



GR.6840.5.2023

Reguły, 15 lipca 2026 r.

**Wójt Gminy Michałowice**

## **WÓJT GMINY MICHAŁOWICE**

działając na podstawie art. 38 i 40 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399), w związku z Rozporządzeniem 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)

### **OGŁASZA**

#### **I przetarg ustny nieograniczony**

**na sprzedaż lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz udziałem w nieruchomości wspólnej, położonego w budynku przy ul. Jaworowej 7A, 05-816 Michałowice, w gminie Michałowice, w powiecie pruszkowskim, na działce ewid. nr 1330, położonej w obrębie ewid. Michałowice-Osiedle, gmina Michałowice.**

Przetarg odbędzie się **16 września 2026 r. o godz. 10:00**

w siedzibie Urzędu Gminy Michałowice w Regułach

przy Alei Powstańców Warszawy 1, pok. 216, II p.

Przedmiotem przetargu jest lokal mieszkalny nr 2 o pow. 88,80 m<sup>2</sup> wraz z pomieszczeniem przynależnym o pow. 10,30 m<sup>2</sup>, dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA1P/00088362/2 oraz udziałem w gruncie, dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW nr „ochrona danych osobowych”.

Z własnością lokalu związany jest udział 2973/9171 w częściach wspólnych budynku oraz we własności działki ewid. nr 1330, obręb ewid. Michałowice-Osiedle.

Lokal o łącznej powierzchni 99,10 m<sup>2</sup> składa się z 3 pokoi, jadalni, kuchni, hallu, łazienki, WC oraz przynależnego pomieszczenia gospodarczego.

Lokal położony jest na drugiej kondygnacji w 3-kondygnacyjnym budynku mieszkalnym w zabudowie szeregowej, w którym znajdują się 3 lokale: dwa mieszkalne, jeden niemieszkalny. Wspólne pomieszczenia w budynku to: skład opału o pow. 8,10 m<sup>2</sup>, kotłownia o pow. 4,80 m<sup>2</sup>, klatka schodowa, przedsionek o pow. 2,70 m<sup>2</sup>, hall wejściowy o pow. 7,50 m<sup>2</sup>, przedsionek o pow. 4,30 m<sup>2</sup>. Do budynku doprowadzone są wszystkie media: woda, prąd, gaz, kanalizacja.

Dla lokalu zostało wydane w dniu 10.06.2026 świadectwo charakterystyki energetycznej nr SCHE/24438/20/2026.

---

#### **Urząd Gminy Michałowice**

Reguły, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1  
05-816 Michałowice

adres eDoręczeń  
AE:PL-84192-40504-UIWTR-22

sekretariat@michalowice.pl  
Tel: 22 350 91 91

Lokal, który jest przedmiotem niniejszego przetargu, jest w stanie technicznym wymagającym przeprowadzenia prac remontowych. W trakcie oględzin zauważono m.in. zły stan techniczny tarasu od strony ul. Jaworowej oraz okna dachowego wraz z częścią dachu w obrębie jadalni, które wymagają dalszej analizy.

Gmina Michałowice otrzymała lokal w spadku, więc nie jest w posiadaniu żadnej dokumentacji technicznej dotyczącej niniejszego lokalu ani całego budynku. Wszystkie informacje zawarte w ogłoszeniu zostały zgromadzone i opierają się na podstawie wizji lokalnej wykonanej przez pracowników Urzędu Gminy Michałowice.

Budynek jest wykonany w technologii tradycyjnej murowanej z elementów ceramicznych i standardzie technicznym z lat 80/90.

Należy zwrócić uwagę na stan techniczny części wspólnej budynku: kominów spalinowych oraz wentylacyjnych w szczególności na odcinku ponad połacią dachową, które wykazują oznaki zużycia materii budowlanej, konstrukcji dachowej wraz z pokryciem oraz izolacją termiczną dachu, tarasów na różnych poziomach budynku (dach, I piętro, parter), gdzie widoczne są oznaki zużycia, w tym lokalne odstąpienie zbrojenia i ugięcia płyt, odprowadzenia wody opadowej z dachu, schodów wejściowych i wejść do budynku, stolarki okiennej, której stan techniczny jest zróżnicowany, okien dachowych nad klatką schodową, instalacji wewnętrznych (elektryczna, c.w.u., zimnej wody, c.o.), w kontekście ich funkcjonalności i ewentualnego dostosowania do niezależnego użytkowania lokali, instalacji gazowej wewnętrznej.

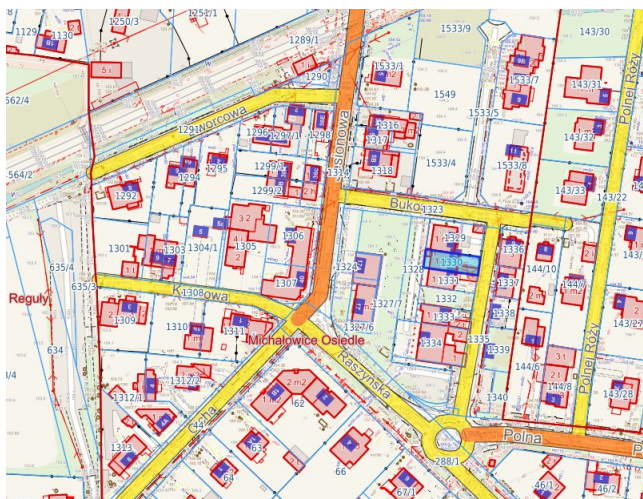
Powyższe obserwacje mają charakter informacyjny i odzwierciedlają stan ujawniony tylko i wyłącznie podczas wizji lokalnej. Zarówno dla budynku jak i lokalu nie zostały wykonane żadne ekspertyzy techniczne w zakresie aktualnego stanu technicznego.

**Niezależnie od podanych informacji, uczestnik przetargu zobowiązany jest do zapoznania się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz jej aktualnym sposobem zagospodarowania, parametrami, a także możliwościami zagospodarowania. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych, niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji, leży w całości po stronie nabywcy i stanowi obszar jego ryzyka.**

**Sprzedający nie odpowiada za wady ukryte zbywanej nieruchomości.**

**Lokal można oglądać w godzinach pracy Urzędu Gminy Michałowice, po uprzednim ustaleniu terminu, tel. 22 350 91 81.**

Działka ewid. nr 1330 ma pow. 0,0243 ha, jest ogrodzona od ul. Jaworowej, ma regularny kształt prostokąta. Zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów działka skalsyfikowana jest jako teren mieszkaniowy – B.



Otoczenie działki stanowi zabudowa mieszkaniowa, a także nieliczne tereny niezabudowane. W odległości około 130 m przebiega linia kolejki WKD, w odległości około 180 m (2 minuty pieszo) znajduje się stacja WKD Michałowice. Działka jest dobrze skomunikowana ul. Jesionową z Alejami Jerozolimskimi oraz trasą S2.

Nieruchomość posiada pośredni dostęp do publicznej drogi powiatowej nr 3113W poprzez gminną drogę wewnętrzną ul. Jaworową.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka oznaczona jako 40MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

### Informacje dotyczące ksiąg wieczystych

I. W księdze wieczystej prowadzonej dla działki ewid. nr 1330 – KW nr „ochrona danych osobowych”:

- Dział III zawiera wpis:

*„ZASADY KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 1330 OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA CZĘŚCI ZNAJDUJĄCEJ SIĘ OD STRONY ULICY JAWOROWEJ PRZED BUDYNKIEM, NA KTÓREJ ZNAJDUJĄ SIĘ TRZY MIEJSCA POSTOJOWE W TEN SPOSÓB, ŻE: - KAŻDOCZESNY WŁAŚCICIEL STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ LOKALU MIESZKALNEGO NR 1 (JEDEN) BĘDZIE KORZYSTAŁ NA ZASADACH WYŁĄCZNOŚCI ZE STANOWISKA POSTOJOWEGO NR 1 (JEDEN) OZNACZONEGO KOLOREM RÓŻOWYM NA SZKICU SYTUACYJNYM - K. 15 AKT KW 72965. - KAŻDOCZESNY WŁAŚCICIEL STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ LOKALU MIESZKALNEGO NR 2 (DWA) BĘDZIE KORZYSTAŁ NA ZASADACH WYŁĄCZNOŚCI ZE STANOWISKA POSTOJOWEGO NR 2 (DWA) OZNACZONEGO KOLOREM ZIELONYM NA SZKICU SYTUACYJNYM - K. 15 AKT KW 72965. - KAŻDOCZESNY WŁAŚCICIEL STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ LOKALU MIESZKALNEGO NR 3 (TRZY) BĘDZIE KORZYSTAŁ NA ZASADACH WYŁĄCZNOŚCI ZE STANOWISKA POSTOJOWEGO NR 3 (TRZY) OZNACZONEGO KOLOREM ŻÓŁTYM NA SZKICU SYTUACYJNYM”*

- Dział IV nie zawiera wpisów.

II. W księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu nr 2 – WA1P/00088362/2:

- Działy III i IV nie zawierają wpisów.

## CENA WYWOŁAWCZA – 609 079 zł

(sprzedaż zwolniona 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 r., poz. 775 ze zm.)

**Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie przez uczestników wadium w pieniądzu PLN.**

Wadium w wysokości **60 000 zł** należy wpłacić w nieprzekraczalnym terminie do dnia ..... 2026 r. na konto Gminy Michałowice w VeloBank S.A. nr **88 1560 0013 2974 3402 9000 0019**.

W tytule przelewu należy wpisać „Wadium na sprzedaż lokalu mieszkalnego w Michałowicach, nazwa uczestnika przetargu”. Za datę wniesienia wadium uważa się datę jego wpływu na rachunek Gminy.

- Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg, zostanie zaliczone w dniu zawarcia umowy sprzedaży na poczet ceny sprzedaży nieruchomości. Pozostałym uczestnikom wadium zwraca się po zamknięciu przetargu, nie później niż po upływie 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.
- W przypadku uchylenia się uczestnika przetargu wyłonionego jako nabywca od podpisania protokołu przetargowego lub/oraz zawarcia notarialnej umowy sprzedaży w terminie podanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od jej zawarcia, a wadium ulega przepadkowi na rzecz organizatora przetargu.

- 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. nie może wynosić mniej niż 6 100 zł.
- Jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje ceny wyższej o co najmniej jedno postąpienie ponad cenę wywoławczą lub jeżeli nikt nie przystąpi do przetargu, a także jeżeli komisja przetargowa stwierdzi, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu, wówczas przetarg zakończy się wynikiem negatywnym.
- Wszelkie koszty związane z nabyciem nieruchomości, w tym koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi nabywca.
- **Organizator zastrzega sobie prawo do odwołania przetargu z ważnych przyczyn, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu.**

Nieruchomość przeznaczona do sprzedaży została ujęta w wykazie nr 7/2025 z dnia 30.07.2025 r., który był wywieszony w dniach 01.08.2025 – 22.09.2025 r., zamieszczony na stronie internetowej [bip.michalowice.pl](http://bip.michalowice.pl), a informacja o wykazie ukazała się w tygodniku Przegląd Regionalny w dniu 06.08.2025 r. Termin na składanie wniosków w trybie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami upłynął 13.09.2025 r. Roszczeń nie zgłoszono.

**Uczestnik przetargu winien przedłożyć komisji przeprowadzającej przetarg dokument tożsamości oraz:**

- osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą – aktualny wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG) wykonany nie wcześniej niż 7 dni przed jego złożeniem,
- osoby prawne w tym spółki prawa handlowego – aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego (KRS), wykonany nie wcześniej niż 7 dni przed jego złożeniem, stosowne pełnomocnictwa i dowód tożsamości osoby stawiającej do przetargu,
- spółki cywilne – dowody tożsamości, umowę spółki cywilnej, aktualny wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG) wykonany nie wcześniej niż 7 dni przed jego złożeniem,
- cudzoziemcy – promesę wydaną przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, jeżeli jest ona wymagana przepisami prawa,
- cudzoziemcy – osoby prawne – dodatkowo odpis z właściwego rejestru, uwierzytelniony przez tłumacza przysięgłego,
- pełnomocnicy – dodatkowo pełnomocnictwo do udziału w przetargu sporządzone w formie aktu notarialnego,
- osoby fizyczne pozostające w związku małżeńskim, jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku wspólnego:
  - stawiennictwo obojga małżonków do przetargu albo
  - przedłożenie pełnomocnictwa (notarialnego lub z notarialnie poświadczonym podpisem) drugiego współmałżonka do wzięcia udziału w przetargu na zbycie przedmiotowej nieruchomości.
- Osoby fizyczne pozostające w związku małżeńskim, jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku osobistego:
  - wypis z aktu notarialnego dokumentującego umowę małżeńską ustanawiającą rozdzielność majątkową albo

- odpis orzeczenia sądowego ustanawiającego rozdzielność majątkową albo
- pisemne oświadczenie.

Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane będą do złożenia oświadczenia:

- o zapoznaniu się z klauzulą informacyjną dotyczącą zasad przetwarzania danych osobowych przez organizatora przetargu przedstawioną poniżej;
- oświadczenie o stanie cywilnym w dniu przetargu;
- o zapoznaniu się z pełną treścią ogłoszenia oraz że znany jest im stan faktyczny i prawny przedmiotu przetargu i nie wnoszą z tytułu stanu przedmiotu i ewentualnych wad ukrytych przedmiotu przetargu żadnych zastrzeżeń.

Komisja dopuszcza do przetargu tylko tych uczestników, którzy złożyli dokumenty wymagane przez organizatora przetargu.

Uczestnik, który spóźnił się na otwarcie przetargu nie zostanie dopuszczony do licytacji.

Cudzoziemcy (w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców – tj. Dz. U. 2017 poz. 2278) przed zawarciem umowy notarialnej zobowiązani są uzyskać zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości w przypadku, gdy zezwolenie to jest wymagane. W przypadku nieuzyskania zezwolenia jw. przed zawarciem aktu notarialnego wadium przepada na rzecz Gminy Michałowice.

- Organizator przetargu zawiadomi uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, o miejscu i terminie sporządzenia i podpisania umowy sprzedaży najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
- Wylicytowana cena w PLN, pomniejszona o wysokość wpłaconego wadium, w całości powinna znaleźć się na rachunku bankowym Gminy Michałowice VeloBank S.A nr **89 1560 0013 2974 3402 9000 0001** najpóźniej trzy dni robocze przed wyznaczonym terminem aktu notarialnego.
- Wydanie nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym nastąpi w ciągu 2 dni po dniu podpisania notarialnej umowy sprzedaży.
- Więcej informacji o przedmiocie przetargu można uzyskać w siedzibie Urzędu Gminy Michałowice, w godzinach jego urzędowania, pok. 208, II piętro, 22 350 91 81, 350 91 82.
- Niniejsze ogłoszenie zostanie zamieszczone na stronie internetowej bip.michalowice.pl, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Michałowice, w prasie codziennej ogólnokrajowej oraz lokalnej.

**Anna Fabisiak**

**Zastępca Wójta Gminy Michałowice**

**Dokument podpisany elektronicznie**

Data złożenia podpisu: 15 lipca 2026 r.

