

**Regulamin przeprowadzania przetargów dotyczących zbycia nieruchomości, dzierżawy i najmu
stanowiących własność Gminy Białogard.**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady i tryb przeprowadzania przetargów dotyczących zbycia, dzierżawy i najmu nieruchomości stanowiących własność Gminy Białogard.

§ 2

1. Wójt Gminy Białogard, w granicach swoich kompetencji, decyduje o przeznaczeniu do zbycia, dzierżawy lub najmu nieruchomości, stanowiących własność Gminy, kierując się względami ekonomicznymi i przydatnością danej nieruchomości dla potrzeb Gminy oraz dokonuje wyboru formy, w jakiej odbędzie się przetarg.
2. Wójt Gminy Białogard zatwierdza ogłoszenie przetargu, cenę wywoławczą, wysokość wadium, wybór najkorzystniejszej oferty.
3. Przetarg odbywa się w terminie i miejscu określonym przez Wójta Gminy Białogard.

§ 3

1. Przetarg na zbycie, dzierżawę lub najem nieruchomości może odbyć się w formie przetargu ustnego (licytacja), bądź pisemnego (składanie ofert).
2. Cenę wywoławczą ustala się w wysokości nie niższej niż rynkowa wartość nieruchomości.
3. Sprzedaż nie może nastąpić za cenę niższą niż cena wywoławcza, z zastrzeżeniem § 9 .

§ 4

1. Czynności związane z organizacją i przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa (zwana dalej komisją) w składzie 3 – 5 osób. W skład komisji wchodzi przewodniczący i członkowie.
2. Przewodniczący komisji (lub podczas jego nieobecności zastępca przewodniczącego) kieruje pracami komisji i reprezentuje ją na zewnątrz.
3. Wójt Gminy Białogard ustala liczbę członków komisji i jej skład.
4. Do zadań komisji należy w szczególności:
 - 1) ogłoszenie przetargu,
 - 2) przeprowadzenie przetargu, w tym:
 - ocena złożonych ofert i wybór oferty najkorzystniejszej,
 - wykonywanie innych czynności wynikających z niniejszego regulaminu.

§ 5

1. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Białogard i na stronie internetowej Gminy Białogard. Ogłoszenie o przetargu może być również zamieszczone w prasie o zasięgu lokalnym.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno nastąpić co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert w przypadku przetargu pisemnego bądź przed wyznaczonym terminem przetargu ustnego.

§ 6

Do wyłączenia osób wykonujących czynności w przetargu stosuje się odpowiednio art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 2164).

§ 7

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, które uiściły wadium we wskazanym terminie, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz, które spełniają warunki przetargu określone w ogłoszeniu przetargu i wynikające z Regulaminu przeprowadzania przetargów.
2. Wadium nie może być niższe niż 10 % ceny wywoławczej.
3. Wadium jest wnoszone w kasie Urzędu Gminy lub na rachunek bankowy Gminy Białogard.
4. Wadium zwraca się niezwłocznie po zakończeniu przetargu lub jego odwołaniu, jednak nie później niż w terminie 3 dni licząc od dnia następnego po zakończeniu lub odwołaniu przetargu, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Wadium wpłacone w gotówce przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia ruchomości.

§ 8

1. Z przeprowadzonego przetargu wskazany przez przewodniczącego członek komisji przetargowej sporządza protokół, który powinien zawierać następujące informacje:
 - terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu;
 - oznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej;
 - obciążeniach nieruchomości;
 - zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
 - wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów;
 - osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu, wraz z uzasadnieniem;
 - cenie wywoławczej nieruchomości oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu albo informację o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich albo o niewybraniu żadnej z ofert;
 - uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową;
 - imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca nieruchomości;
 - imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji przetargowej;
 - dacie sporządzenia protokołu.
2. Protokół podpisują wszystkie osoby wchodzące w skład komisji.
3. Oferty oraz inne dokumenty składane przez uczestników przetargu stanowią załączniki do protokołu.

§ 9

1. 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, może zostać zorganizowany drugi przetarg, w którym cenę wywoławczą można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50 % tej wartości.
2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Wójt Gminy Białogard, przy zachowaniu terminów: 30 dni i 6 miesięcy licząc od dnia zamknięcia – może zorganizować kolejne przetargi na zasadach obowiązujących przy drugim przetargu albo zbyć nieruchomość w drodze rokowań. Cenę nieruchomości w rokowaniach z nabywcą można ustalić w wysokości nie niższej niż 40 % jej wartości.

§ 10

Komisja przetargowa może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z uzasadnionej przyczyny.

PRZETARG USTNY

§ 11

Ogłoszenie o przetargu ustnym musi zawierać co najmniej:
oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;

- 1) powierzchnię nieruchomości;
- 2) opis nieruchomości;
- 3) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
- 4) termin zagospodarowania nieruchomości;
- 5) wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 6) wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy;
- 7) terminy wnoszenia opłat;
- 8) zasady aktualizacji opłat;
- 9) informacje o przeznaczeniu do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę;
- 10) cenie wywoławczej;
- 11) obciążeniach nieruchomości;
- 12) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
- 13) terminie i miejscu przetargu;
- 14) wysokości wadium, formach, terminie i miejscu jego wniesienia;
- 15) sposobie ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 16) skutkach uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej.

§ 12

1. Przewodniczący komisji otwiera przetarg ustny, podaje uczestnikom informacje określone w §11 pkt 1 – 12, 15 -16 informację, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte oraz wskazuje osoby dopuszczone do przetargu (tj. osoby, które wpłaciły wadium i spełniają warunki przetargu).
2. Przetarg ustny rozpoczyna się od wywołania ceny nieruchomości przez przewodniczącego komisji przetargowej lub innego wyznaczonego przez niego członka komisji.
3. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia co do oferowanej ceny zakupu, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
4. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
5. Po ustaniu zgłaszania postąpień, przewodniczący komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę, udziela przybicia osobie, która wygrała licytację i zamyka przetarg.
6. Jeżeli żaden z uczestników zaoferował postąpienia o którym mowa w ust. 4, ponad cenę wywoławczą, przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym.
7. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników.

PRZETARG PISEMNY

§ 13

Ogłoszenie o przetargu pisemnym musi zawierać co najmniej:

- 1) powierzchnię nieruchomości;
- 2) opis nieruchomości;
- 3) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
- 4) termin zagospodarowania nieruchomości;
- 5) wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 6) wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy;
- 7) terminy wnoszenia opłat;
- 8) zasady aktualizacji opłat;
- 9) informacje o przeznaczeniu do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę;
- 10) cenie wywoławczej;
- 11) obciążeniach nieruchomości;
- 12) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
- 13) możliwości, terminie i miejscu składania pisemnych ofert;
- 14) terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu;
- 15) terminie i miejscu części jawnej przetargu;
- 16) wysokości wadium, formach, terminie i miejscu jego wniesienia;

- 17) sposobie ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 18) skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej;
- 19) zastrzeżeniu, że właściwemu organowi przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

§ 14

1. Oferty są składane w języku polskim w formie pisemnej.
2. Oferta musi zawierać:
 - 1) imię i nazwisko oraz adres uczestnika przetargu będącego osobą fizyczną albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli uczestnikiem przetargu jest osoba prawna lub inny podmiot.
 - 2) datę sporządzenia oferty,
 - 3) oświadczenie, że uczestnik przetargu zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
 - 4) oferowaną cenę i sposób jej zapłaty,
 - 5) odpis aktualny z Rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Krajowy Rejestr Sądowy, w przypadku gdy w Regulaminie przetargu określono, że uczestnik przetargu musi być przedsiębiorcą.
 - 6) dowód wpłacenia wadium.

§ 15

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

§ 16

1. Przetarg składa się z części jawnej (oceny formalnej ofert) i niejawnej (oceny merytorycznej ofert).
2. Część jawna odbywa się w obecności oferentów. W części jawnej przewodniczący komisji przekazuje uczestnikom następujące informacje:
 - 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) wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
 - 7) wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy;
 - 8) terminy wnoszenia opłat;
 - 9) zasady aktualizacji opłat;
 - 10) informacje o przeznaczeniu do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę;
 - 11) cenie wywoławczej;
 - 12) obciążeniach nieruchomości;
 - 13) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
 - 14) sposobie ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
 - 15) skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej;
 - 16) zastrzeżeniu, że właściwemu organowi przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
3. Komisja przetargowa:
 - 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
 - 2) ustala liczbę złożonych ofert, które wpłynęły i sprawdza, czy zostały wpłacone wadia,
 - 3) otwiera koperty z ofertami i kwalifikuje je do części niejawnej przetargu,
 - 4) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
 - 5) informuje uczestników przetargu o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
 - 6) informuje uczestników przetargu o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
4. Komisja nie zakwalifikuje oferty do części niejawnej i ją odrzuci, jeżeli:
 - 1) nie odpowiada warunkom przetargu,

- 2) została złożona po wyznaczonym terminie,
- 3) nie zawiera danych wymienionych w § 14 ust. 2,
- 4) oferta jest nieczytelna.

§ 17

1. W części niejawnej komisja analizuje nieodrzucone oferty i wybiera spośród nich ofertę najkorzystniejszą lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert.
2. Przy wyborze ofert komisja przetargowa kieruje się przede wszystkim ceną oraz innymi kryteriami, jeżeli zostały ustalone w Regulaminie przetargu.
3. W razie złożenia równorzędnych najkorzystniejszych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.
4. Komisja przetargowa zawiadamia oferentów, o których mowa w ust. 3 o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.
5. Dodatkowy przetarg może odbyć się w tym samym dniu, w którym odbył się przetarg pisemny.
6. W trakcie przetargu ustnego ograniczonego oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
7. O wynikach przetargu przewodniczący komisji zawiadamia wszystkich uczestników przetargu na piśmie w terminie 3 dni od jego zakończenia.
8. Jeżeli żaden z uczestników przetargu nie złożył oferty co najmniej cenie wyżej od ceny wywoławczej przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym.

ZAWARCIE UMOWY

§ 18

1. Komisja przetargowa zawiadamia osobę, która wygrała przetarg o miejscu i terminie zawarcia umowy z zachowaniem terminu określonego w ust. 3 oraz o skutkach uchylenia się od jej zawarcia, o których mowa w ust. 4.
2. Zbycie ruchomości następuje z chwilą wyboru najkorzystniejszej oferty.
3. Zawarcie pisemnej umowy sprzedaży nastąpi w terminie nie dłuższym niż 30 dni od rozstrzygnięcia przetargu i jego zakończenia.
4. Jeżeli uczestnik, który wygrał przetarg uchyla się od zawarcia umowy bez uzasadnionej przyczyny we wskazanym przez zbywcę terminie, zbywca może od zawarcia umowy odstąpić i zatrzymać wniesione przez tego uczestnika wadium.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19

1. Każdy uczestnik przetargu (oferent) ma prawo zapoznać się z Regulaminem przetargu.
2. Każdy uczestnik przetargu (oferent) ponosi koszty swojego udziału w przetargu.
3. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 poz. 1490).