

REGULAMIN

Prowadzenia przetargów nieograniczonych na oddanie w użytkowanie wieczyste, sprzedaż, najem i dzierżawę nieruchomości będących własnością Powiatu Gryfińskiego

§ 1

Regulamin określa szczegółowe zasady przeprowadzania przetargów na oddanie w użytkowanie wieczyste, sprzedaż, najem i dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Powiatu Gryfińskiego.

§ 2

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

§ 3

Ogłoszenie o przetargu wywiesza się na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Gryfinie na min. 2 tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu; w przypadku wartości nieruchomości przekraczającej 40 000zł ogłoszenie o przetargu zamieszcza się dodatkowo w prasie lokalnej.

§ 4

1. Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym powinno zawierać:

1. nazwę i siedzibę sprzedającego,
2. oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej oraz wg ewidencji gruntów,
3. powierzchnię oraz opis nieruchomości,
4. przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego i sposób jej zagospodarowania,
5. termin zagospodarowania nieruchomości,
6. wysokość ceny wywoławczej,
7. informację o obciążeniach nieruchomości,
8. informację o czasie i miejscu przetargu,
9. informację o wysokości wadium, terminie i miejscu jego wpłacenia,
10. informację o sposobie ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
11. wysokość stawek opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu,
12. informację o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej,
13. informację o możliwości odwołania przetargu.

2. Ogłoszenie o przetargu pisemnym nieograniczonym powinno zawierać oprócz informacji

zawartych w ust. 1 pkt 1 – 12, ponadto:

- 1/ informację o możliwości, terminie i miejscu składania pisemnych ofert,
- 2/ informację o terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu,

3/zastrzeżenie, że właściwemu organowi przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez

wybrania którejkolwiek z ofert.

§ 5

1. Przy zbyciu nieruchomości cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego /cena może być wyższa niż wartość/. Ostateczną wysokość ceny wywoławczej ustala Zarząd Powiatu w Gryfinie.
2. Do ceny wywoławczej dolicza się koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży /np. podział geodezyjny, wycena, ogłoszenia w prasie/
3. Cenę wywoławczą w drugim przetargu ustala Zarząd Powiatu w Gryfinie w drodze uchwały. Cena ta nie może być obniżona o więcej niż 40% wartości nieruchomości.
4. Cenę nieruchomości, którą zobowiązany jest zapłacić nabywca lub którą bierze się za podstawę ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu.
5. W przypadku zbycia nieruchomości gruntowej zabudowanej w użytkowanie wieczyste – w cenie nieruchomości uzyskanej w przetargu wyodrębnia się, do ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego, cenę gruntu, budynków albo lokali i innych urządzeń znajdujących się na gruncie, które staną się przedmiotem odrębnej własności z chwilą oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Przy wyodrębnianiu tych cen przyjmuje się proporcje zachodzące między nimi w cenie wywoławczej.

§ 6

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, jeżeli spełnią wszystkie warunki zawarte w ogłoszeniu o przetargu.
2. Termin wpłaty wadium nie może upłynąć później niż na 3 dni przed dniem otwarcia przetargu. Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków na konto Starostwa Powiatowego w Gryfinie wskazane w ogłoszeniu o przetargu.
3. W przypadku, gdy warunek ten nie zostanie spełniony – komisja przetargowa nie dopuści oferenta do udziału w przetargu.
4. Wadium może być wnoszone:
 - przelewem środków pieniężnych z rachunku uczestnika przetargu na wskazane konto Starostwa Powiatowego w Gryfinie,
 - gotówką, w przypadku osób fizycznych nie posiadających rachunków bankowych – na wskazane konto Starostwa Powiatowego w Gryfinie,
5. Ustala się, że wysokość wadium wynosić będzie:
 - **15%** w przypadku, gdy cena wywoławcza wynosi do 40 000,00 zł,
 - **10%** gdy cena wywoławcza wynosi powyżej 40 000,00 złw zaokrągleniu w górę do pełnych setek złotych.
6. W szczególnych przypadkach Zarząd Powiatu w Gryfinie może ustalić inną stawkę procentową wadium w drodze odrębnej uchwały.

§ 7

1. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości lub pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, a wadium wpłacone przez pozostałe osoby – zwraca się tym osobom niezwłocznie po odwołaniu lub

zamknięciu przetargu nie później jednak niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu.

2. W przypadku uchylenia się uczestnika, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy – wadium ulega przepadkowi.

§ 8

1. Przetarg ustny ograniczony otwiera przewodniczący komisji przetargowej i przekazuje uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w § 4 ust.1 niniejszego regulaminu.
2. Przewodniczący komisji przetargowej podaje do wiadomości imiona i nazwiska lub nazwy albo firmy osób, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.
3. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
4. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki, mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień.
5. Ustala się, że wysokość minimalnego postąpienia wynosić będzie:
 - **4%** w przypadku, gdy cena wywoławcza wynosi do 40 000,00 zł,
 - **2%** w przypadku, gdy cena wywoławcza wynosi powyżej 40 000,00 zł, w zaokrągleniu do pełnych setek złotych.
6. Po ustaniu zgłaszania postąpień, przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko lub nazwę albo firmę osoby, która przetarg wygrała.

§ 9

1. Po zamknięciu przetargu ustnego nieograniczonego przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu powinien zawierać następujące informacje:
 - termin i miejsce przetargu,
 - oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, według ewidencji gruntów i księgi wieczystej ,
 - o obciążeniach nieruchomości,
 - o osobach dopuszczonych i nie dopuszczonych do przetargu, wraz z uzasadnieniem,
 - o rozstrzygnięciach podjętych przez komisję przetargową wraz z uzasadnieniem,
 - najwyższą cenę osiągniętą w przetargu,
 - imię, nazwisko i adres lub nazwę albo firmę oraz siedzibę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości,
 - imiona i nazwiska przewodniczącego i członków komisji.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu ustnego podpisują: przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.

§ 10

1. Oferty w przetargu pisemnym nieograniczonym winny być składane w formie pisemnej.
2. Oferty winny być składane najpóźniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

3. Oferta powinna zawierać:

- imię, nazwisko i adres oferenta lub nazwę albo firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna,
- datę sporządzenia oferty,
- oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
- oferowaną cenę i sposób jej zapłaty,
- oferowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu.

Do oferty winien być dołączony dowód wpłaty wadium.

§ 11

Przed przystąpieniem do przetargu osoby zainteresowane nabyciem nieruchomości zobowiązane są do zapoznania się z dokumentacją dotyczącą nieruchomości.

§ 12

1. Przetargi przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Zarząd Powiatu w Gryfinie w drodze uchwały w składzie od 3 do 7 osób.
2. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania.
3. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego komisji przetargowej.

§ 13

1. Przetarg ustny nieograniczony jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

2. Przetarg pisemny nieograniczony może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
3. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom.

§ 14

1. Przetarg pisemny nieograniczony składa się z części jawnej i niejawnej.
2. Część jawna odbywa się w obecności oferentów.
3. W części jawnej komisja przetargowa:
 - stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
 - ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza, czy wadła zostały wpłacone,
 - otwiera koperty z ofertami i kwalifikuje je do części niejawnej przetargu,
 - przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
 - zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
 - zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

§ 15

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

- nie odpowiadają warunkom przetargu,
- zostały złożone po wyznaczonym terminie,

- nie zawierają danych wymienionych w § 10 lub dane są niekompletne,
- są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

§ 16

1. W części niejawniej przetargu pisemnego nieograniczonego komisja przetargowa:

a/ dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza,

że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert,

b/ sporządza protokół z przetargu , który winien zawierać następujące informacje:

- termin i miejsce przetargu,
- oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, według ewidencji gruntów i księgi wieczystej,
- o obciążeniach nieruchomości,
- o osobach dopuszczonych i nie dopuszczonych do przetargu, wraz z uzasadnieniem,
- o rozstrzygnięciach podjętych przez komisję przetargową wraz z uzasadnieniem,
- o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich,
- imię, nazwisko i adres lub nazwę albo firmę oraz siedzibę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości,
- imiona i nazwiska przewodniczącego i członków komisji przetargowej.

2. Protokół z przeprowadzonego przetargu pisemnego nieograniczonego podpisują:
przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.

§ 17

1. Przy wyborze oferty komisja przetargowa kieruje się zaoferowaną ceną oraz innymi kryteriami wpływającymi na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalonymi w warunkach przetargu.
2. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.
3. W trakcie przetargu ustnego ograniczonego oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

W tym przypadku stosuje się przepisy dotyczące prowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego.

§ 18

1. Przetarg pisemny nieograniczony uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
2. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie uczestników przetargu o jego wyniku w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

3. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Zarządu Powiatu w Gryfinie, w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyników przetargu.
4. Zarząd Powiatu może uznać skargę za niezasadną, nakazać powtórzenie czynności przetargowych, albo unieważnić przetarg.
5. Wniesienie skargi w terminie powoduje wstrzymanie dalszych czynności związanych ze zbyciem nieruchomości.

§ 19

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu ustnego nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą lub żaden z uczestników przetargu pisemnego nie zaoferował ceny wyższej od ceny wywoławczej.

§ 20

Zarząd Powiatu w Gryfinie może odwołać lub unieważnić przetarg jedynie z uzasadnionej przyczyny, w tym w razie naruszenia przez komisję przetargową warunków niniejszego Regulaminu.

§ 21

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy:

1. *art. 38 - 41, 67 – 70 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami /Dz.U.Nr 46, poz. 543 z 2000r. z późn.zm./,*

2. *przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzenia przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy /Dz.U.Nr 9, poz.30 z późn.zm./*

§ 21

Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Zarząd Powiatu w Gryfinie i ma zastosowanie do przetargów organizowanych po tej dacie.