

**REGULAMIN PRZETARGU USTNEGO OGRANICZONEGO  
NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ,**  
*stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej działkami ewidencyjną nr 298/2 i 304/1  
o łącznej powierzchni 0,1693 ha, położonej w obrębie Mikołajki Pomorskie, ul. Gdakowska  
26, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, sklasyfikowanej jako tereny  
mieszkaniowe, grunty orne, grunty rolne zabudowane.*

**I. Informacje podstawowe**

Przedmiotem przetargu jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w obrębie Mikołajki Pomorskie, ul. Gdakowska 26, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 298/2 o pow. 0,1671 ha, położona w obrębie ewidencyjnym Mikołajki Pomorskie, gmina Mikołajki Pomorskie ma kształt prostokątny i sklasyfikowana jest jako tereny mieszkaniowe i grunty orne, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o pow. 48,87 m<sup>2</sup> i budynkiem gospodarczym o pow. 39,00 m<sup>2</sup>, nadającymi się do rozbiórki. Dla działki nr 298/2 Sąd Rejonowy w Kwidzynie, VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD2I/00011125/4. Natomiast działka nr 304/1 o pow. 0,0022 ha ma kształt trójkąta i stanowi część wjazdu na nieruchomość. Dla działki nr 304/1 Sąd Rejonowy w Kwidzynie, VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD2I/00009509/3. **Działki tworzą funkcjonalną całość.** Sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowią działki zabudowane budynkami jednorodzinnymi.

- 1) Organizator przetargu ustnego nieograniczonego sporządził i podał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa przeznaczonych do sprzedaży w przetargu ustnym nieograniczonym, w którym została ujęta przedmiotowa nieruchomość. Wykaz został wywieszony na okres 21 dni (od 18.06.2026 r. do 09.07.2026 r. w siedzibie Starostwa Powiatowego w Sztumie ul. Mickiewicza 31 (tablica ogłoszeń – parter) oraz zamieszczony na stronie internetowej Powiatu Sztumskiego – w Biuletynie Informacji Publicznej.  
Informacja o wywieszeniu wykazu została podana do publicznej wiadomości za pośrednictwem prasy o zasięgu lokalnym na stronie internetowej serwisu ogłoszeniowego – TV MALBORK
- 2) Ogłoszenie o przetargu ustnym ograniczonym powinno zawierać informacje o:
  - a) danych zawartych w wykazie, w pkt. 2, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
  - b) informacje o formie przetargu wraz uzasadnieniem wyboru formy przetargu
  - c) termin pisemnego zgłoszenia uczestnictwa w przetargu wraz z oświadczeniem o posiadanym prawie własności do co najmniej jednej z nieruchomości przyległych oraz o akceptacji warunków przetargu
  - d) informacje o przeznaczeniu nieruchomości
  - e) cenie wywoławczej,
  - f) informacja o należnym podatku VAT doliczanym do ceny sprzedaży uzyskanej w przetargu
  - g) obciążeniach nieruchomości,
  - h) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość,

- i) możliwości, terminie i miejscu składania pisemnych ofert,
  - j) terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu,
  - k) terminie i miejscu przetargu,
  - l) wysokości i formie wadium, oraz terminie i miejscu jego wniesienia
  - m) skutkach uchylania się od zawarcia umowy,
  - n) zastrzeżenia, że właściwemu organowi przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania jakichkolwiek z ofert jak również odwołania przetargu z podaniem uzasadnionej przyczyny
- 3) Oferent przed złożeniem oferty zobowiązany jest zapoznać się ze stanem nieruchomości.

## **II. Przeznaczenie nieruchomości**

Działki nr 298/2 i nr 304/1 położone w obrębie ewidencyjnym Mikołajki Pomorskie nie są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym planem ogólnym gminy Mikołajki Pomorskie uchwalonym Uchwałą Rady Gminy w Mikołajki Pomorskie nr XXI/141/2026 z dnia 30 lipca 2026 r.

- działki nr 298/2 i 304/1 są położone w strefie planistycznej – 28SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Działki leżą w obszarze uzupełnienia zabudowy oznaczonym symbolem 49OUZ.

- Budynek mieszkalny znajdujący się na działce nr 298/2 znajduje się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

## **III. Podatek VAT**

Sprzedaż nieruchomości jest objęta podatkiem VAT na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r., poz. 775).

## **IV. Obciążenia nieruchomości**

Nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń i zadłużeń oraz ograniczeń w rozporządzaniu. Nie istnieją żadne niewykonane roszczenia prywatno-prawne osób trzecich, a nadto nie toczą się żadne postępowania administracyjne lub sądowe, których byłaby przedmiotem. Dział III i IV księgi wieczystej nr GD2I/00011125/4 oraz nr GD2I/00009509/3 prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Kwidzynie, VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie nie wykazuje żadnych obciążeń.

## **V. Koszty i opłaty**

Koszty notarialne, sądowe oraz pozostałe związane z nabyciem nieruchomości ponosi Nabywca.

## **VI. Procedura sprzedaży**

Niniejsze ogłoszenie wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Sztumie, ul. Mickiewicza 31 – od 14 października 2026 r. do 14 listopada 2026 r., a także będzie ono podane do publicznej wiadomości na stronie internetowej powiatu sztumskiego - w Biuletynie Informacji Publicznej, w zakładce Ogłoszenia oraz za pośrednictwem prasy o zasięgu lokalnym na stronie internetowej serwisu ogłoszeniowego – TV MALBORK.

## **VII. Przetarg odbędzie się:**

25.11.2026 r. w Starostwie Powiatowym w Sztumie, pokój nr 8, parter, o godz. 9:30.

Cena wywoławcza wynosi: 82 583,00 zł (słownie: osiemdziesiąt dwa tysiące pięćset osiemdziesiąt trzy złote).

Wadium: 8 260,00 zł (słownie: osiem tysięcy dwieście sześćdziesiąt złotych).

### **VIII. Postąpienie minimalne:**

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, tj. 830zł (słownie: osiemset trzydzieści złotych).

### **IX. Wadium**

- 1) warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie określonego w ogłoszeniu wadium w pieniądzu, z takim rozliczeniem, aby należna kwota znalazła się na koncie Starostwa Powiatowego w Sztumie nr konta **83 1020 1026 000 1902 0754 7245**, Bank PKO BP w Warszawie oddział w Sztumie, w nieprzekraczalnym terminie do 18 listopada 2026 r. - włącznie. Na dowodzie wpłaty należy zaznaczyć „Przetarg na sprzedaż działki nr 298/2 i 304/1 obręb Mikołajki Pomorskie”.
- 2) wadium uczestnika, który wygrał przetarg zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży. Pozostałym uczestnikom wadium zostanie zwrócone niezwłocznie, jednak nie później niż w ciągu 3 dni od dnia odpowiednio: odwołania, zamknięcia, unieważnienia przetargu lub jego zakończenia wynikiem negatywnym.
- 3) jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt XIII ust. 1 Regulaminu lub nie dokona wpłaty całej ceny sprzedaży na wskazany rachunek przed zawarciem umowy sprzedaży, Starosta Sztumski może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi – przepada na rzecz Skarbu Państwa.

### **X. Komisja Przetargowa.**

- 1) Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa wyznaczona przez Starostę Sztumskiego na podstawie Zarządzenia nr 32/2026 Starosty Sztumskiego z dnia 11 maja 2026 r. w sprawie powołania komisji przetargowej do prowadzenia przetargów dotyczących zbycia, dzierżawy i najmu nieruchomości Skarbu Państwa.

### **XI. Uczestnicy przetargu**

- 1) Każdy uczestnik przetargu przed przystąpieniem do przetargu zobowiązany jest do:
  - a) dokonania rejestracji przed Komisją przetargową
  - b) przedłożenia Komisji przetargowej dowodu tożsamości,
  - c) przedłożenia Komisji przetargowej ważnego pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego,
  - d) złożenia oświadczenia o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych,
  - e) złożyć oświadczenie o zapoznaniu się z przedmiotem przetargu i zaakceptowaniu warunków podanych w treści ogłoszenia oraz, że nie będzie występował z roszczeniami z tytułu rękojmi za ewentualne wady przedmiotu sprzedaży.
  - f) złożenia oświadczenia o woli nabycia nieruchomości z majątku osobistego; jeżeli uczestnik przetargu pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje rozdzielność majątkowa, uczestnik musi przedłożyć dokument potwierdzający ustanowienie rozdzielności majątkowej;
- 2) osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą zobowiązane są dostarczyć aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, z datą wystawienia nie późniejszą jednak niż 1 miesiąc.

- 3) W przypadku reprezentowania osoby prawnej przez pełnomocnika należy okazać odpowiednie pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego (w oryginale lub kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem);
- 4) w przypadku reprezentowania osoby fizycznej przez pełnomocnika należy okazać odpowiednie pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego (w oryginale lub kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem)
- 5) Jeżeli oferent pozostający w związku małżeńskim zamierza nabyć nieruchomość do majątku wspólnego konieczne jest stawienie się na przetargu zarówno męża jak i żony. Jeśli do przetargu staje tylko jeden z małżonków, konieczne powinien posiadać pisemne pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego drugiego małżonka na uczestnictwo w przetargu na zakup nieruchomości. Pełnomocnictwo powinno zawierać w szczególności zgodę na uczestnictwo w postępowaniu przetargowym oraz składanie świadczeń woli w imieniu małżonka.
- 6) Złożenie oświadczenia małżonka o wyrażeniu zgody na nabycie nieruchomości ze środków majątku wspólnego
- 7) Osoba będąca cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278, z 2026 r., poz. 1099) zobowiązana jest posiadać, w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, wydanych na zasadach i w sytuacjach przewidzianych ustawą, zezwolenie właściwego ministra na nabycie tej nieruchomości, chyba, że zajądą przewidzianą ustawą przesłanki, wyłączające wymóg posiadania takiego zezwolenia;
- 8) 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 członka Komisji.

## **XII. Przetarg**

- 1) Przetarg odbywa się publicznie, w obecności uczestników przetargu, w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu.
- 2) Komisja dopuszcza do udziału w przetargu tylko tych uczestników, którzy spełnili warunek przystąpienia do przetargu ustnego ograniczonego.
- 3) Uczestnik przetargu, który spóźni się na otwarciu przetargu, nie zostanie dopuszczony do licytacji.
- 4) Przewodniczący Komisji przetargowej może usunąć z sali, po uprzednim przywołaniu do porządku, osoby zachowujące się w sposób naruszający porządek.
- 5) Przetarg otwiera i prowadzi Przewodniczący Komisji, przekazując uczestnikom informacje o przedmiocie przetargu, jego stanie prawnym i faktycznym.
- 6) 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
- 7) Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki, mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień.
- 8) Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w ogłoszeniu i jeżeli choć jeden uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej. 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;
- 9) Cena osiągnięta w przetargu stanowi cenę sprzedaży nieruchomości.

- 10) Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą oraz w sytuacji, gdy przetarg został ogłoszony prawidłowo i nikt do niego nie przystąpił.
- 11) Z przeprowadzonego postępowania przetargowego sporządzany jest protokół.
- 12) Protokół sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla organizatora przetargu, a jeden dla osoby która przetarg wygrała. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący i członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.
- 13) Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.
- 14) Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z jego przeprowadzeniem do Starosty Sztumskiego w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.

### **XIII. Zawarcie umowy**

- 1) W terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiona o miejscu i terminie zawarcia umowy. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 4 dni od daty doręczenia zawiadomienia.
- 2) Osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca jest zobowiązana do wpłaty całej ceny nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu; cena podlega jednorazowej wpłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.
- 3) Starosta Sztumski zastrzega sobie możliwość odwołania przetargu z uzasadnionej przyczyny oraz odstąpienia od zawarcia umowy w razie stwierdzenia, że przetarg zostanie przeprowadzony z naruszeniem prawa
- 4) Wszystkie koszty związane z nabyciem nieruchomości ponosi nabywca nieruchomości.

### **XIV. Podstawy prawne**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie przetargu ustnego ograniczonego, mają zastosowanie odpowiednie przepisy:

- 1) 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. z 2021 r. poz. 2213);
1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399, 875, 912);
2. Art. 353<sup>1</sup> oraz art. 70<sup>1</sup>-70<sup>5</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 795) - w zakresie nieuregulowanym w ustawie o gospodarce nieruchomościami, z uwzględnieniem niniejszych Warunków przetargu,
3. Zarządzenie Nr 32/2026 Starosty Sztumskiego z dnia 11 maja 2026 r. w sprawie powołania komisji przetargowej do prowadzenia przetargów dotyczących zbycia, dzierżawy i najmu nieruchomości Skarbu Państwa.
4. Zarządzenie Wojewody Pomorskiego z dnia 25 maja 2026 r. w sprawie zgody na sprzedaż nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa.

### **XV. Pozostałe informacje**

- 1) Regulamin przetargu ustnego nieograniczonego wywieszony zostanie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Sztumie ul. Mickiewicza 31 (parter) oraz umieszczony na stronie internetowej powiatu sztumskiego - w Biuletynie Informacji Publicznej, w zakładce Ogłoszenia.

- 2) Dodatkowych informacji na temat nieruchomości oraz trybu, zasad i warunków przetargu udzielają pracownicy Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Sztumie ul. Mickiewicza 31, pok. nr 15 i 16, tel. 55 267 74 86 oraz 55 267 74 88, w godzinach pracy Urzędu.
- 3) Niezbędne załączniki do uczestnictwa w przetargu znajdują się na stronie internetowej powiatu sztumskiego - w Biuletynie Informacji Publicznej, w zakładce Ogłoszenia oraz w budynku Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Sztumie, ul. Mickiewicza 31, pok. nr 15 i 16.

STAROSTA

*Leszek Samowski*