

ZARZĄDZENIE Nr 449.2023

Wójta Gminy Jeleniewo

z dnia 9 listopada 2023 r.

w sprawie ustanowienia regulaminu przeprowadzania przetargów na dzierżawę, najem nieruchomości lub ich części stanowiących własność Gminy Jeleniewo

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1 oraz art. 25 ust. 1 oraz 37 ust. 4 oraz art. 38 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1.

Wprowadzam Regulamin przeprowadzania przetargów na dzierżawę, najem nieruchomości lub ich części stanowiących własność Gminy Jeleniewo stanowiący załącznik do zarządzenia.

§ 2.

Realizację Zarządzenia powierza się stanowisku ds. nieruchomości, inwestycji i zagospodarowania przestrzennego.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT GMINY JELENIEWO
KAZIMIERZ URYNOWICZ

REGULAMIN
przeprowadzania przetargów na dzierżawę, najem nieruchomości lub ich części
stanowiących własność Gminy Jeleniewo

Rozdział 1
Zasady ogólne

§ 1 .

Regulamin przeprowadzania przetargów na dzierżawę lub najem nieruchomości lub ich części stanowiących własność Gminy Jeleniewo zwany dalej Regulaminem określa tryb przygotowywania, organizacji i przeprowadzania przetargów na dzierżawę lub najem, nieruchomości lub ich części stanowiących własność Gminy Jeleniewo.

§ 2 .

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się odpowiednio 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 r. poz. 1490).

§3.

1. Przetargi na dzierżawę lub najem nieruchomości lub ich części stanowiących własność Gminy Jeleniewo ogłasza Wójt Gminy Jeleniewo podając treść ogłoszenia o przetargu do publicznej wiadomości na okres co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać informacje:

- a) oznaczenie nieruchomości wg KW i katastru nieruchomości, powierzchnię, opis, przeznaczenie zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, terminu zagospodarowania, cenę, wysokość stawek procentowych opłat rocznych, wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy, termin wnoszenia opłat, zasady aktualizacji opłat, informację o przeznaczeniu (sprzedaż, najem lub dzierżawa, oddanie w użytkowanie wieczyste na cele inne niż mieszkaniowe).
- b) o obciążeniach nieruchomości,
- c) o zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość,
- d) o terminie i miejscu przetargu,
- e) o wysokości wadium, formie, terminie i miejscu jego wpłacenia,
- f) sposobie ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
- g) o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej , najmu lub dzierżawy,
- h) wysokości postąpienia.

3. W przypadku przetargu nieograniczonego ogłoszenie o przetargu publikuje się na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Jeleniewo, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Jeleniewo,.

4. W przypadku przetargu ograniczonego ogłoszenie o przetargu publikuje się na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Jeleniewo, tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Jeleniewo oraz wysyła osobom uprawnionym do udziału w przetargu.

§4.

Wysokość wadium ustala się w następujący sposób:

- 1) do przetargu na dzierżawę lub najem nieruchomości, której czynsz będzie wnoszony rocznie, w wysokości rocznego czynszu dzierżawnego, najmu określonego w Zarządzeniu Wójta Gminy Jeleniewo w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego, najmu za grunty stanowiące mienie komunalne Gminy Jeleniewo
- 2) do przetargu na dzierżawę lub najem nieruchomości, której czynsz będzie wnoszony miesięcznie, w wysokości 10% miesięcznego czynszu dzierżawnego, określonego w Zarządzeniu Wójta Gminy Jeleniewo w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego, najmu za grunty stanowiące mienie komunalne Gminy Jeleniewo.

§5.

Minimalne postąpienie przy ustalaniu stawki czynszu dzierżawnego wynosi 1 % wartości czynszu dzierżawnego lub najmu. Oferenci w porozumieniu mogą ustalić wyższą kwotę postąpienia niż 1% wartości czynszu.

§ 6 .

Celem przeprowadzonych przetargów jest wybór osoby fizycznej lub prawnej, z którą zostanie zawarta umowa dzierżawy lub najmu nieruchomości.

§7.

Oferent zainteresowany dzierżawą, najmem powinien przed przystąpieniem do przetargu, zapoznać się z regulaminem przetargów, a także projektem umowy dzierżawy lub najmu.

Rozdział 2

Organizacja przetargów i zasady postępowania komisji przetargowej

§ 8.

Przetargi na dzierżawę lub najem nieruchomości lub ich części stanowiących własność Gminy Jeleniewo ogłasza i organizuje Wójt Gminy Jeleniewo

§9.

O wyborze formy przetargu decyduje Wójt Gminy Jeleniewo.

§ 10.

Ogłoszenia o przetargach podawane są do publicznej wiadomości zgodnie z zasadami określonymi w § 3.

§ 11.

1. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powoływana Zarządzeniem Wójta Gminy Jeleniewo spośród pracowników Urzędu Gminy Jeleniewo w składzie od 3 do 7 osób,

2. Osobą bezpośrednio przeprowadzającą przetarg jest Przewodniczący Komisji zwany dalej Przewodniczącym,

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

4. W pracach komisji nie mogą uczestniczyć osoby biorące udział w przetargu oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z uczestnikami przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności ich pracy w komisji przetargowej,

5. Niezwłocznie po powzięciu informacji o wystąpieniu okoliczności określonych w ust. 4 członek komisji przetargowej zobowiązany jest złożyć rezygnację.

§ 12.

1. Wszelkie rozstrzygnięcia należące do kompetencji komisji przetargowej, w tym rozstrzygnięcie przetargu zapadają większością głosów.

2. Głosowanie odbywa się bez udziału uczestników przetargu.

Rozdział 3 **Formy przetargów i procedury ich przeprowadzania**

§ 13.

W celu oddania w dzierżawę nieruchomości, najem lokali lub ich części stosuje się następujące formy przetargów:

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

Rozdział 4 **Przetarg ustny nieograniczony**

§ 14.

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

§15.

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 lub najmu,
- 7) liczbie osób dopuszczonych do przetargu wymieniając je z imienia i nazwiska albo nazwy lub firmy.

§ 16.

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.

§ 17.

Trzykrotne wywołanie najwyższej z zaproponowanych stawek czynszu kończy licytację.

§ 18.

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.

Rozdział 5 Przetarg ustny ograniczony

§ 19.

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.

§20.

Do przetargu ustnego ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy § 15 , a ponadto

- 1) w ogłoszeniu o przetargu podaje się informację, że:
 - a) przetarg jest ograniczony,
 - b) rodzaj ograniczenia
 - c) 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 w terminie, miejscu i formie określonych w ogłoszeniu o przetargu.

§ 21 .

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

Rozdział 6 Przetarg pisemny nieograniczony

§22.

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.

§ 23.

Część jawną rozpoczyna przewodniczący komisji przetargowej lub upoważniony przez niego członek komisji przekazując uczestnikom przetargu informacje wymienione w § 15 oraz podaje kryteria przyjęte do oceny ofert, określone w warunkach przetargu.

§ 24.

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.

§ 25.

Komisja przetargowa odmawia kwalifikacji do części niejawnej 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.

§ 26.

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

§ 27.

Przewodniczący komisji przetargowej informuje oferentów o przewidywanym terminie i miejscu części niejawnej i przewidywanym terminie zakończenia przetargu.

§ 28.

W części niejawnej 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.

§ 29.

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

- 1) przetarg uważa się za zakończony z chwilą podpisania protokołu, który zawiera w szczególności informacje dotyczące osoby ustalonej jako dzierżawca lub najemca, 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 robocze od dnia zakończenia przetargu.

Rozdział 7 **Przetarg pisemny ograniczony**

§30.

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

§31.

Do pisemnego przetargu stosuje się odpowiednie przepisy § 16 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 Jeleniewo, 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 8

Przyjmowanie, rozliczanie i zwrot wadium wniesionego przez uczestników przetargów

§32.

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

§33.

Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ustalonych w przetargu opłat czynszowych.

§ 34.

Pozostałym uczestnikom wadium zwraca się niezwłocznie, nie później niż w ciągu 3 dni roboczych po zakończeniu przetargu odpowiednio do formy w jakiej zostało wniesione:

- 1) zwrot wadium wpłaconych przelewem następuje poprzez dokonanie przelewu na konto wpłacającego.

§ 35.

W przypadku unieważnienia lub odwołania przetargu wadium zwraca się w sposób określony w § 34.

§ 36.

Jeżeli uczestnik, który wygrał przetarg uchyla się od zawarcia umowy we wskazanym przez Gminę terminie. Gmina może od zawarcia umowy odstąpić i zatrzymać wniesione przez tego uczestnika wadium. W takim przypadku Gmina ma prawo wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert.

Rozdział 9
Postanowienia końcowe

§ 37.

Protokół z zakończonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy dzierżawy, najmu.

§ 38.

Podpisanie umowy dzierżawy, najmu może nastąpić po upływie 7 dni od daty podania do publicznej wiadomości informacji o wyniku przetargu, jeżeli w tym czasie nie wpłynie skarga na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu.

§ 39.

1. Jeżeli pierwszy przetarg nie zostanie zakończony zawarciem umowy dzierżawy lub najmu Gmina może ogłosić drugi przetarg.
2. Drugi przetarg może zostać przeprowadzony po upływie 14 dni od zakończenia przetargu pierwszego, lecz nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia zamknięcia pierwszego przetargu.

§ 40.

W przypadku gdy przetarg został ogłoszony prawidłowo, a nie zgłosi się żaden oferent, Gmina może w terminie 3 miesięcy od daty zamknięcia przetargu zawrzeć umowę na okres do lat 3 z wybraną przez siebie osobą za cenę ustaloną w negocjacjach, jednak nie niższą niż 50 % stawki wynikającej z zarządzenia Wójta Gminy Jeleniewo w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego, najmu za grunty stanowiące mienie komunalne Gminy Jeleniewo.