

**ZARZĄDZENIE NR 1143/2017
PREZYDENTA MIASTA RACIBÓRZ**

z dnia 10 stycznia 2017 r.

w sprawie zatwierdzenia Regulaminu przetargów na sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Racibórz

Na podstawie: art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 446 z późn.zm.), rozdziału 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147) oraz §8. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 1490)

zarządzam, co następuje:

§ 1. Zatwierdzam Regulamin przetargów na sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Racibórz, określony w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Powołuję Komisję Przetargową, zwaną dalej "komisją", w następującym składzie:

- 1) Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami lub osoba zastępująca - przewodniczący komisji,
- 2) radca prawny Urzędu Miasta - członek komisji,
- 3) Naczelnik Wydziału Inwestycji i Urbanistyki lub osoba zastępująca - członek komisji,
- 4) Naczelnik Wydziału Lokalowego lub osoba zastępująca - członek komisji.

§ 3. 1. Traci moc zarządzenie Nr 787/2008 Prezydenta Miasta Racibórz Organu Wykonawczego Gminy z dnia 15 lipca 2008 r. w sprawie zatwierdzenia zasad organizowania przetargów bądź rokowań na sprzedaż, oddawanie w użytkowanie w wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Racibórz (z późn.zm.), z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Do przetargów, których ogłoszenie zostało podane do publicznej wiadomości przed dniem wejścia w życie niniejszego zarządzenia, stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 4. Wykonanie zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, a nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzam II Zastępcy Prezydenta Miasta.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta

Mirosław Lenk

REGULAMIN PRZETARGÓW NA SPRZEDAŻ I ODDAWANIE W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE NIERUCHOMOŚCI WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY RACIBÓRZ

Rozdział 1 Zasady ogólne

§1.

Przetargi przeprowadza się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147), zwanej w dalszej części „ugn” oraz przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów i rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 1490), zwanego w dalszej części „rozporządzeniem”.

§2.

1. Przystępujący do przetargu zobowiązany jest zapoznać się z rozporządzeniem oraz Regulaminem przetargów na sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Racibórz, zwanego w dalszej części „regulaminem”, których treść udostępniona jest w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz www.bipraciborz.pl oraz w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz ul. Króla Stefana Batorego 6, pok. 220.
2. W sprawach nieuregulowanych rozporządzeniem zastosowanie mają przepisy regulaminu.

§3.

Celem przeprowadzanych przetargów jest dokonanie wyboru osoby, z którą Gmina zawrze umowę w formie aktu notarialnego, której przedmiotem jest sprzedaż nieruchomości lub oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

§4.

1. W imieniu Prezydenta Miasta, przetargi przygotowuje i organizuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami.

2. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargów **wykonuje Komisja Przetargowa**, powołana zarządzeniem Prezydenta Miasta w sprawie zatwierdzenia Regulaminu przetargów na sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Racibórz, zwana dalej „komisją”.
3. Komisja przeprowadza przetargi w składzie co najmniej trzyosobowym.
4. Przetarg **prowdzi przewodniczący komisji**.
5. W uzasadnionych przypadkach, Prezydent Miasta w drodze odrębnego zarządzenia, może powołać do udziału w pracach komisji, ekspertów z dziedziny finansów, urbanistyki, drogownictwa lub innych dziedzin.

§5.

Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady:

- 1) cenę wywoławczą w przetargu ustala się na zasadach określonych w art. 67 ugn,
- 2) **koszty** związane z **zawarciem notarialnej umowy** sprzedaży lub oddania gruntu w użytkowanie wieczyste oraz koszty sądowe, **ponosi nabywca**,
- 3) koszty wyłączenia gruntu z produkcji rolnej, ponosi nabywca.

§6.

Uczestnikami przetargów mogą być polskie i zagraniczne osoby fizyczne, posiadające pełną zdolność do czynności prawnych, a także polskie i zagraniczne osoby prawne i inne osoby ustawowe należycie reprezentowane, jeżeli wpłacą wadium w ustalonej wysokości i terminie oraz w dniu przetargu, przed jego rozpoczęciem, złożą zgłoszenie udziału w przetargu. **Wzór zgłoszenia udziału** w przetargu stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego regulaminu.

§7.

1. W przypadku **małżonków**, do dokonywania czynności przetargowych konieczna jest **obecność obojga**.
2. W przypadku nabywania nieruchomości przez jednego z małżonków do majątku odrębnego, jest on zobowiązany złożyć przed rozpoczęciem przetargu, pisemne **oświadczenie**, że nabycia dokona ze środków nieobjętych majątkiem wspólnym, **potwierdzone przez współmałżonka** (przy panującym ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej) lub oryginał albo uwierzytelnioną kopię umowy o wyłączeniu wspólności majątkowej małżeńskiej (w przypadku rozdzielności majątkowej).

§8.

1. Uczestnik przetargu może być reprezentowany przez pełnomocnika na podstawie pisemnego pełnomocnictwa, zawierającego zgodę na reprezentowanie w przetargu w celu odpłatnego nabycia wskazanej nieruchomości oraz na składanie wszelkich oświadczeń, jakie w trakcie przetargu okażą się konieczne. **Wzór pełnomocnictwa stanowi załącznik nr 2** do niniejszego regulaminu.
2. Pełnomocnictwo winno zostać przedłożone w oryginale. Nie jest wymagane notarialne poświadczenie podpisu mocodawcy.

§9.

1. W przetargu **nie mogą uczestniczyć** osoby wchodzące w skład komisji oraz osoby bliskie tym osobom (w rozumieniu art. 4 pkt 13 ugn), a także osoby, które pozostają z członkami komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji.
2. W przypadku zaistnienia sytuacji, o której mowa w ust. 1 członek komisji zobowiązany jest niezwłocznie złożyć rezygnację z pracy w komisji.

§10.

1. W przypadku przetargu pisemnego, oferta przetargowa winna zawierać dane, o których mowa w §17. rozporządzenia.
2. W przypadku sprzedaży nieruchomości w trybie rokowań, zgłoszenie do rokowań składa się na formularzu udostępnionym w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz www.bipraciborz.pl lub w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz ul. Króla Stefana Batorego 6, Wydział Gospodarki Nieruchomościami, pok. 217 lub 220.

§11.

1. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców, będących obywatelami bądź przedsiębiorcami państw spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego, wymaga uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1061 z późn.zm.).
2. Zezwolenie nie jest wymagane do udziału w przetargu; natomiast musi być przedłożone przynajmniej na jeden dzień przed wyznaczonym terminem umowy sprzedaży, pod rygorem niezawarcia tej umowy i przepadku wadium na rzecz Gminy.

§12.

1. **Uczestnik przetargu**, przed jego rozpoczęciem **przedkłada** komisji:

- 1) zgłoszenie udziału w przetargu,
- 2) dokument potwierdzający tożsamość (dowód osobisty, paszport),
- 3) inne dokumenty wskazane w ogłoszeniu o przetargu.

2. W przypadku, gdy uczestnik przetargu reprezentowany jest przez pełnomocnika, **pełnomocnik** przed rozpoczęciem przetargu **przedkłada** komisji:

- 1) zgłoszenie do udziału w przetargu podpisane przez mocodawcę,
- 2) udzielone pełnomocnictwo do reprezentowania w przetargu,
- 3) własny dokument potwierdzający tożsamość (dowód osobisty, paszport),
- 4) inne dokumenty wskazane w ogłoszeniu o przetargu.

§13.

W przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, wpisanych do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej oraz podmiotów wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego, informację lub odpis z właściwego rejestru, organizator przetargu uzyska we własnym zakresie.

§14.

Przewodniczący komisji otwierając przetarg, informuje uczestników o ustalonych warunkach przetargu oraz o danych dotyczących przedmiotu przetargu, wymienionych w §13. rozporządzenia.

§15.

W czasie trwania przetargu zakazuje się używania telefonów komórkowych oraz prowadzenia rozmów pomiędzy uczestnikami przetargu, które mogą mieć wpływ na wynik przetargu.

§16.

W **czasie trwania przetargu**, przewodniczący komisji może zarządzić **krótką przerwę** techniczną, na czas uzupełnienia dodatkowych materiałów związanych z przedmiotem lub organizacją przetargu, a także, na prośbę uczestnika przetargu, w celu przeprowadzenia niezbędnych konsultacji.

§17.

Przetarg **jest ważny** bez względu na liczbę uczestników, jeżeli **przynajmniej jeden** uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

§18.

Uczestnik przetargu ustnego licytuje poprzez podniesienie ręki oraz głośne podanie oferowanej ceny, powiększonej o wysokość postąpienia lub jego wielokrotność. Po trzecim wywołaniu przez prowadzącego licytację, najwyższej zaproponowanej ceny, dalsze postąpienia nie będą przyjmowane.

§19.

Po ustaniu postąpień i uzyskaniu najwyższej ceny, przewodniczący komisji zamyka przetarg a następnie ogłasza jego wynik oraz wskazuje osobę nabywcy.

§20.

Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy w formie aktu notarialnego z osobą wyłonioną jako nabywca nieruchomości.

§21.

Uczestnik przetargu **może**, stosownie do regulacji §11. rozporządzenia, **zaskarżyć** czynności związane z przeprowadzeniem przetargu, w terminie 7 dni od jego rozstrzygnięcia.

§22.

Po upływie siedmiu dni od rozstrzygnięcia przetargu, informację o wyniku przetargu, zamieszcza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz przy ul. Króla Stefana Batorego 6, II p. obok pok. 220.

§23.

Cena sprzedawanej nieruchomości lub pierwsza opłata z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, winna być uznana na rachunku Gminy **przed podpisaniem aktu notarialnego**.

§24.

Jeżeli w ogłoszeniu o przetargu nie określono inaczej, **zawarcie notarialnej umowy sprzedaży** nieruchomości lub oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, następuje **w terminie do dwóch miesięcy** od daty zamknięcia przetargu. W uzasadnionych przypadkach, termin ten może ulec wydłużeniu, po uprzedniej zgodzie wyrażonej przez Prezydenta Miasta.

§25.

Termin i miejsce zawarcia umowy, o której mowa w §24, w porozumieniu z osobą wyłonioną jako nabywca nieruchomości, ustala pracownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, odpowiedzialny za zbycie nieruchomości objętej przetargiem. Nabywca ma **swobodne prawo wyboru kancelarii notarialnej**, w której odbędzie się transakcja.

§26.

Jeżeli osoba wyłoniona jako nabywca nieruchomości **zrezygnuje** z zawarcia umowy lub nie przystąpi **bez usprawiedliwienia** do jej podpisania w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, sprzedawca odstąpi od zawarcia umowy, a wpłacone **wadium ulega przepadkowi** na rzecz Gminy Racibórz.

§27.

Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, przeprowadza się drugi oraz kolejne przetargi bądź rokowania według zasad określonych w art. 39 ugn oraz §3. ust. 3 rozporządzenia.

Rozdział 2 Formy oraz zwrot wadium

§28.

1. Wysokość i termin wpłaty wadium podane zostają w ogłoszeniu o przetargu oraz w wyciągu z ogłoszenia o przetargu.
2. Wadium winno być uznane na rachunku Gminy najpóźniej w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu, pod rygorem niedopuszczenia do przetargu.

§29.

Dowód wpłaty wadium winien wskazywać jednoznacznie, kto wpłacił wadium i tym samym uprawniony jest do wzięcia udziału w przetargu na daną nieruchomość oraz wskazywać nieruchomość, której wpłata dotyczy.

§30.

Uczestnik przetargu może wpłacić wadium na jedną lub więcej nieruchomości – każde oddzielnie.

§31.

W przypadku chęci **nabycia** nieruchomości **w udziałach**, wymagane są:

- 1) wpłata **wadium** przez każdego z przyszłych nabywców w wysokości **odpowiednio do nabywanych udziałów**,
- 2) **obowiązkowy udział** w przetargu każdego ze **wspólnabywców** lub ich pełnomocników.

§32.

1. Wadium uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości lub pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.
2. Pozostałym uczestnikom przetargu, wadium zwraca się niezwłocznie, jednak nie później niż trzy dni od daty zamknięcia przetargu, w formie wskazanej w zgłoszeniu udziału w przetargu.

§33.

Sprzedaż nieruchomości w trybie rokowań odbywa się ściśle według treści rozporządzenia, z uwzględnieniem reguł niniejszego regulaminu, w szczególności wymienionych w §6. - §16., §20, §23. - §26. oraz §28. - §32.

Załącznik nr 1 do Regulaminu przetargów na sprzedaż
i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości
wchodzących w skład zasobu nieruchomości gminy
Racibórz

ZGŁOSZENIE UDZIAŁU W PRZETARGU

.....,
(imię i nazwisko / firma / reprezentant)

.....,
(adres zamieszkania / siedziba)

dowód osobisty nr

PESEL:

Nr KRS (lub innego właściwego rejestru):.....

nr telefonu:

zgłaszam udział w przetargu na:

1. sprzedaż lokalu mieszkalnego/użytkowego/garażu nr, położonego w Raciborzu przy
2. sprzedaż/oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Raciborzu przy, oznaczonej ewidencyjnie nr, karta mapy, obręb, o powierzchni ha, zapisanej w księdze wieczystej nr GL1R/...../.....

Do zgłoszenia dołączam*:

- ☐ pisemne pełnomocnictwo do reprezentowania w przetargu,
- ☐ oświadczenie o nabyciu do majątku odrębnego, potwierdzone przez współmałżonka,
- ☐ umowa o wyłączeniu wspólności majątkowej małżeńskiej,
- ☐ inny dokument:.....

Jednocześnie oświadczam, że:

- 1) zapoznałem/-am się z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów i rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 1490) oraz Regulaminem przetargów na sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność gminy Racibórz,
- 2) nie jestem osobą bliską w stosunku do osób wchodzących w skład Komisji Przetargowej oraz nie pozostaję z członkami Komisji Przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności Komisji,
- 3) zapoznałem/-am się z informacjami o ww. nieruchomości, podanymi w ogłoszeniu o przetargu i akceptuję je bez zastrzeżeń,
- 4) akceptuję stan techniczny i prawny nieruchomości.

W przypadku, gdy nie zostanę nabywcą nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu, proszę o zwrot wadium*:

- ☐ w gotówce,
- ☐ przelewem na konto, z którego wpłacono wadium,
- ☐ przelewem na konto nr

Jestem świadomy/-a, że w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy, wpłacone przeze mnie wadium ulega przepadkowi na rzecz Gminy Racibórz.

.....
(miejscowość i data)

.....
(podpis osoby fizycznej
lub podpis osoby uprawnionej do reprezentacji)

* właściwe zaznaczyć

PEŁNOMOCNICTWO

Ja,, zamieszkały/-a
(imię, nazwisko)

w przy,
dowód osobisty nr PESEL:

upoważniam

.....
(imię, nazwisko pełnomocnika)

zamieszkałego/-ą w przy
dowód osobisty nr,

do reprezentowania mnie w przetargu, w celu odpłatnego nabycia:

1. lokalu mieszkalnego/użytkowego/garażu nr, położonego w Raciborzu przy
2. nieruchomości położonej w Raciborzu przy,
oznaczonej ewidencyjnie nr, karta mapy,
obręb, o powierzchni ha, zapisanej w księdze wieczystej
nr GL1R/...../.....

oraz do składania wszelkich oświadczeń jakie w trakcie przetargu okażą się konieczne.

.....
(miejscowość i data)

.....
(podpis mocodawcy)

Uzasadnienie

Zasady określające sposób i tryb przeprowadzania przetargów zawarte są w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147) oraz rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 1490).

Regulamin przetargów, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia ma charakter porządkowy i wprowadzony zostaje w celu doprecyzowania zasad organizowania przetargów na sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Racibórz, zawartych w powołanych wyżej przepisach prawa.

W celu zwiększenia przejrzystości dokumentu wprowadza się jednolity tekst w nowym brzmieniu, tym samym traci moc dotychczas obowiązujące w tej materii zarządzenie Prezydenta Miasta Nr 787/2008 z dnia 15 lipca 2008 r.