

## **Załącznik Nr 1**

**do Zarządzenia Burmistrza Nr 0151- 114 /08 z dnia 29 lipca 2008 r.**

### **„Regulamin przeprowadzania przetargów na nieruchomości stanowiące własność Gminy Gryfino”**

#### ***Rozdział I. Przepisy ogólne***

##### **§ 1**

Regulamin określa tryb postępowania przy przeprowadzaniu przetargów w zakresie sprzedaży, oddawania w użytkowanie wieczyste, najmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Gminy Gryfino .

##### **§ 2**

Przygotowanie działań, o których mowa w § 1, zwanych dalej „obrotem nieruchomościami”, a także realizacja rozstrzygnięć podejmowanych w tym zakresie przez organy Gminy należy do Wydziału Działalności Gospodarczej, Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie.

#### ***Rozdział II. Zasady gospodarowania wolnymi nieruchomościami***

##### **§ 3**

1. Wolne nieruchomości są zbywane w drodze przetargu lub rokowań, organizowanych przez Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino na zasadach i w trybie określonym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. nr 207, poz. 2108).

2. Przeprowadzenie przetargu jest obowiązkowe w przypadku sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste, oraz najem lub dzierżawę na czas dłuższy niż 3 lata oraz czas nieoznaczony, o których mowa w art.37 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zmianami). Podstawą do ustalenia stawek czynszu najmu lub dzierżawy są stosowne uchwały Rady Miejskiej oraz Zarządzenia Burmistrza.

3. Wyboru dzierżawcy lub najemcy gminnej nieruchomości na okres powyżej 3 lat ale nie przekraczający lat 10, zgodnie z Uchwałą Nr XXI/194/08 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 lutego 2008 r. w sprawie ustalenia zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Gminy Gryfino, dokonuje się w drodze pisemnego konkursu ofert lub przetargu, po uprzednim podaniu do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do najmu lub dzierżawy.

##### **§ 4**

1. Przetarg przeprowadza się w formie :

- a) przetargu ustnego nieograniczonego ,
- b) przetargu ustnego ograniczonego ,
- c) przetargu pisemnego nieograniczonego,
- d) przetargu pisemnego ograniczonego .

2. Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty .

3. Przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.

4. O zastosowaniu formy przetargu decyduje Rada Miejska w drodze uchwały.

## **§ 5**

1. Cena nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste, zostaje ustalona na podstawie jej wartości określonej przez Rzeczoznawcę Majątkowego w formie operatu szacunkowego.

2. Cena wywoławcza w pierwszym przetargu zostaje ustalona w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości.

3. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni ale nie dłuższym niż 6 miesięcy licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg.

4. Do drugiego przetargu Burmistrz Miasta i Gminy może ustalić cenę wywoławczą w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości.

5. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym Burmistrz Miasta i Gminy, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy licząc od daty jego zamknięcia, może zbyć nieruchomość w drodze rokowań lub organizować kolejne przetargi, na zasadach obowiązujących przy organizowaniu drugiego przetargu.

Rokowania można zorganizować nie wcześniej niż po upływie wyżej określonych terminów na zasadach określonych w § 16 niniejszego regulaminu.

## **§ 6**

1. Przy oddawaniu nieruchomości w dzierżawę lub najem - Burmistrz Miasta i Gminy każdorazowo, w drodze zarządzenia, ustala kwotę wywoławczą jednorazowej opłaty odstępnego.

2. Kwotę odstępnego, którą zobowiązany jest zapłacić oferent wygrywający przetarg - ustala się w wysokości kwoty uzyskanej w wyniku przetargu + Vat.

## **§ 7**

1. Ogłoszenia o przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, oraz na stronach internetowych Urzędu co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu .

2. W ogłoszeniu o przetargu nie można zamieszczać terminów kolejnych przetargów lub rokowań na zbycie tej samej nieruchomości.

3. W przypadku przetargu lub rokowań, w których cena wywoławcza jest większa od 10.000 euro ogłoszenie o przetargu lub rokowaniach zamieszcza się w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest zbywana nieruchomość, ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu.

4. W przypadku przetargu lub rokowań, w którym cena wywoławcza jest większa od 100.000 euro ogłoszenie o przetargu lub rokowaniach zamieszcza się co najmniej 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu lub rokowań, w prasie codziennej ogólnokrajowej. W przypadku nieruchomości, których cena jest wyższa niż równowartość 10.000.000 euro, ogłoszenie zamieszcza się co najmniej dwukrotnie.

5. Przeliczenie ceny wywoławczej na równowartość euro dokonuje się nie wcześniej niż na 7 dni przed terminem pierwszego ogłoszenia o przetargu, według średniego kursu ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w tym dniu.

6. W cenie wywoławczej nieruchomości gruntowej zabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste do ustalenia opłat wyodrębnia się cenę gruntu, budynków znajdujących się na tym gruncie lub lokali oraz innych urządzeń znajdujących się na gruncie, które mają być przedmiotem odrębnej własności. W takim przypadku w cenie uzyskanej w przetargu, dla odrębnego ustalenia tych cen przyjmuje się proporcje zachodzące między nimi w cenie wywoławczej.

## **§ 8**

1. Ustala się, że wysokość wadium, jakie obowiązane będą wpłacić osoby fizyczne i osoby prawne aby wziąć udział w przetargu wynosić będzie:

a/ 20 % w przypadku, gdy cena wywoławcza wynosi do 20.000,00 zł

b/ 10 % w przypadku, gdy cena wywoławcza wynosi powyżej 20.000,00 zł.

w zaokrągleniu w górę do pełnych setek złotych.

2. W szczególnych przypadkach Burmistrz Miasta i Gminy może ustalić inną stawkę procentową wadium w drodze odrębnego zarządzenia, jednak nie wyższą niż 20 % ceny wywoławczej i nie niższą niż 5 % tej ceny.

3. Wadium może być wnoszone w pieniądzu, obligacjach Skarbu Państwa lub papierach wartościowych dopuszczonych do obrotu publicznego .

4. Burmistrz Miasta i Gminy podaje w ogłoszeniu o przetargu terminy i formy wnoszenia wadium.

5. Wyznaczony termin wniesienia wadium powinien być ustalony w taki sposób, aby umożliwiał komisji przetargowej stwierdzenie, nie później niż przed upływem 3 dni przed przetargiem, że dokonano wpłaty.

6. Wadium zwraca się bez oprocentowania, niezwłocznie – jednak nie później niż w terminie 3 dni, odpowiednio po:

a. odwołaniu przetargu

b. zamknięciu przetargu

c. unieważnieniu przetargu

d. zakończeniu przetargu z wynikiem negatywnym,

7. Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości lub pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

8. Wadium wniesione w innej formie niż w pieniądzu, przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał podlega niezwłocznie zwrotowi po wpłaceniu kwoty równej cenie nabycia nieruchomości.

## **§ 9**

W celu przeprowadzenia przetargu lub rokowań Burmistrz Miasta i Gminy powołuje w drodze Zarządzenia stałą Komisję Przetargową.

## **§ 10**

1. Działaniami Komisji przewodniczy jej Przewodniczący.

2. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, w przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego, z zastrzeżeniem § 12 ust. 5 niniejszego regulaminu.

3. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Protokół powinien zawierać informacje określone w § 10, ust. 1 pkt 1-11 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

### **Rozdział III. Przeprowadzanie przetargu**

#### **§ 11**

1. Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym powinno zawierać informacje określone w § 13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

2. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w § 13 pkt 1-3, 6 i 7 ww rozporządzenia oraz podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wpłaciły wadium lub zostały zwolnione z tego obowiązku oraz zostały dopuszczone do przetargu.

#### **§ 12**

1. Przetarg ustny nieograniczony jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje cenę wyższą od ceny wywoławczej o kwotę minimalnego postąpienia ustalonego przez uczestników przetargu, które nie może wynosić mniej niż 1 % ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych .

2. Licytację rozpoczyna się od wywoławczej ceny nieruchomości .

3. Zaoferowana cena przestaje wiązać uczestników przetargu, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę powiększoną o minimalne postąpienie .

4. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą cenę i zamyka przetarg a następnie ogłasza imię i nazwisko lub nazwę osoby prawnej, która wygrała przetarg .

5. Przewodniczący Komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Protokół powinien zawierać informacje, o których mowa w § 10 pkt 1 ust. 1-11 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości i być sporządzony w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje osoba ustalona jako nabywca. W/w protokół stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.

#### **§ 13**

1. Przetarg ustny ograniczony przeprowadza się jeżeli warunki przetargu mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.

2. W ogłoszeniu o przetargu ustnym ograniczonym podaje się informacje, że przetarg jest ograniczony, wraz z uzasadnieniem wyboru formy przetargu oraz wyznacza się termin zgłoszenia uczestnictwa w przetargu.

3. Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe i kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu, wywieszając listę osób zakwalifikowanych, nie później niż na jeden dzień przed wyznaczonym terminem przetargu, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu.

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

#### **§ 14**

1. Ogłoszenie o przetargu pisemnym nieograniczonym powinno zawierać informacje określone w § 16 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości

2. Oferty składane na przetarg pisemny nieograniczony mogą być składane najpóźniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem przetargu .

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

4. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej .

5. Otwarcia kopert dokonuje Komisja w kolejności ich złożenia, oznacza je kolejnymi numerami, a Przewodniczący opatruje je swoim podpisem, w części jawnej przetargu w obecności oferentów oraz kwalifikuje je do części niejawnej przetargu.

6. Komisja zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu oraz o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu .

7. Komisja przetargowa w części niejawnej przetargu, dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert oraz sporządza protokół z przetargu .

8. Komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty, zawiadamiając ich o terminie dodatkowego przetargu .

9. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu .

10. Przewodniczący Komisji przetargowej zawiadamia na piśmie uczestników przetargu o jego wyniku w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu .

#### **§ 15**

1. Przetarg pisemny ograniczony przeprowadza się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób. Warunki przetargowe ustala Burmistrz Miasta i Gminy wraz z uzasadnieniem wyboru formy przetargu, podając informację w ogłoszeniu o przetargu.

2. W ogłoszeniu o przetargu pisemnym ograniczonym podaje się informację, że przetarg jest ograniczony, wraz z uzasadnieniem wyboru formy przetargu oraz wyznacza się termin zgłoszenia uczestnictwa w przetargu.

3. Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe i kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu, wywieszając listę osób zakwalifikowanych w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy, nie później niż na dzień przed wyznaczonym terminem przetargu .

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

#### **§ 16**

1. W okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy od daty zamknięcia drugiego przetargu zakończonego wynikiem negatywnym, Burmistrz Miasta i Gminy może

zbyć nieruchomość w drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach, w wysokości nie niższej niż 40 % jej wartości .

2. Ogłoszenie o rokowaniach powinno zawierać informacje określone w rozporządzeniu RM § 25 pkt 1 ust. 1-11. Jego treść podaje się do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami § 7 niniejszego regulaminu.

3. Zgłoszenie udziału w rokowaniach powinno być złożone w zamkniętej kopercie najpóźniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem rokowań i powinno zawierać:

1. imię i nazwisko albo nazwę firmy oraz siedzibę
2. datę sporządzenia zgłoszenia
3. oświadczenie że zgłaszający zapoznał się za warunkami rokowań oraz wyciągiem z regulaminu przetargów organizowanych przez Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń (zał. nr 1 niniejszego regulaminu)
4. proponowaną cenę i sposób jej zapłaty
5. proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków rokowań.
6. kopię dowodu wpłaty zaliczki pobieranej tytułem zabezpieczenia kosztów w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy

4. Burmistrz Miasta i Gminy ustala wysokość w/w zaliczki w wysokości od 5% do 20% wartości nieruchomości oraz termin i miejsce jej wpłaty.

5. Rokowania mogą być przeprowadzone choćby wpłynęło tylko jedno zgłoszenie spełniające warunki określone w ogłoszeniu o rokowaniach.

6. Burmistrz Miasta i Gminy powierza przeprowadzenie rokowań Komisji Przetargowej, która przeprowadziła ostatni przetarg.

7. Przewodniczący Komisji przeprowadzającej rokowania otwiera rokowania, przekazując uczestnikom informacje, o których mowa w § 25 ust. 1 pkt –4 i 9-11 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

8. Przy przeprowadzaniu rokowań komisja w obecności uczestników:

- a. podaje liczbę otrzymanych zgłoszeń oraz sprawdza dowody, o których mowa w § 26 ust 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości,
- b. otwiera koperty zawierające zgłoszenia, sprawdza dane w nich zawarte, nie ujawniając ich treści uczestnikom, oraz sprawdza tożsamość uczestników rokowań,
- c. przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłaszane przez uczestników rokowań,
- d. ogłasza, które zgłoszenia zostały zakwalifikowane do ustnej części rokowań.

9. Komisja przeprowadzająca rokowania odmawia udziału w ustnej części rokowań osobom, których zgłoszenia:

- a. nie odpowiadają warunkom rokowań
- b. zostały złożone po określonym terminie
- c. nie zawierają danych wymienionych w §26 ust. 2 lub dane te są niekompletne oraz nie zawierają dowodów, o których mowa w §26 ust.3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości,
- d. są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

10. 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.

11. Dodatkowe propozycje uczestników rokowań złożone w trakcie ustnej części rokowań nie mogą być mniej korzystne od zawartych w pisemnym zgłoszeniu.
12. Po przeprowadzeniu ustnej części rokowań komisja ustala nabywcę lub stwierdza, że nie wybiera nabywcy, z zastrzeżeniem punktu 13.
13. W przypadku złożenia przez uczestników rokowań równorzędnych propozycji komisja może zorganizować dodatkowe ustne rokowania z tymi osobami.
14. Z przeprowadzonych rokowań przewodniczący komisji sporządza protokół.
15. Rokowania uważa się za zamknięte z chwilą podpisania protokołu.
16. Przewodniczący komisji zawiadamia ustnie uczestników rokowań w wyniku rokowań bezpośrednio po ich zamknięciu.

## **Rozdział I.V Postanowienia końcowe**

### **§ 17**

1. Wynik wyboru wraz z informacją z przebiegu postępowania Komisja przedstawia Burmistrzowi Miasta i Gminy, w terminie 7 dni od zakończenia przetargu oraz podaje do publicznej wiadomości, wywieszając w siedzibie urzędu na okres 7 dni informację o wyniku przetargu.
2. W przypadku przetargu pisemnego, o dokonanym wyborze Komisja zawiadamia oferentów w formie pisemnej w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.
3. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Burmistrza Miasta i Gminy w terminie 7 dni od daty ogłoszenia wyników przetargu ustnego lub doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego.
4. Burmistrz Miasta i Gminy może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

### **§ 18**

W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zmianami) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.