

Zarządzenie Nr 43/2007
Wójta Gminy Łęka Opatowska
z dnia 11 września 2007 roku

w sprawie: regulaminu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie, wydzierżawienie i najem nieruchomości stanowiących własność Gminy Łęka Opatowska

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U z 2001 r. Nr 142 poz.1591 ze zm.); art. 13 ust. 1 oraz art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.) zarządzam:

§ 1

Regulamin określający szczegółowy tryb przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie, wydzierżawienie i najem nieruchomości stanowiących własność Gminy Łęka Opatowska stanowi załącznik nr 1 do zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WÓJT GMINY

mgr Witold Jankowski

REGULAMIN
przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie, wydzierżawienie i najem
nieruchomości stanowiących własność Gminy Łęka Opatowska

Dział I – Zasady ogólne

1. Nieruchomość może być zbyta na podstawie stosownej uchwały Rady Gminy Łęka Opatowska, wydzierżawiona lub wynajęta na okres nie dłuższy niż 3 lata, jeżeli nie jest przeznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne, a dzierżawa lub najem są ekonomicznie uzasadnione lub zgodne z potrzebami Gminy.
2. Wójt Gminy Łęka Opatowska ogłasza przetarg na zbycie, dzierżawę i najem nieruchomości stanowiących własność Gminy Łęka Opatowska w drodze zarządzenia. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacje o przetargach na jedną lub więcej nieruchomości.
3. Przetarg przeprowadza się w formie:
 - a) przetargu ustnego nieograniczonego,
 - b) przetargu ustnego ograniczonego,
 - c) przetargu pisemnego nieograniczonego,
 - d) przetargu pisemnego ograniczonego.

Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny zbycia lub największego czynszu. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty. O zastosowanej formie przetargu decyduje Wójt Gminy Łęka Opatowska.

3. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargów oraz rokowań wykonuje komisja do spraw przeprowadzania przetargów i rokowań powoływana każdorazowo przez Zarządzenie Wójta Gminy Łęka Opatowska. Komisja winna składać się z co najmniej trzech członków, wyznaczonych spośród osób dających rękojmię rzetelnego przeprowadzenia i rozstrzygnięcia przetargu. W razie konieczności uzupełnienia składu komisji przewodniczący zawiesza przetarg i informuje uczestników przetargu o terminie i miejscu wznowienia przetargu.
4. Przewodniczący komisji sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu lub rokowań. Protokół z przeprowadzonego przetargu lub rokowań podpisują przewodniczący i członkowie komisji oraz osoba wyłoniona w przetargu lub rokowaniach jako nabywca, najemca lub wydzierżawiający daną nieruchomość.
5. W przetargach mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne jeżeli wpłacą wadium w terminie i wysokości wyznaczonej w ogłoszeniu o przetargu. Termin ten nie może być krótszy niż 3 dni przed dniem otwarcia przetargu. Wójt Gminy Łęka Opatowska podaje w ogłoszeniu o przetargu formę wnoszenia wadium.
6. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej przeprowadzający dany przetarg oraz osoby bliskie tym osobom w myśl przepisów Kodeksu Cywilnego.
7. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu ustnego lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą lub czynsz wywoławczy albo jeżeli w przetargu pisemnym nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z uczestników przetargu nie zaoferował ceny wyższej od ceny wywoławczej lub czynszu wyższego od wywoławczego, a także jeżeli komisja stwierdzi, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.
8. Wójt Gminy Łęka Opatowska może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla przetargu.
9. Wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, najmu, dzierżawy sporządza się i podaje do publicznej wiadomości. Wykaz wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie oraz na stronach internetowych urzędu. W wykazie zawiera się odpowiednio informacje zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.).

10. Ogłoszenie o przetargach dotyczących zbycia nieruchomości Wójt Gminy Łęka Opatowska podaje do publicznej wiadomości co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, nie wcześniej niż po upływie terminów, o których mowa w art. 34 ust. 1 i 2 oraz ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.).
11. Ogłoszenie o przetargach dotyczących dzierżawy lub najmu nieruchomości Wójt Gminy Łęka Opatowska podaje do publicznej wiadomości co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
12. Ogłoszenia o przetargach wywiesza się w siedzibie właściwego urzędu oraz obwieszcza w prasie lokalnej i na stronach internetowych, a ponadto informacje o ogłoszeniu przetargów podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.

Dział II – Sprzedaż nieruchomości

1. Przetargi na zbycie nieruchomości stanowiących własność Gminy Łęka Opatowska przeprowadza się na podstawie rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108 ze zm.).
2. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:
 - 1/ cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości,
 - 2/ cenę wywoławczą w drugim przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż 50 % wartości nieruchomości .
3. Cenę nieruchomości, którą jest obowiązany zapłacić jej nabywca, ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu. Cena ta podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.
4. Wysokość wadium wynosi 10 % ceny wywoławczej nieruchomości.
5. Rokowanie na zbycie nieruchomości po drugim przetargu, który zakończył się wynikiem negatywnym przeprowadza się na podstawie przepisów Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. nr 207, poz. 2108 ze zm.).

Dział III – Dzierżawa i najem nieruchomości. Postanowienia ogólne.

1. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje zamieszczone w wykazie nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę i najem, o którym mowa w art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.), a ponadto stawkę wywoławczą czynszu dzierżawnego (najmu), termin i miejsce przeprowadzenia przetargu oraz wysokość i formę wpłacenia wadium. W przypadku przetargu pisemnego – miejsce i termin składania ofert.
2. Wywoławczą stawkę czynszu dzierżawnego nieruchomości rolnych ustala się :

* dla gruntów ornych wynosi równowartość pieniężną ilości pszenicy określonej w poniższej tabeli

Klasa gruntu	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V
Ilość q pszenicy/1ha	6	5,5	5	4,5	4	3,5	3

* dla użytków zielonych wynosi równowartość pieniężną ilości pszenicy określonej w poniższej tabeli

Klasa gruntu	I	II	III	IV	V
Ilość q pszenicy/1ha	3	2,5	2	1,5	1

Stawki te obowiązują od 01.01.2008r.

Nie ustala się czynszu od gruntów:

- pod ciekanami wodnymi nieprzydatnymi do rybackiego ich wykorzystania,
- użytków rolnych klasy VI i VIz oraz nieużytków,
- gruntów zadrzewionych i zakrzewionych.

2. Czynsz dzierżawny od nieruchomości rolnych, o którym mowa wyżej wyraża się w równowartości pieniężnej odpowiedniej ilości pszenicy, przyjmując do przeliczeń średnią krajową cenę skupu pszenicy na podstawie obwieszczeń Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ogłaszanych w dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, za półrocze poprzedzające ogłoszenie wykazu nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy. Czynsz jest płatny w dwóch ratach, za każde półrocze roku kalendarzowego z dołu.
3. Stawkę wywoławczą czynszu dla nieruchomości rolnych określa się w stosunku rocznym, natomiast dla pozostałych nieruchomości w stosunku miesięcznym.
4. Ustala się następujące stawki czynszu za dzierżawione lokale/nieruchomości:

<i>L.p.</i>	<i>Rodzaj lokalu / nieruchomości</i>	<i>Stawka za 1m² *</i>
1.	lokale przetwórstwa rolno - spożywczego	8,00 zł
2.	lokale usługowo- handlowe	8,00 zł
3.	lokale kulturalno-rekreacyjne	3,00 zł
4.	pomieszczenia biurowe	3,50 zł
5.	pomieszczenia piwnic	1,20 zł
6.	lokale, w których prowadzona jest działalność usługowa dla ludności gminy (poczta, pom. centrali tel.)	15,00 zł
7.	pozostałe lokale, w których prowadzona jest działalność gospodarcza	3,50 zł
8.	grunt przynależny do ww. lokali i wykorzystywany dla potrzeb działalności gospodarczej	0,10 zł

- do ww . podanych stawek należy doliczyć 22 % podatku VAT
- istnieje możliwość podwyższenia lub obniżenia stawki o 30 % w zależności od stanu technicznego lokalu.

Stawki te obowiązują od 01.01.2008r.

5. Jeżeli pierwszy przetarg na wydzierżawienie lub najem nieruchomości zakończył się wynikiem negatywnym, przeprowadza się drugi przetarg w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zamknięcia pierwszego przetargu. W przypadku negatywnego rozstrzygnięcia drugiego przetargu nieruchomości lub lokal mogą być oddane w dzierżawę lub najem w drodze rokowań, do których stosuje się przepisy rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. nr 207, poz. 2108 ze zm.).
6. W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych, wywoławczą stawkę ustala się jako sumę stawek ustalonych odrębnie dla budynku lub lokalu oraz dla gruntu.
7. Cenę wywoławczą czynszu dzierżawnego lub czynszu najmu obowiązująca w drugim przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż 50 % wartości nieruchomości .
8. 1.Wysokość wadium obowiązująca przy przetargach na dzierżawę i najem nieruchomości lub lokali wynosi:
 - a/ dla nieruchomości rolnych od 80 do 100 % wywoławczej stawki czynszu nie mniej niż 100,00 zł,
 - b/ dla nieruchomości nierolnych od 80 do 100 % wywoławczej stawki czynszu nie mniej niż 300,00 zł.
 2.Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet czynszu. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia, odpowiednio:
 - a/ odwołania przetargu,
 - b/ zamknięcia przetargu,
 - c/ unieważnienia przetargu,
 - d/ zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
 3.Wadium ulega przepadkowi na rzecz organizatora przetargu w razie uchylecia się uczestnika, który przetarg wygrał od zawarcia umowy dzierżawy lub najmu.
9. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości lub lokalu.
10. Protokół z przeprowadzonego przetargu na dzierżawę lub najem nieruchomości lub lokalu powinien zawierać następujące informacje:
 - 1/ termin i miejsce przetargu,
 - 2/ oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według ewidencji gruntów,
 - 3/ o osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu , wraz z uzasadnieniem,
 - 4/ wysokość wywoławczej stawki czynszu,

5/ najwyższą stawkę czynszu osiągniętą w wyniku przetargu lub informację o złożonych ofertach, wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich,
6/ o rozstrzygnięciach podjętych przez komisję przetargową, wraz z uzasadnieniem,
7/ imię, nazwisko i adres lub nazwę albo firmę oraz siedzibę osoby ustalonej jako dzierżawca lub najemca nieruchomości lub lokalu,
8/ imiona i nazwiska przewodniczącego i członków komisji przetargowej.
Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz osoba, która wygrała przetarg.

11. Przed zawarciem umowy dzierżawy (najmu) przyszły dzierżawca uzgadnia z wydierżawiającym (najemcą) warunki na jakich umowa zostanie zawarta.
12. Prawa i obowiązki wydierżawiającego(najemcy), formę i daty płatności czynszu dzierżawnego, tryb rozwiązania i zmiany treści umowy – określa szczegółowo umowa dzierżawy (najmu).
13. Zastrzega się możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy /najmu (bez zachowania terminu wypowiedzenia) w przypadku przeznaczenia wydierżawianej/najmowanej nieruchomości na cele szczególne lub na realizację zadań własnych gminy.

Dział IV – PRZETARG USTNY NIEOGRANICZONY NA DZIERŻAWĘ I NAJEM NIERUCHOMOŚCI LUB LOKALI

1. Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym zawiera:
1/ informacje wymienione w dziale III pkt 1 regulaminu,
2/ informacji o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy dzierżawy lub najmu.
2. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom informacje zawarte w ogłoszeniu o przetargu oraz podaje do wiadomości imiona i nazwiska lub nazwy albo firmy osób, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu. Następnie przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki czynszu dalsze postępowania nie zostaną przyjęte.
3. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienie stawki czynszu, dopóki, mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień.
4. Postąpienie nie może wynosić mniej niż:
1/ 1 q pszenicy dla nieruchomości rolnej,
2/ 20 % stawki wywoławczej czynszu dzierżawnego lub czynszu najmu dla nieruchomości nierolnej z zaokrągleniem w górę do pełnych złotych.
5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej stawki wywoławczej czynszu.
6. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą stawkę czynszu i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko lub nazwę, firmę osoby, która przetarg wygrała.

Dział V – PRZETARG USTNY OGRANICZONY NA DZIERŻAWĘ I NAJEM NIERUCHOMOŚCI LUB LOKALI

1. Przetarg ustny ograniczony Wójt Gminy Łęka Opatowska przeprowadza, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.
2. Do przetargu ustnego ograniczonego stosuje się odpowiednio postanowienia działu IV, a ponadto:
1/ w ogłoszeniu o przetargu podaje się informację, że przetarg jest ograniczony, rodzaj tych ograniczeń, zgodnie z ust. 1 niniejszego działu,
2/ osoby zamierzające uczestniczyć w przetargu obowiązane są złożyć dowody potwierdzające spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1 niniejszego działu, najpóźniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem przetargu,
3/ komisja przetargowa sprawdza dowody i kwalifikacje do uczestnictwa w przetargu, wywieszając listę osób zakwalifikowanych w siedzibie Urzędu Gminy Łęka opatowska, nie później niż na dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.

Dział VI – PRZETARG PISEMNY NIEOGRANICZONY NA DZIERŻAWĘ I NAJEM NIERUCHOMOŚCI LUB LOKALI

1. Ogłoszenie o przetargu pisemnym nieograniczonym powinno zawierać następujące informacje:
 - 1/ wymienione w dziale III pkt 1 regulaminu,
 - 2/ o możliwości, terminie i miejscu składania pisemnych ofert,
 - 3/ o terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu,
 - 4/ o terminie i miejscu części jawnej przetargu,
 - 5/ o skutkach uchYLENIA się od zawarcia umowy dzierżawy lub najmu,
 - 6/ zastrzeżenie, że właściwemu organowi przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
2. Wyznaczony termin składania ofert nie może upłynąć później niż 3 dni przed terminem przetargu. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach.
3. Oferta powinna zawierać:
 - 1/ imię, nazwisko i adres oferenta albo firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot,
 - 2/ datę sporządzenia oferty
 - 3/ oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
 - 4/ oferowaną stawkę czynszu dzierżawnego (najmu) i sposób jej zapłaty,
 - 5/ proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu.
4. Do oferty należy dołączyć kopię dowodu wniesienia wadium.
5. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
6. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
7. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów. Komisja przetargowa stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu, ustala liczbę otrzymanych ofert, sprawdza czy wadia zostały wpłacone, otwiera koperty i kwalifikuje oferty do części niejawnej przetargu, przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów, zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu oraz o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
8. Komisja odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:
 - 1/ nie odpowiadają warunkom przetargu,
 - 2/ zostały złożone po wyznaczonym terminie,
 - 3/ nie zawierają danych określonych w ust. 3 lub dane te są niekompletne,
 - 4/ są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
9. W części niejawnej komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analiz ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert, a następnie sporządza protokół z przetargu.
10. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty komisja przetargowa kieruje się zaoferowaną stawką czynszu oraz innymi kryteriami wpływającymi na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalonymi w drodze przetargu.
11. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony dla oferentów, którzy złożyli oferty. Komisja zawiadamia oferentów o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert. W trakcie przetargu ustnego ograniczonego oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienie stawki czynszu powyżej stawki zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
12. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie uczestników przetargu o jej wyniku w terminie nie dłuższym niż 3 dni od zamknięcia przetargu.

Dział VII – PRZETARG PISEMNY OGRANICZONY NA DZIERŻAWĘ I NAJEM NIERUCHOMOŚCI LUB LOKALI

1. Przetarg pisemny ograniczony Wójt Gminy Łęka Opatowska przeprowadza, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.

2. Do pismenego przetargu ograniczonego stosuje się odpowiednio postanowienia działu IV, a ponadto:
- 1/ w ogłoszeniu o przetargu podaje się informację, że przetarg jest ograniczony, rodzaj tych ograniczeń, zgodnie z ust. 1 niniejszego działu, wraz z uzasadnieniem wyboru formy przetargu oraz wyznacza się termin zgłoszenia uczestnictwa w przetargu,
 - 2/ komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe i kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu wywieszając listę osób zakwalifikowanych w siedzibie Urzędy Gminy Łęka Opatowska nie później niż na dzień przed wyznaczonym terminem przetargu,
 - 3/ przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w dziale VI.

WÓJT GMINY

mgr Witold Jankowski