

Zarządzenie Nr 21/2016
Wójta Gminy Sztutowo
z dnia 19 kwietnia 2016 roku

w sprawie regulaminu przeprowadzania przetargów na najem lub dzierżawę nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości Gminy Sztutowo


Na podstawie art. 30 ust. 1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) zarządzam co następuje:

§ 1

Wprowadzam Regulamin przeprowadzania przetargów na najem lub dzierżawę nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości Gminy Sztutowo. Regulamin stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJTA

Stanisław Kochanowski

**Regulamin przeprowadzania przetargów na najem - dzierżawę nieruchomości stanowiących
gminny zasób nieruchomości Gminy Sztutowo**

Zasady ogólne

§ 1

Przetargi na najem lub dzierżawę nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości przeprowadza się w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego,
- 2) przetargu ustnego ograniczonego,
- 3) przetargu pisemnego nieograniczonego,
- 4) przetargu pisemnego ograniczonego.

§ 2

1. Przetarg ogłasza i organizuje Wójt Gminy Sztutowo.
2. Przetarg przeprowadza powołana przez Wójta Gminy komisja, w składzie co najmniej trzech osób.
3. Cenę wywoławczą oraz wysokość i formę wpłaty wadium ustala Wójt Gminy Sztutowo w ogłoszeniu o przetargu.
4. Protokół z zakończonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy dzierżawy.

§ 3

Przetarg odbywa się w terminie i miejscu wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.

§ 4

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, które wpłacą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu. Wadium wnoszone jest w walucie polskiej najpóźniej na cztery dni robocze przed datą przetargu.
2. Każdy uczestnik przetargu powinien złożyć przed rozpoczęciem przetargu:
 - a) upoważnienie do reprezentowania, jeżeli podmioty uprawnione nie uczestniczą w przetargu osobiście;
 - b) oświadczenie o niezaleganiu z opłacaniem podatków i innych opłat należnych Gminie Sztutowo;
 - c) oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem przeprowadzania przetargów i warunkami umowy najmu - dzierżawy – projektem umowy;
 - d) dowód wpłaty wadium.
3. Do przetargu nie mogą przystąpić podmioty, które:
 - a) mają zaległości finansowe wobec Gminy Sztutowo;
 - b) bez uzasadnionej przyczyny odstąpiły od podpisania umowy po wygranym przetargu na najem lub dzierżawę lokali użytkowych lub nieruchomości, stanowiących własność Gminy Sztutowo w ciągu ostatnich 12 miesięcy przed terminem przetargu;

- c) z którymi, zostały rozwiązane umowy na najem lub dzierżawę lokali użytkowych lub nieruchomości, stanowiących własność Gminy Sztutowo z winy najemcy lub dzierżawcy w ciągu ostatnich 12 miesięcy przed terminem przetargu.

§ 5

1. Wadium zwraca się na konto bankowe w terminie 3 dni roboczych po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, pod warunkiem podania przez uczestnika postępowania prawidłowego numeru konta bankowego.
2. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał zalicza się na poczet czynszu.
3. Nie podlega zwrotowi wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg, jeżeli odstąpi on od zawarcia umowy.

§ 6

1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, drugi przetarg winien być zorganizowany w okresie nie krótszym niż 7 dni, lecz nie dłuższym niż 6 miesięcy licząc od dnia zamknięcia przetargu. W drugim przetargu może zostać obniżona cena wywoławcza ustalona przy ogłoszeniu pierwszego przetargu, nie więcej jednak jak do 25%.
2. Jeżeli w terminie określonym w pkt 1 nie zostanie zorganizowany drugi przetarg, ponownie należy zorganizować pierwszy przetarg.
3. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym Wójt Gminy Sztutowo może zawrzeć umowę dzierżawy/najmu w drodze bezprzetargowej.
4. Odwołanie ogłoszonego przetargu może nastąpić jedynie z uzasadnionej przyczyny w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu.
5. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu ustnego lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą albo jeżeli w przetargu pisemnym nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z uczestników nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej, a także jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia wymogów przetargu.

§ 7

1. Uczestnicy przetargu mogą zaskarżyć czynności związane z przeprowadzonym przetargiem do Wójta Gminy Sztutowo w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.
2. Wójt Gminy Sztutowo może uznać skargę za niezasadną, nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg.
3. Wniesienie skargi wstrzymuje dalsze czynności związane z najmem - dzierżawą.

§ 8

1. Umowa najmu lub dzierżawy może być zawarta na czas nieokreślony lub określony.
2. Uczestnik, który wygrał przetarg jest zobowiązany do zawarcia umowy w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia zamknięcia przetargu. W przeciwnym wypadku Wójt Gminy Sztutowo może od zawarcia umowy odstąpić.

Przetarg ustny nieograniczony

§ 9

Przetarg odbywa się w formie licytacji, której podlega wysokość czynszu za najem lub dzierżawę nieruchomości.

§ 10

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać informacje dotyczące:

- adresu nieruchomości;
- powierzchni nieruchomości;
- wysokości ceny wywoławczej (czynsz miesięczny, roczny lub za cały okres);
- określenia przeznaczenia nieruchomości;
- czasu i miejsca przetargu;
- wysokości wadium, terminu i miejsca jego wpłacenia;
- należytego umocowania do reprezentowania uczestnika przetargu i spełnienia ewentualnych warunków dopuszczenia do przetargu (§ 4 pkt 2 i 3);
- czasu trwania umowy (określony, nieokreślony);
- skutkach uchylenia się od zawarcia umowy (§ 5 pkt 3);
- miejscu zapoznania się z regulaminem przetargu i projektem umowy;
- informacji o waloryzacji stawki czynszu.

§ 11

1. Przetarg ogłasza się po fakcie podania do publicznej wiadomości przez okres 21 dni wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem - dzierżawę na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Sztutowo oraz podaniu informacji o wywieszeniu tego wykazu w prasie lokalnej i na stronie internetowej Urzędu Gminy Sztutowo.
2. Ogłoszenie o przetargu podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Sztutowie, na stronie internetowej Urzędu Gminy w Sztutowie, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Sztutowo na co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

§ 12

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa.
2. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie członkom komisji tj.: zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osoby pozostające z członkami komisji faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 13

1. Przewodniczący komisji przetargowej przed otwarciem przetargu ustala tożsamość osób fizycznych stawających do przetargu oraz sprawdza należyte umocowanie osób stawających jako przedstawiciele uczestnika przetargu.
2. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg przekazując uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w § 10 oraz podaje do wiadomości dane identyfikacyjne osób, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.
3. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień. Przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.
4. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 10% ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek.
5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował, co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
6. Przewodniczący komisji przetargowej informuje o miejscu i terminie zawarcia umowy dzierżawy oraz o skutkach odstąpienia od zawarcia umowy.

§ 14

1. Sekretarz komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.
2. Protokół, o którym mowa w pkt 1 powinien zawierać następujące informacje:
 - a) datę sporządzenia protokołu;
 - b) termin i miejsce oraz rodzaj przetargu;
 - c) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem najmu - dzierżawy;
 - d) o osobach dopuszczonych i nie dopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem;
 - e) wysokość ceny wywoławczej (czynsz miesięczny, roczny lub za cały okres dzierżawy);
 - f) najwyższą stawkę osiągniętą w przetargu;
 - g) imię, nazwisko i adres lub nazwę albo firmę oraz siedzibę osoby ustalonej jako najemca lub dzierżawca nieruchomości;
 - h) imiona i nazwiska przewodniczącego i członków komisji przetargowej;
 - i) o miejscu i terminie zawarcia umowy najmu lub dzierżawy oraz o skutkach odstąpienia od zawarcia umowy.
3. Protokół podpisuje przewodniczący, członkowie komisji przetargowej i osoba ustalona jako najemca lub dzierżawca nieruchomości. Protokół zatwierdza Wójt Gminy Sztutowo.

Przetarg ustny ograniczony

§ 15

1. W ogłoszeniu o przetargu ustnym ograniczonym podaje się informacje, że przetarg jest ograniczony oraz wyznacza się termin zgłoszenia uczestnictwa w przetargu.
2. Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki i kwalifikuje ich do uczestnictwa w przetargu. Listę osób zakwalifikowanych wywiesza się na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Sztutowo na co najmniej 5 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w ogłoszeniu.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2.

Przetarg pisemny nieograniczony

§ 16

1. Ogłoszenie o przetargu pisemnym winno zawierać informacje dotyczące:
 - adresu nieruchomości; powierzchni nieruchomości;
 - wysokości ceny wywoławczej (czynsz miesięczny, roczny lub za cały okres);
 - określenia przeznaczenia nieruchomości;
 - terminu i miejsca w którym można zapoznać się z warunkami przetargu;
 - możliwości, terminu i miejsca składania pisemnych ofert; czasu i miejsca przetargu;
 - wysokości wadium, terminu i miejsca jego wpłacenia;
 - należytego umocowania do reprezentowania uczestnika przetargu i spełnienia ewentualnych warunków dopuszczenia do przetargu (§ 4 pkt 2 i 3);
 - kryteria wyboru ofert;
 - czasu trwania umowy (określony, nieokreślony);
 - skutki uchylecia się od zawarcia umowy (§ 5 pkt 3);
 - miejscu zapoznania się z regulaminem przetargu i projektem umowy najmu - dzierżawy;
 - informację o waloryzacji stawki czynszu;

- zastrzeżenia, o przysługującym organowi prawie do zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
2. Przepisy § 11, § 12 stosuje się odpowiednio.

§ 17

1. Oferty składane są w formie pisemnej, w języku polskim.
2. Oferta powinna zawierać:
 - imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot;
 - datę sporządzenia oferty;
 - oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
 - oferowaną wysokość czynszu miesięcznego, rocznego lub za cały okres;
 - ewentualny oferowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu.

§ 18

1. Celem przetargu jest wybór najkorzystniejszej oferty gwarantującej osiągnięcie najkorzystniejszych warunków czy to w postaci ceny czy też wyboru kontrahenta gwarantującego najwyższy stopień staranności przy wykonywaniu umowy.
2. Przetarg może się odbyć nawet wtedy, gdy wpłynie tylko jedna oferta spełniająca określone warunki w ogłoszeniu o przetargu.

§ 19

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

§ 20

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

- a) nie odpowiadają warunkom przetargu;
- b) zostały złożone po wyznaczonym terminie;
- c) nie zawierają danych wymienionych w § 17 lub dane te są niekompletne;
- d) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

§ 21

W części niejawnej przetargu komisja przetargowa:

- a) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert;
- b) sporządza protokół przetargu, który zawiera informacje, o których mowa w § 14 ust.2.

§ 22

Przy wyborze oferty komisja przetargowa kieruje się zaoferowaną ceną, oraz innymi kryteriami wpływającymi na wybór najkorzystniejszej oferty ustalonymi w warunkach przetargu.

§ 23

1. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
2. Związanie oferentów złożonymi ofertami ustaje z chwilą wyboru oferty.
3. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.
4. Umowa najmu lub dzierżawy z wygrywającym przetarg winna być zawarta w terminie nie dłuższym niż 21 dni od daty otrzymania przez oferenta zawiadomienia o wyborze oferty.

Przetarg pisemny ograniczony

§ 24

1. W ogłoszeniu o przetargu pisemnym ograniczonym podaje się informacje, że przetarg jest ograniczony oraz wyznacza się termin zgłoszenia uczestnictwa w przetargu.
2. Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki i kwalifikuje ich do uczestnictwa w przetargu. Listę osób zakwalifikowanych wywiesza się na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Sztutowo na co najmniej 5 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w ogłoszeniu.

§ 25

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1490).

§ 26

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.