnia 11.06.2026 r.

WÓJT GMINY
Jerry Murzyn

¹ - wyłączenie jawności w zakresie numeru księgi wieczystej na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Jarosław Kawiński – Kierownik Referatu Techniczno - Inwestycyjnego

