

REGULAMIN PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA ZBYCIE NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY MIASTO SOCHACZEW

§1. 1. Regulamin określa tryb postępowania Burmistrza Miasta przy podejmowaniu działań w zakresie zbywania nieruchomości stanowiących własność komunalną.

2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1/ „ustawie” - oznacza to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
- 2/ „rozporządzeniu” - oznacza to rozporządzenie Rady Ministrów z 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.
- 3/ „Radzie” - oznacza to Radę Miasta Sochaczewa,
- 4/ „Urzędzie” - oznacza to Urząd Miasta Sochaczewa,
- 5/ „właściwym Wydziale” - oznacza to Wydział Mienia i Nadzoru Właścicielskiego w Sochaczewie
- 6/ „cenie wywoławczej” - oznacza to cenę brutto, w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 9 maja 2014 roku o informowaniu o cenach towarów i usług.

§ 2. 1. Przygotowanie działań, o których mowa w § 1 ust. 1, zwanych dalej "obrotem nieruchomości", a także realizację rozstrzygnięć podejmowanych w tym zakresie przez organy Gminy Miasta Sochaczew należy, z zastrzeżeniem ust. 2, do właściwego Wydziału.

2. Właściwy Wydział wskazuje nieruchomości mogące stać się przedmiotem obrotu, natomiast określeniem ich uwarunkowań w zakresie potencjalnych inwestycji zajmuje się Wydział do spraw Gospodarki Przestrzennej i Architektury Urzędu.

§ 3. 1. Właściwy Wydział sporządza projekty uchwał Rady, określających nieruchomości przeznaczone do obrotu.

2. Zamieszczenie określonej nieruchomości w uchwale, o której mowa w ust. 1 powinno być poprzedzone:

- 1/ analizą stanu faktycznego i prawnego nieruchomości,
- 2/ ustaleniem podmiotów, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości.

§ 4. Propozycje cen i opłat za nieruchomości proponowane do obrotu przygotowuje właściwy Wydział kierując się zasadami określonymi w dziale IV ustawy i podaje je w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy.

§ 5. Projekty uchwał, o których mowa w § 3, pod obrady Rady wnosi Burmistrz.

§ 6. Informacje o podjęciu uchwały, o której mowa w § 3 oraz o sposobie ogłoszenia wykazu powinny być wywieszane na tablicy ogłoszeń w Urzędzie oraz podawane do publicznej wiadomości poprzez ich zamieszczanie na stronach internetowych Urzędu.

§ 7. 1. Podstawową formą obrotu nieruchomościami są przetargi organizowane przez Burmistrza na zasadach określonych w rozporządzeniu.

2. Przeprowadzenie przetargu jest obowiązkowe w przypadku zbywania nieruchomości, o których mowa w art. 37 ust. 1 ustawy.

3. Nieruchomości, o których mowa w art. 37 ust. 2 ustawy mogą być zbywane w trybie bezprzetargowym.

§ 8. 1. Przetargi, o których mowa w § 7 ust. 1 regulaminu mają charakter przetargów pisemnych, nieograniczonych lub ograniczonych, prowadzących do wyboru najkorzystniejszej oferty.

2. Jeżeli wyłącznym celem obrotu nieruchomością jest uzyskanie środków pieniężnych, Burmistrz może postanowić, iż obrót tą nieruchomością nastąpi w drodze przetargu ustnego nieograniczonego bądź ograniczonego (licytacji), przedstawiając Radzie stosowny projekt uchwały.

§ 9. 1. Cenami wywoławczymi nieruchomości, których obrót następuje w drodze pierwszego przetargu ogłoszonego przed upływem terminu, o którym mowa w § 4 regulaminu, są ceny umieszczone w ogłoszeniu o przetargu ustalone na te nieruchomości przez Burmistrza, jednak nie niższe niż ceny umieszczone w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy.

2. Ceny wywoławcze do drugiego przetargu mogą zostać obniżone na podstawie decyzji Burmistrza zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 67 ust. 2 pkt. 2 ustawy.

3. Jeżeli zbycie nieruchomości w drodze dwóch kolejnych przetargów nie doszło do skutku, nieruchomość może być zbyta w drodze rokowań albo w drodze kolejnych przetargów zgodnie z art. 39 ust. 2 ustawy.

4. Cenę sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym ustala się zgodnie z art. 67 ust. 3 i ust. 3a ustawy.

5. Cenę sprzedaży nieruchomości w drodze rokowań ustala się zgodnie z art. 67 ust. 2 pkt. 4 ustawy.

§ 10. 1. Właściwy Wydział przygotowuje tekst ogłoszenia o przetargu z odpowiednim uwzględnieniem danych określonych w § 13 lub § 16 rozporządzenia.

2. Zatwierdzony przez Burmistrza tekst ogłoszenia o przetargu podaje się do publicznej wiadomości zgodnie z art. 38 ust. 2 ustawy.

3. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się odpowiednio na okres:

1/ do dnia odbycia publicznego przetargu ustnego,

2/ do dnia określonego jako termin składania ofert w pisemnym przetargu nieograniczonym lub ograniczonym,

§ 11. W terminie określonym w § 10 ust. 3 regulaminu ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez jednokrotne zamieszczenie tego tekstu w prasie lokalnej lub w co najmniej jednym dzienniku o zasięgu regionalnym lub jeżeli Burmistrz uzna to za stosowne w dzienniku o zasięgu ogólnokrajowym.

§ 12. 1. Jednocześnie z ogłoszeniem o pisemnym przetargu ograniczonym lub nieograniczonym, właściwy Wydział udostępni szczegółowy informator przetargowy, zawierający co najmniej:

1/ opis prawno ewidencyjny,

2/ opis nieruchomości, istniejący stan zagospodarowania, położenie, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, infrastrukturę techniczną, uwarunkowania realizacyjne,

3/ określenie uwarunkowań urbanistyczno przestrzennych i innych uwarunkowań w zakresie potencjalnych inwestycji na nieruchomości będącej przedmiotem przetargu,

4/ warunki finansowe,

5/ informacje o innych technicznych warunkach przetargu.

2. W szczegółowym informatorze przetargowym określa się ponadto minimalny zakres informacji, jakie powinna zawierać oferta podmiotu przystępującego do przetargu (np. ankieta oferty przetargowej)

3. Informacje o których mowa w ust. 2 powinny w szczególności dotyczyć:

1/ określenia podmiotu przystępującego do przetargu,

2/ charakterystyki zamierzonej inwestycji oraz sposobu i czasu jej realizacji, szacunkowej ilości miejsc pracy, jakie powstaną w wyniku realizacji inwestycji, sposobów zapewnienia ochrony środowiska naturalnego zarówno w trakcie realizacji inwestycji jak i po jej zakończeniu.

3/ oferowanej ceny, opłaty i sposobu ich płatności.

4. Zakres informacji przedstawionej w formie oferty sprzedaży niezbędnej dla potrzeb określonego przetargu ustala każdorazowo Burmistrz.

5. Szczegółowy informator przetargowy zainteresowani mogą otrzymać w siedzibie Urzędu.

6. Wzmiankę o opracowaniu szczegółowego informatora przetargowego oraz o warunkach jego udostępnienia zamieszcza się w ogłoszeniu o przetargu.

§ 13. 1. Wysokość wadium, jakie zobowiązane są wpłacić osoby fizyczne i osoby prawne, aby wziąć udział w przetargu ustala Burmistrz zgodnie z wymogami § 4 ust. 2 rozporządzenia w kwocie nie niższej niż 5% i nie wyższej niż 20% ceny wywoławczej.

2. Termin wniesienia wadium określa Burmistrz w ogłoszeniu o przetargu.

3. Za zgodą Komisji Przetargowej osoba prowadząca publiczny przetarg ustny może dopuścić do udziału w przetargu osobę, która wniosła wadium z uchybieniem terminu wniesienia wadium.

4. Za zgodą Komisji Przetargowej osoba prowadząca publiczny przetarg ustny może przyjąć wadium w gotówce bezpośrednio przed otwarciem tego przetargu.

5. Wadium w gotówce winno być wpłacone na rachunek bankowy, natomiast wadium w pozostałych formach przewidzianych w § 4 ust. 3, rozporządzenia powinno być złożone do depozytu prowadzonego przez właściwy Wydział lub wraz z ofertą w pisemnym przetargu (np. gwarancja bankowa, dowód wpłaty).

6. Informacje o dopuszczalnych sposobach wniesienia wadium wraz z podaniem numeru konta, o którym mowa w ust. 4, zamieszcza się w ogłoszeniu o przetargu.

§ 14. 1. Kampanię reklamową i techniczne przygotowanie przetargu można powierzyć w drodze umowy firmie trudniącej się zawodowo przeprowadzeniem przetargów i ich promocją.

2. W ogłoszeniu o pisemnym przetargu nieograniczonym lub ograniczonym można wskazać jako miejsce składania ofert kancelarię notarialną lub siedzibę firmy trudniącej się zawodowo przeprowadzaniem przetargu.

3. Oferty złożone w trybie określonym w ust. 2 notariusz przekazuje Komisji Przetargowej po otwarciu części jawnej przetargu.

§ 15. Część jawna pisemnego przetargu nieograniczonego lub ograniczonego odbywa się najpóźniej po upływie 7 dni liczonych od ostatniego dnia terminu wyznaczonego do wnoszenia wadium.

§ 16. 1. W celu przeprowadzenia pisemnych przetargów nieograniczonych i ograniczonych oraz w celu sprawowania nadzoru nad prawidłowością publicznych przetargów ustnych, powołuje się Komisję Przetargową zwaną dalej "Komisją" jako organ pomocniczy Burmistrza.

2. Komisja składa się z Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego oraz 3 członków powoływanych i odwoływanych przez Burmistrza.

3. W skład komisji powołuje się osoby mogące wykazać się teoretycznym i praktycznym przygotowaniem z zakresu wiedzy prawniczej, architektoniczno-budowlanej, ekologicznej lub ekonomicznej.

§ 17. 1. Obradom Komisji przewodniczy jej Przewodniczący a w razie jego nieobecności Wiceprzewodniczący.

2. Przewodniczący reprezentuje Komisję wobec organów Gminy Miasto Sochaczew.

§ 18. 1. Obsługę kancelaryjno – biurową prac Komisji zapewniając w szczególności protokołowanie przetargów, wykonuje właściwy Wydział.

2. Protokołowanie pisemnych przetargów nieograniczonych i ograniczonych można powierzyć notariuszowi, o którym mowa w §14 ust. 3.

§ 19. 1. Pisemny przetarg ograniczony lub nieograniczony może odbyć się jedynie w przypadku, gdy w jego przeprowadzeniu uczestniczy co najmniej 2 członków Komisji oraz jej Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący.

§ 20. 1. Decyzje Komisji i jej składów wyznaczonych do przeprowadzania lub nadzorowania określonych przetargów zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równej ilości głosów decyduje głos Przewodniczącego, a jeżeli Przewodniczący nie uczestniczy w obradach, decyduje głos Wiceprzewodniczącego.

2. Oferty nie spełniające warunków formalnych określonych w ogłoszeniu uznane są za nieważne i nie są rozpatrywane w dalszej części przetargu.

§ 21. Przewodniczący Komisji otwiera przetarg przez podanie do publicznej wiadomości:

- 1/ oznaczenia i powierzchni nieruchomości według danych z ewidencji gruntów,
- 2/ opisu budynków i innych składników majątkowych,
- 3/ ceny wywoławczej,
- 4/ pouczenia, że skutkiem uchylecia się od zawarcia umowy będzie utrata wadium,
- 5/ listy uczestników przetargu,
- 6/ informacji o obowiązku zapłaty ceny nabycia w terminie wyznaczonym przez prowadzącego przetarg, najpóźniej w dniu zawarcia umowy.

§ 22. 1. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje cenę wyższą od ceny wywoławczej o kwotę minimalnego postąpienia.

2. Licytacja rozpoczyna się od wywołania ceny nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży.

3. Zaoferowana cena przestaje wiązać uczestników przetargu, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą nie mniejszą niż minimalne postąpienie.

4. Po ustaniu postąpień osoba przeprowadzająca przetarg uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych cen dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym wywołuje trzykrotnie tę cenę, zamyka przetarg i ogłasza imię i nazwisko lub nazwę osoby, która wygrała przetarg.

5. Osoba przeprowadzająca przetarg sporządza protokół z przetargu.

§ 23. Po stwierdzeniu przez Przewodniczącego otwarcia przetargu pisemnego, ustala się liczbę zgłoszonych ofert i stwierdza się, czy koperty zawierające oferty są nienaruszone i wpłynęły w terminie określonym w ogłoszeniu.

Stwierdzenie powyższego może odbywać się w obecności notariusza.

§ 24. 1. Otwarcia kopert dokonuje Komisja w kolejności ich złożenia, oznacza je kolejnymi numerami a Przewodniczący opatruje je swoim podpisem.

2. Komisja kwalifikuje oferty do części niejawnej na podstawie warunków formalnych przetargu.

§ 25. 1. W pisemnym przetargu ograniczonym złożone oferty, zgodnie z § 17 rozporządzenia, są wstępnie analizowane przez Komisję pod kątem spełnienia warunków ograniczających przetarg i kwalifikowane do udziału w dalszej części przetargu.

2. Wadium wpłacają tylko ci oferenci, którzy zostali zakwalifikowani do dalszego udziału w przetargu.

3. Oferentów, którzy spełnili warunki kwalifikacji zawiadamia się na piśmie o terminie i miejscu dalszej części przetargu.

4. Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w przepisach rozdziału 4 rozporządzenia.

§ 26. 1. Po zamknięciu części jawnej przetargu pisemnego nieograniczonego lub ograniczonego Komisja może postanowić o przeprowadzeniu ekspertyz opiniujących oferty zakwalifikowane do części niejawnej przetargu, określając zakres tematyczny tych ekspertyz.

2. Osoby ekspertów lub instytucje, do których należy zwrócić się o dokonanie ekspertyz określa Komisja na wniosek właściwego Wydziału.

3. Wybór najkorzystniejszej oferty w przetargu pisemnym nieograniczonym lub ograniczonym następuje po zapoznaniu się Komisji z wszystkimi ekspertyzami przeprowadzonymi dla celów tego przetargu.

§ 27. Wybór najkorzystniejszej oferty w pisemnym przetargu Komisja dokonuje według następujących zasad:

1/ każda z ofert oceniona jest przez Komisję w głosowaniu tajnym,

2/ każdy z oceniających ofertę przyznaje jej ocenę w skali punktowej od zera do pięciu,

3/ obliczenie łącznej oceny oferty następuje po dokonaniu oceny wszystkich ofert,

4/ za najkorzystniejszą uznaje się ofertę, która uzyskała największą sumę punktów,

5/ jeżeli żadna z ofert nie uzyskała sumy punktów większej niż dziesięć, ustala się, że wszystkie oferty nie nadają się do przyjęcia,

6/ jeżeli największą sumę ocen uzyskała więcej niż jedna oferta, organizuje się dodatkowy przetarg ustny.

§ 28. Kryteria jakim powinny odpowiadać osoby dopuszczone do pisemnego przetargu ograniczonego ustala Burmistrz.

§ 29. Publiczne przetargi ustne winny w miarę możliwości przeprowadzać osoby zawodowo trudniące się tego rodzaju działalnością, a w szczególności osoby zatrudnione w instytucjach specjalizujących się w sprzedaży aukcyjnej lub Przewodniczący Komisji.

§ 30. 1. Wynik wyboru wraz ze sprawozdaniem z przebiegu postępowania Komisja przedstawia Burmistrzowi.

2. Sprawozdanie zawiera wszelkie dokumenty z przebiegu procesu negocjacyjnego wraz z uzasadnieniem Komisji co do dokonanego wyboru oferenta.

§ 31. Komisja zawiadamia w formie pisemnej oferentów o dokonanym wyborze zgodnie z §24 ust. 2 rozporządzenia.

§ 32. Każdy dokument sporządzony przez Komisję, winien być datowany i podpisany przez wszystkich członków Komisji.

§ 33. 1. Protokół z pisemnego przetargu nieograniczonego lub ograniczonego podpisują wszyscy członkowie Komisji, którzy brali udział w przeprowadzeniu tego przetargu oraz osoba protokołująca, która nie musi być członkiem Komisji.

2. Protokół z dodatkowego przetargu ustnego, o którym w § 22 ust. 4 rozporządzenia, podpisują oprócz osób wymienionych w ust.1 także uczestnicy przetargu.

3. Protokół z publicznego przetargu ustnego podpisują wszyscy członkowie Komisji oraz osoba przeprowadzająca przetarg o której mówi się w § 30 regulaminu a także osoba, która została wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.

4. Protokół jest jawny dla wszystkich uczestników przetargu.

§ 34. 1. Protokół z pisemnego przetargu nieograniczonego lub ograniczonego zawiera w szczególności:

1/ ocenę wszystkich rozpatrywanych ofert wraz z uzasadnieniem,

2/ wskazanie oferty najkorzystniejszej wraz z uzasadnieniem wyboru tej oferty,

3/ zobowiązanie osoby fizycznej lub prawnej, której oferta została wybrana, co do zasad i terminu realizacji zamierzonej inwestycji celem ich umieszczenia w akcie notarialnym,

2. Do protokołu, o którym mowa w ust. 1 załącza się wszystkie ekspertyzy sporządzone w związku z przetargiem.

§ 35. 1. Oferty złożone przez cudzoziemców w pisemnym przetargu nieograniczonym lub ograniczonym mającym na celu zbycie nieruchomości, Komisja kwalifikuje do części niejawnej przetargu tylko w przypadku, gdy oferent przedłożył zezwolenie lub promesę Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie tej nieruchomości wydane na warunkach i w trybie określonym w ustawie z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców i rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości.

2. Do osoby przeprowadzającej licytację lub do członków Komisji nadzorujących prawidłowość przeprowadzenia publicznego przetargu ustnego mającego na celu zbycie nieruchomości należy badanie czy cudzoziemiec biorący udział w tym przetargu posiada zezwolenie lub promesę, o których mowa w ust. 1.

§ 36. Przepisy regulaminu stosuje się odpowiednio do organizowania i przeprowadzania drugiego przetargu, jeżeli obrót określoną nieruchomością w drodze pierwszego przetargu nie doszedł do skutku.

§ 37. Koszty przeprowadzenia przetargu pokrywane są z budżetu Gminy Miasta Sochaczewa, przyznanego dla właściwego Wydziału.