

UCHWAŁA NR 428/GN/2021
ZARZĄDU POWIATU NOWOTOMYSKIEGO

z dnia 21 grudnia 2021 r.

w sprawie przyjęcia „Regulaminu przeprowadzania przetargów na dzierżawę, najem lub użytkowanie nieruchomości lub ich części stanowiących własność Powiatu Nowotomyskiego”

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 920 z późn. zm.) w związku z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.), Zarząd Powiatu Nowotomyskiego uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Regulamin przeprowadzania przetargów na dzierżawę, najem lub użytkowanie nieruchomości lub ich części stanowiących własność Powiatu Nowotomyskiego”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Kierownikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

1. Marcin Brambor

2. Konrad Drąg

3. Patryk Kąkolewski

4. Edwin Pigla

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU

Andrzej Wilkoński

Zatwierdzam pod względem
formalnoprawnym

radca prawny Wojciech Lignowski

UZASADNIENIE

do uchwały Zarządu Powiatu Nowotomyskiego nr 428/GN/2021

z dnia 21 grudnia 2021 r.

w sprawie przyjęcia „Regulaminu przeprowadzania przetargów na dzierżawę, najem lub użytkowanie nieruchomości lub ich części stanowiących własność Powiatu Nowotomyskiego”

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2020 poz. 920 z późn. zm.) zarząd powiatu gospodaruje mieniem powiatu.

Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) Zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Biorąc powyższe pod uwagę należało podjąć uchwałę.

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU



Andrzej Wilkoński

Załącznik do uchwały Nr 428/GN/2021
Zarządu Powiatu Nowotomyskiego
z dnia 21 grudnia 2021 r.

REGULAMIN

przeprowadzania przetargów na dzierżawę, najem lub użytkowanie nieruchomości stanowiących własność Powiatu Nowotomyskiego

Rozdział 1 Zasady ogólne

§ 1. Regulamin przeprowadzania przetargów na dzierżawę, najem, użytkowanie nieruchomości, stanowiących własność Powiatu Nowotomyskiego, zwany dalej „Regulaminem”, określa tryb przygotowywania, organizacji i przeprowadzania przetargów na dzierżawę, najem oraz użytkowanie nieruchomości, stanowiących własność Powiatu Nowotomyskiego.

§ 2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) przetargu - należy przez to rozumieć nieograniczony lub ograniczony przetarg przeprowadzany w formie ustnej lub pisemnej na dzierżawę, najem oraz użytkowanie nieruchomości,
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.),
- 3) osobie bliskiej - należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje z członkiem komisji przetargowej faktycznie we wspólnym pożyciu,
- 4) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Nowotomyskiego,
- 5) Starostwie – należy przez to rozumieć Starostwo Powiatowe w Nowym Tomyślu,
- 6) przewodniczącym komisji – należy przez to rozumieć przewodniczącego komisji przetargowej lub osobę każdorazowo wyznaczoną przez przewodniczącego do jego zastępowania w czasie nieobecności przewodniczącego.

§ 3. Przetargi na dzierżawę, najem, użytkowanie nieruchomości ogłasza Zarząd podając treść ogłoszenia o przetargu do publicznej wiadomości na okres co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu w następujący sposób:

- 1) jeżeli przetarg jest nieograniczony ogłoszenie wywiesza się na tablicy ogłoszeń Starostwa, publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu Nowotomyskiego, a wyciąg z ogłoszenia o przetargu publikuje w prasie lokalnej,
- 2) jeżeli przetarg jest ograniczony do ściśle określonej grupy podmiotów, których nazwiska (nazwy) i adresy są znane, ogłoszenie wywiesza się jak w pkt 1 oraz wysyła podmiotom uprawnionym do udziału w przetargu.

§ 4. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje zawarte w wykazie nieruchomości oraz miejsce, termin, warunki i tryb przetargu.

§ 5. Celem przeprowadzanych przetargów jest wybór podmiotu, z którym zostanie zawarta umowa dzierżawy, najmu lub użytkowania nieruchomości.

§ 6. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który uzasadniałby wątpliwości co do ich bezstronności w pracach komisji przetargowej. W razie zaistnienia przypadku, o którym mowa w § 41 Regulaminu, podmiot, który uchylił się od zawarcia odpowiednio umowy dzierżawy, najmu lub użytkowania danej nieruchomości, nie może uczestniczyć w przetargu na dzierżawę, najem lub użytkowanie tej nieruchomości, zorganizowanym ponownie wskutek uchylenia się tego podmiotu od zawarcia umowy dzierżawy, najmu lub użytkowania.

§ 7. Oferent zainteresowany dzierżawą, najmem lub użytkowaniem nieruchomości powinien przed przystąpieniem do przetargu zapoznać się z Regulaminem organizacji przetargów, a oferent zainteresowany dzierżawą lub najmem także z projektem odpowiedniej umowy.

§ 8. Wysokość postąpienia w przetargu każdorazowo ustalają uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% stawki wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych złotych. W przetargu ustnym uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

§ 9. W sprawach nieuregulowanych 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 2021 r. poz. 2213).

Rozdział 2

Organizacja przetargów i zasady postępowania komisji przetargowej

§ 10. Przetargi na dzierżawę, najem lub użytkowanie nieruchomości ogłasza i organizuje Zarząd.

§ 11. O wyborze trybu i formy przetargu decyduje Zarząd.

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

§ 13. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powoływana uchwałą Zarządu spośród pracowników Starostwa w składzie od 3 do 7 osób.

§ 14. Komisja przetargowa jest zdolna do przeprowadzenia przetargu w obecności co najmniej trzech jej członków, w tym przewodniczącego komisji.

§ 15. Wszelkie rozstrzygnięcia komisji przetargowej, w tym rozstrzygnięcie przetargu, zapadają zwykłą większością głosów obecnych członków komisji. W przypadku równej liczby głosów za i przeciw decydujący jest głos przewodniczącego komisji.

§ 16. Głosowanie odbywa się bez udziału uczestników przetargu.

§ 17. Przetarg może zostać zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.

§ 18. Wstęp do pomieszczeń, w których odbywa się część jawna przetargu mają poza członkami komisji przetargowej wyłącznie uczestnicy przetargu.

Rozdział 3

Tryby przetargów i procedury ich przeprowadzania

§ 19. W celu oddania w dzierżawę, najem lub w użytkowanie nieruchomości stosuje się następujące tryby przetargów:

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

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

§ 21. Przewodniczący komisji otwierając przetarg informuje uczestników o:

- 1) podstawowych cechach nieruchomości, tj. położeniu, oznaczeniu i powierzchni według danych ewidencji gruntów i budynków,
- 2) przeznaczeniu nieruchomości,
- 3) stawce wywoławczej i minimalnej wartości postąpienia,
- 4) terminie wnoszenia i zmiany wysokości opłat,
- 5) skutkach uchYLENIA się podmiotu wygrywającego przetarg od zawarcia umowy,
- 6) liczbie podmiotów dopuszczonych do przetargu wymieniając je z imienia i nazwiska albo nazwy lub firmy.

§ 22. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował stawkę czynszu (opłaty) wyższą od stawki wywoławczej o co najmniej jedno postąpienie.

§ 23. Po zamknięciu licytacji przewodniczący komisji sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Podpisanie protokołu przez przewodniczącego komisji, członków komisji oraz uczestnika przetargu, który zaoferował najwyższą stawkę kończy przetarg.

§ 24. 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 podmiotów.

§ 25. Do przetargu ustnego ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące przetargu ustnego nieograniczonego, z tym że:

- 1) w ogłoszeniu o tym 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) podmioty zamierzające wziąć udział w przetargu ograniczonym zobowiązane są do złożenia lub okazania wymaganych dokumentów potwierdzających spełnienie warunków ograniczenia przetargu w terminie, miejscu i formie określonych w ogłoszeniu o przetargu.

§ 26. Komisja przetargowa dokonuje weryfikacji dokumentów, o których mowa w § 25 pkt 1 lit. c oraz kwalifikacji do uczestnictwa w przetargu w terminie i na zasadach określonych w ogłoszeniu.

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

§ 28. 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.

§ 29. Część jawną rozpoczyna przewodniczący komisji przekazując uczestnikom przetargu informacje wymienione w § 21 oraz podaje kryteria przyjęte do oceny ofert, określone w warunkach przetargu.

§ 30. 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 kompletność złożonych ofert.

§ 31. 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.

§ 32. Komisja przetargowa przyjmuje wyjaśnienia i oświadczenia oferentów, jeśli nie zmieniają one warunków przedłożonej oferty przetargowej. Wszystkie wyjaśnienia i oświadczenia oferenci składają wyłącznie na piśmie.

§ 33. Przewodniczący komisji informuje oferentów o przewidywanym terminie i miejscu części niejawnej przetargu i przewidywanym terminie jego zakończenia. W przypadku zmiany przewidywanego pierwotnie terminu zakończenia przetargu przewodniczący komisji informuje oferentów o nowym przewidywanym terminie zakończenia przetargu.

§ 34. W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokonuje analizy i oceny ofert w oparciu o ustalone warunki przetargu i podejmuje decyzje odnośnie do:

- 1) wyboru najkorzystniejszej oferty lub
- 2) organizacji dodatkowego przetargu ustnego dla uczestników, którzy złożyli równorzędne oferty, lub
- 3) zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

§ 35. 1. Z przeprowadzonych czynności sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący komisji i jej członkowie.

2. Przetarg uważa się za zakończony z chwilą podpisania protokołu, który zawiera m.in. informacje:

- 1) dotyczące podmiotu ustalonego jako dzierżawca, najemca lub użytkownik,
- 2) o położeniu nieruchomości, jej numerze ewidencyjnym, powierzchni, wysokości czynszu (opłaty), terminie jego wnoszenia.

3. Przewodniczący komisji przesyła zawiadomienie uczestnikom przetargu o jego wyniku w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze od dnia zakończenia przetargu.

4. Do przetargu pisemnego nieograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy § 22 i 27.

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

§ 37. Do pisemnego przetargu ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące przetargu pisemnego nieograniczonego, z tym że:

- 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) przetarg przeprowadza się w przypadku, gdy co najmniej jeden oferent spełni warunki zawarte w ogłoszeniu o przetargu.

Rozdział 4

Przyjmowanie, rozliczanie i zwrot wadium wniesionego przez uczestników przetargów

§ 38. W przetargu mogą brać udział podmioty, które wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu. Wadium wnoszone jest w walucie polskiej przelewem środków pieniężnych na wskazany w ogłoszeniu rachunek Powiatu Nowotomyskiego.

§ 39. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ustalonego w przetargu czynszu (opłaty).

§ 40. Wysokość wadium ustala się w następujący sposób:

- 1) do przetargu na dzierżawę, najem lub użytkowanie nieruchomości, której czynsz (opłata) będzie wnoszony rocznie, wadium wnosi się w wysokości 1-krotności rocznego czynszu (opłaty) ustalonego według stawki wywoławczej,
- 2) do przetargu na dzierżawę lub najem nieruchomości, której czynsz (opłata) będzie wnoszony miesięcznie, wadium wnosi się w wysokości 3-krotnego miesięcznego czynszu (opłaty) ustalonego według stawki wywoławczej,

w każdym przypadku jednak wysokość wadium nie może być niższa niż 300,00 zł.

§ 41. W przypadku uchylenia się uczestnika, który wygrał przetarg, od zawarcia umowy dzierżawy, najmu lub użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem tego przetargu, wpłacone przez tego uczestnika wadium nie podlega zwrotowi.

§ 42. Pozostałym uczestnikom wadium zwraca się niezwłocznie, nie później niż w ciągu 3 dni roboczych po zakończeniu przetargu na rachunki widniejące na liście operacji.

§ 43. W przypadku unieważnienia, odwołania lub zakończenia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert wadium zwraca się niezwłocznie w sposób określony w § 42.

Rozdział 5

Postanowienia końcowe

§ 44. Protokół z zakończonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy dzierżawy, najmu lub użytkowania nieruchomości.

§ 45. Zawarcie umowy dzierżawy, najmu lub użytkowania nieruchomości może nastąpić po upływie 14 dni od daty zakończenia przetargu, jeżeli nie wpłynie skarga na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu.