

Regulamin

przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości lub ich części

stanowiących mienie komunalne Gminy Władysławów

Rozdział 1

Zasady ogólne.

§ 1. Regulamin przetargów na dzierżawę nieruchomości lub ich części stanowiących gminny zasób nieruchomości zwany dalej Regulaminem określa tryb przygotowywania, organizacji i przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości.

§ 2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016, poz. 2147).

§ 3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014, poz. 1490).

§ 4. 1. Przetargi na dzierżawę nieruchomości lub ich części stanowiących mienie gminne ogłasza Wójt Gminy Władysławów podając treść ogłoszenia o przetargu do publicznej wiadomości na okres co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, ogłoszenie wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Władysławów oraz zamieszcza na stronie internetowej Urzędu Gminy Władysławów w Biuletynie Informacji Publicznej, a także przekazuje sołtysom w celu wywieszenia na tablicach sołeckich.

2. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje zamieszczone w wykazie nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy, warunki przetargu, czas i miejsce przetargu, a w razie ogłoszenia kolejnego przetargu lub rokowań, również terminy przeprowadzenia poprzednich przetargów.

§ 5. W wykazie określa się odpowiednio:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- 2) powierzchnię nieruchomości,
- 3) opis nieruchomości,
- 4) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania,
- 5) termin zagospodarowania nieruchomości,
- 6) cenę nieruchomości,
- 7) wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
- 8) wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy,
- 9) terminy wnoszenia opłat,
- 10) zasady aktualizacji opłat,
- 11) informacje o przeznaczeniu do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę,
- 12) termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 6. Wysokość wadium ustala się w następujący sposób:

Stawki czynszu ustala Wójt Gminy Władysławów przy zastosowaniu przepisów Działu IV, Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami na podstawie rynkowych stawek czynszów dzierżawnych. Wadium ustalono w wysokości 10 % ceny wywoławczej.

§ 7. Minimalne postąpienie przy ustalaniu stawki czynszu dzierżawnego wynosi nie mniej niż 1 % ceny

wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do:

- pełnych dziesiątek groszy, dla wartości poniżej dziewięćdziesięciu groszy,
- pełnych złotych, dla wartości od dziewięćdziesięciu jeden groszy do dziewięciu złotych,
- pełnych dziesiątek złotych, dla wartości powyżej dziewięciu złotych.

§ 8. Celem przeprowadzanych przetargów jest uzyskanie najwyższej stawki czynszu dzierżawnego i wybór osoby fizycznej lub prawnej, z którą zostanie zawarta umowa dzierżawy nieruchomości.

§ 9. 1. 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, który uzasadniałby wątpliwości co do ich bezstronności w pracach komisji przetargowej. Członkowie Komisji podpisują stosowne oświadczenie (Oświadczenie w załączniku nr 1).

2. Do przetargu nie mogą przystąpić podmioty, które:

- mają zaległości finansowe wobec Gminy Władysławów,
- bez uzasadnionej przyczyny odstąpiły od podpisania umowy po wygranym przetargu na dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy Władysławów w ciągu ostatnich 12 miesięcy,
- mają wymagalne zobowiązania w opłatach z tytułu dzierżawy innych nieruchomości stanowiących własność Gminy Władysławów.

§ 10. Oferent zainteresowany dzierżawą, powinien przed przystąpieniem do przetargu, zapoznać się z regulaminem przetargów, a także projektem umowy dzierżawy. Każdy z uczestników przetargu zobowiązany jest przedłożyć Komisji dokument stwierdzający tożsamość, dowód wpłaty wadium, podpisane oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem przetargu oraz stanem technicznym nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, które jest zawarte w załączniku nr 2. Wzór Umowy dzierżawy gruntów stanowiących gminny zasób nieruchomości Gminy Władysławów ustalony został Zarządzeniem nr KOR.0050.1.2015 Wójta Gminy Władysławów z dnia 5.01.2015 roku i stanowi załącznik nr 3 do regulaminu.

§ 11. W przypadku odstąpienia uczestnika, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem przetargu wpłacone przez tę osobę wadium nie podlega zwrotowi. Organizator przetargu jest uprawniony do dochodzenia zawarcia umowy dzierżawy na drodze sądowej w trybie art. 64 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny (Dz. U. 2017 poz. 459) i art. 1047 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2016 poz. 1822).

Rozdział 2

Organizacja przetargów i zasady postępowania komisji przetargowej.

§ 12. 1. Przetargi na dzierżawę nieruchomości lub ich części ogłasza i organizuje Wójt Gminy Władysławów.

§ 13. O wyborze formy przetargu decyduje Wójt Gminy Władysławów.

§ 14. Ogłoszenia o przetargach podawane są do publicznej wiadomości zgodnie z zasadami określonymi w § 4.

§ 15. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powoływana Zarządzeniem Nr KOR.0050.41.2017 Wójta Gminy Władysławów z dnia 24 sierpnia 2017 r. spośród pracowników Urzędu Gminy Władysławów w składzie 4 osób.

§ 16. Komisja przetargowa może przeprowadzić przetarg, jeżeli w jej składzie pozostają minimum 3 osoby w tym przewodniczący komisji.

§ 17. Wszelkie rozstrzygnięcia należące do kompetencji komisji przetargowej w tym rozstrzygnięcie przetargu zapadają większością głosów. W przypadku równej liczby głosów za i przeciw decydujący jest głos przewodniczącego komisji przetargowej.

§ 18. Głosowanie odbywa się bez udziału uczestników przetargu.

Rozdział 3 Formy przetargów i procedury ich przeprowadzania.

§ 19. W celu oddania w dzierżawę nieruchomości lub ich części stosuje się następujące formy przetargów:

- 1) przetarg ustny nieograniczony,
- 2) przetarg ustny ograniczony,
- 3) przetarg pisemny nieograniczony,
- 4) przetarg pisemny ograniczony.

§ 20. **Przetarg ustny nieograniczony** odbywa się w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu. Celem przetargu ustnego nieograniczonego jest uzyskanie jak najwyższej stawki czynszu.

§ 21. Przewodniczący komisji przetargowej lub upoważniony przez niego członek komisji otwierając przetarg informuje uczestników o:

- 1) podstawowych cechach nieruchomości tj. położeniu, oznaczeniu i powierzchni wg danych ewidencji gruntów i budynków,
- 2) przeznaczeniu nieruchomości,
- 3) stawce wywoławczej,
- 4) wysokości minimalnego postąpienia,
- 5) terminie wnoszenia i zmiany wysokości opłat,
- 6) skutkach uchylecia się osoby wygrywającej przetarg od zawarcia umowy dzierżawy,
- 7) liczbie osób dopuszczonych do przetargu wymieniając je z imienia i nazwiska albo nazwy lub firmy, zgodnie z listą uczestników przetargu, którzy wpłacili wadium stanowiącą Załącznik nr 4 do niniejszego regulaminu.

§ 22. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował stawkę czynszu wyższą od stawki wywoławczej o co najmniej jedno postąpienie.

§ 23. Trzykrotne wywołanie najwyższej z zaproponowanych stawek czynszu kończy licytację.

§ 24. Po zamknięciu licytacji przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Podpisanie protokołu przez przewodniczącego komisji, członków komisji oraz uczestnika przetargu, który zaoferował najwyższą stawkę kończy przetarg.

§ 25. **Przetarg ustny ograniczony** przeprowadza się w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli przemawia za tym ważny interes publiczny,
- 2) jeżeli warunki przetargu mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.

§ 26. 1. Do przetargu ustnego ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy § 21, a ponadto w ogłoszeniu o przetargu podaje się informację że:

- przetarg jest ograniczony,
- rodzaj ograniczenia,
- termin, formę i miejsce złożenia lub okazywania dokumentów potwierdzających spełnienie warunków ograniczenia przetargu.

2. osoby zamierzające wziąć udział w przetargu zobowiązane są do złożenia lub okazania wymaganych dokumentów potwierdzających spełnienie warunków ograniczenia przetargu (Załącznik nr 5) w terminie, miejscu i formie określonych w ogłoszeniu o przetargu.

§ 27. Komisja przetargowa dokonuje weryfikacji dokumentów, o których mowa w § 26 oraz kwalifikacji do uczestnictwa w przetargu w terminie i na zasadach określonych w ogłoszeniu.

§ 28. Przetarg może się odbyć chociażby do przetargu zakwalifikowano tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

§ 29. **Przetarg pisemny nieograniczony** ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty, przeprowadzany jest w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu i składa się z części jawnej, odbywającej się z udziałem oferentów oraz części niejawnej bez udziału oferentów.

§ 30. Część jawną rozpoczyna przewodniczący komisji przetargowej lub upoważniony przez niego członek komisji przekazując uczestnikom przetargu informacje wymienione w § 21 oraz podaje kryteria przyjęte do oceny ofert, określone w warunkach przetargu.

§ 31. Przystępując do części jawnej komisja przetargowa w obecności oferentów:

- 1) podaje liczbę złożonych ofert,
- 2) sprawdza czy nie nastąpiło uszkodzenie lub naruszenie złożonych ofert,
- 3) dokonuje otwarcia kopert z ofertami nie ujawniając ich treści,
- 4) sprawdza tożsamość osób, które złożyły oferty oraz prawidłowość wniesienia wadium,
- 5) sprawdza poszczególne oferty pod kątem zgodności z warunkami zawartymi w ogłoszeniu o przetargu.

§ 32. Komisja przetargowa odmawia kwalifikacji do części niejawnego przetargu tych ofert, które nie spełniają warunków zawartych w ogłoszeniu o przetargu, są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści i informuje o tym fakcie oferentów.

§ 33. Komisja przetargowa przyjmuje wyjaśnienia i oświadczenia oferentów, jeśli nie zmieniają one warunków przedłożonej oferty przetargowej.

§ 34. Przewodniczący komisji przetargowej informuje oferentów o przewidywanym terminie i miejscu części niejawnego i przewidywanym terminie zakończenia przetargu.

§ 35. W części niejawnego przetargu komisja przetargowa dokonuje analizy i oceny ofert w oparciu o ustalone warunki przetargu i podejmuje decyzje odnośnie:

- 1) wyboru najkorzystniejszej oferty lub
- 2) organizacji dodatkowego przetargu ustnego dla uczestników, którzy złożyli równorzędne oferty lub
- 3) nierozstrzygnięciu przetargu.

§ 36. Z przeprowadzonych czynności sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący komisji przetargowej i jej członkowie oraz osoba wyłoniona w przetargu jako dzierżawca nieruchomości:

- 1) przetarg uważa się za zakończony z chwilą podpisania protokołu, który zawiera m. in. informacje dotyczące osoby ustalonej jako dzierżawca, położeniu nieruchomości, jej numerze ewidencyjnym, powierzchni, wysokości czynszu, terminie jego wnoszenia,
- 2) przewodniczący komisji przetargowej przesyła zawiadomienie uczestnikom przetargu o jego wyniku w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zakończenia przetargu.

§ 37. **Przetarg pisemny ograniczony** przeprowadza się, jeżeli jego warunki mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.

§ 38. Do pisemnego przetargu stosuje się odpowiednie przepisy § 21 niniejszego rozdziału, a ponadto:

- 1) w ogłoszeniu o przetargu podaje się informację, że przetarg jest ograniczony uzasadniając wybór formy przetargu oraz miejsce i termin zgłoszenia uczestnictwa w przetargu,
- 2) komisja przetargowa dokonuje weryfikacji ofert pod względem spełnienia przez oferentów warunków ograniczeń zawartych w ogłoszeniu o przetargu i kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu,
- 3) listę osób zakwalifikowanych do przetargu wywiesza się na tablicy informacyjnej Urzędu Gminy Władysławów, nie później niż na jeden dzień przed wyznaczoną datą przetargu,
- 4) przetarg przeprowadza się w przypadku, gdy co najmniej jeden oferent spełni warunki zawarte w ogłoszeniu o przetargu.

Rozdział 4

Przyjmowanie, rozliczanie i zwrot wadium wniesionego przez uczestników przetargów.

§ 39. Wadium wnoszone jest w walucie polskiej, w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu, przelewem środków pieniężnych na wskazany w ogłoszeniu rachunek Urzędu Gminy Władysławów.

§ 40. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ustalonych

w przetargu opłat czynszowych.

§ 41. Pozostałym uczestnikom wadium zwraca się niezwłocznie, nie później niż w ciągu 3 dni roboczych po zakończeniu przetargu na rachunki wskazane przez uczestników przetargu.

§ 42. W przypadku unieważnienia lub odwołania przetargu wadium zwraca się w sposób określony w § 41.

§ 43. W przypadku odstąpienia uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy następuje przepadek wadium.

Rozdział 5 **Postanowienia końcowe.**

§ 44. 1. Z przeprowadzonego przetargu sporządza się protokół.

2. Protokół sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla organizatora przetargu, a jeden dla dzierżawcy nieruchomości.

3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący i obecni członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w przetargu jako dzierżawca nieruchomości.

4. Protokół z zakończonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy dzierżawy.

§ 45. Podpisanie umowy dzierżawy może nastąpić po upływie 14 dni od daty zamknięcia przetargu, jeżeli nie wpłynie skarga na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu.

Z-CAWÓJTA

mgr Piotr Szewczyński