

**REGULAMIN**  
**pierwszego przetargu nieograniczonego**

na oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat nieruchomości stanowiących własność Gminy Połaniec, położonych w Połańcu przy ulicy Wyzwolenia – Strefa Inwestycyjna B oznaczonych numerami: I- o łącznej powierzchni 0,2601 ha, II- o łącznej powierzchni 0,8937 ha, III- o łącznej powierzchni 0,5491 ha, IV- o łącznej powierzchni 1,4597 ha, V- o łącznej powierzchni 0,5777 ha, VI- o łącznej powierzchni 1,0356 ha, VII- o łącznej powierzchni 1,1557 ha, uregulowanych w księga wieczystych: KW nr 17225, KW nr 19186, KW nr 23 123, KW nr 28123, KW nr 37124, KW nr 31949, KW nr 37732, prowadzonych w Sądzie Rejonowym w Staszowie, z przeznaczeniem pod zabudowę usługową, obiekty produkcyjne, składy i magazyny – symbol w planie U/P-3.

**1. Postanowienia ogólne**

1) Regulamin określa zasady przeprowadzania przetargu pisemnego nieograniczonego na oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Połaniec, położonych w Połańcu przy ulicy Wyzwolenia – Strefa Inwestycyjna B oznaczonych numerami:

- I o łącznej powierzchni 0,2601 ha, składająca się z działek o numerach ewidencyjnych 4330/2 o powierzchni 0,0142 ha, 4332/2 o powierzchni 0,0465 ha, 4333/2 o powierzchni 0,0503 ha, 6852/2 o powierzchni 0,0468 ha, 4335/4 o powierzchni 0,0502 ha, 4336/4 o powierzchni 0,0521 ha; uregulowanych w KW nr 17225;
- II o łącznej powierzchni 0,8937 ha, składająca się z działek o numerach ewidencyjnych 4336/5 o powierzchni 0,1206 ha, 4335/5 o powierzchni 0,1255 ha, 6852/3 o powierzchni 0,1090 ha, 4333/3 o powierzchni 0,0975 ha, 4332/3 o powierzchni 0,1053 ha, 4330/3 o powierzchni 0,0967 ha, 4329/2 o powierzchni 0,2391 ha; uregulowanych w KW nr 17225;
- III o łącznej powierzchni 0,5491 ha, składająca się z działek o numerach ewidencyjnych 4328/2 o powierzchni 0,1717 ha, 4326/2 o powierzchni 0,1044 ha, 4325/2 o powierzchni 0,1054 ha, 4321/2 o powierzchni 0,1191 ha, 4318/3 o powierzchni 0,0464 ha, 4320/2 o powierzchni 0,0001 ha, 4322/1 o powierzchni 0,0006 ha, 4323/1 o powierzchni 0,0007 ha, 4324/1 o powierzchni 0,0007 ha; uregulowanych w KW nr 17225, 19186, 28123 i 31949;
- IV o łącznej powierzchni 1,4597 ha, składająca się z działek o numerach ewidencyjnych 4326/3 o powierzchni 0,0015 ha, 4330/4 o powierzchni 0,0041 ha, 4332/4 o powierzchni 0,0030 ha, 4333/4 o powierzchni 0,0018 ha, 6852/4 o powierzchni 0,0008 ha, 4335/6 o powierzchni 0,1662 ha, 4336/6 o powierzchni 0,1287 ha, 4334/1 o powierzchni 0,2060 ha, 4331 o powierzchni 0,1683 ha, 4329/3 o powierzchni 0,2053 ha, 4328/3 o powierzchni 0,2217 ha, 4327/1 o powierzchni 0,0996 ha, 3884/1 o powierzchni 0,0046 ha, 4316/1 o powierzchni 0,0001 ha, 3885/1 o powierzchni 0,0216 ha, 3887/1 o powierzchni 0,0161 ha, 3888/1 o powierzchni 0,0143 ha, 3889/1 o powierzchni 0,0200 ha, 3890/1 o powierzchni 0,0236 ha, 3891/1 o powierzchni 0,0164 ha, 3892/1 o powierzchni 0,0508 ha, 3893/1 o powierzchni 0,0635 ha, 3886/1 o powierzchni 0,0217 ha; uregulowanych w KW nr 17225, 28123, i 37124;

- V o łącznej powierzchni 0,5777 ha, składająca się z działek 4324/2 o powierzchni 0,1412 ha, 4325/3 o powierzchni 0,0003 ha, 4323/2 o powierzchni 0,0439 ha, 4322/2 o powierzchni 0,0648 ha, 4320/3 o powierzchni 0,0566 ha, 4319/2 o powierzchni 0,1115 ha, 4317/3 o powierzchni 0,0884 ha, 3874/2 o powierzchni 0,0710 ha; uregulowanych w KW nr 17225, 19186, 28123 i 31949;
- VI o łącznej powierzchni 1,0356 ha, składająca się z działek 4335/7 o powierzchni 0,0026 ha, 4334/2 o powierzchni 0,0205 ha, 3893/2 o powierzchni 0,0486 ha, 3892/2 o powierzchni 0,0772 ha, 3889/2 o powierzchni 0,0586 ha 3888/2 o powierzchni 0,0783 ha, 3886/2 o powierzchni 0,1398 ha, 3885/3 o powierzchni 0,2160 ha, 3884/4 o powierzchni 0,1487 ha, 4316/4 o powierzchni 0,0570 ha, 3891/2 o powierzchni 0,0301 ha, 3890/2 o powierzchni 0,0521 ha, 3887/2 o powierzchni 0,1061 ha; uregulowanych w KW nr 17225, 23123, 28123, 37124;
- VII o łącznej powierzchni 1,1557 ha, składająca się z działek 3884/3 o powierzchni 0,0146 ha, 4316/3 o powierzchni 0,1782 ha, 4315/2 o powierzchni 0,1430 ha, 4314/2 o powierzchni 0,0688 ha, 4313/2 o powierzchni 0,0691 ha, 4312/2 o powierzchni 0,0676 ha, 4311/2 o powierzchni 0,1692 ha, 3874/3 o powierzchni 0,2868 ha, 4306/2 o powierzchni 0,0559 ha, 4305/2 o powierzchni 0,0910 ha, 4304/2 o powierzchni 0,0115 ha; uregulowanych w KW nr 17225, 19186, 28123, 31949 i 33279; z przeznaczeniem pod zabudowę usługową, obiekty produkcyjne, składy i magazyny – symbol w planie U/P-3.

2) Celem przetargu jest wybór najkorzystniejszej oferty.

3) Przetarg pisemny składa się z części jawnej i niejawnej oraz w przypadku ofert równorzędnych dodatkowego przetargu ustnego.

## **2. Podstawa prawna przeprowadzenia przetargu**

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( j.t Dz. U. 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami).
- 2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108).
- 3) Uchwała Nr VII/90/11 Rady Miejskiej w Połańcu z dnia 21 lipca 2011 roku, w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych położonych w Połańcu przy ulicy Wyzwolenia w obrębie Strefy Inwestycyjnej B, w trybie przetargu pisemnego nieograniczonego.

## **3. Przedmiot przetargu i jego cena**

1) Przedmiotem przetargu jest oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Połaniec, położonych w Połańcu przy ulicy Wyzwolenia – Strefa Inwestycyjna B, oznaczonych numerami: I- o łącznej powierzchni 0,2601 ha, II- o łącznej powierzchni 0,8937 ha, III- o łącznej powierzchni 0,5491 ha, IV- o łącznej powierzchni 1,4597 ha, V- o łącznej powierzchni 0,5777 ha, VI- o łącznej powierzchni 1,0356 ha, VII- o łącznej powierzchni 1,1557 ha, uregulowanych w księga wieczystych: KW nr 17225, KW nr 19186, KW nr 23 123, KW nr 28123, KW nr 37124, KW nr 31949, KW nr 37732, prowadzonych w Sądzie Rejonowym w Staszowie, z przeznaczeniem pod zabudowę usługową, obiekty produkcyjne, składy i magazyny – symbol w planie U/P-3.

- 2) Szczegółowy opis przedmiotu przetargu i warunki zakupu zostały określone w ogłoszeniu o przetargu.
- 3) Cena wywoławcza nieruchomości podana została do publicznej wiadomości w ogłoszeniu o przetargu.

#### **4. Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu**

- 1) Uczestnikiem przetargu może być osoba fizyczna lub osoba prawna.
- 2) Jeżeli oferentem jest konsorcjum, holding lub grupa podmiotów gospodarczych nie będących osobą prawną w rozumieniu przepisów prawa polskiego, to wówczas za oferenta będzie się uważać osobę prawną wskazaną przez pozostałych uczestników stosownymi pełnomocnictwami i wpłacającą w imieniu wszystkich wadium.
- 3) Cudzoziemcy mogą nabyć prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w wyniku niniejszego przetargu, po spełnieniu warunków określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (j.t. Dz.U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 z późn. zm.).
- 4) Oferent zobowiązany jest do wniesienia wadium w formie, terminie oraz sposobie określonym w ogłoszeniu o przetargu. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.
- 5) Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu (jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu), z wyjątkiem wadium wniesionego przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał.

#### **5. Oferta**

- 1) Oferent może złożyć ofertę na jedną nieruchomość lub na kilka nieruchomości.
- 2) W przypadku oferty na kilka nieruchomości oferent wpłaca wadium oraz podaje oferowaną cenę na każdą nieruchomość odrębnie, wskazując numer nieruchomości.
- 3) Oferta winna być opracowana zgodnie z danymi zawartymi w ogłoszeniu o przetargu.
- 4) Ofertę składa się w formie pisemnej z wymaganymi dokumentami w miejscu i w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
- 5) Oferta oraz załączone dokumenty winny być napisane w języku polskim (tłumaczenia powinny być dokonane przez tłumacza przysięgłego).
- 6) Koperta zawierająca ofertę przetargową winna być zamknięta i opieczetowana oraz posiadać następujące oznakowanie:
  - a. adres organizatora przetargu,
  - b. numer /numery nieruchomości, której przetarg dotyczy,
  - c. adres, nr telefonu Oferenta, umożliwiający dalszą z nim korespondencję lub ewentualny zwrot nie otwartej koperty.
- 7) Ryzyko uchybienia wymaganiom dotyczącym opracowania i złożenia oferty ponosi oferent.

#### **6. Komisja Przetargowa**

- 1) Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykona Komisja Przetargowa powołana przez Burmistrza Miasta i Gminy Połaniec, zwana dalej Komisją.

2) Komisja działa w oparciu o zasady określone w niniejszym Regulaminie Przetargu oraz na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

3) Zasady postępowania Komisji:

a) Komisja ma obowiązek traktować wszelkie materiały i informacje otrzymane w związku z postępowaniem jako poufne,

b) Komisja ma obowiązek działać obiektywnie, wnikliwie i starannie, mając na względzie dobro Miasta i Gminy Połaniec Połaniec.

W postępowaniu przetargowym członkami Komisji nie mogą być osoby, które

- przed upływem trzech lat od daty wszczęcia postępowania przetargowego były w stosunku pracy lub zlecenia z oferentem albo członkami władz osób prawnych stających do przetargu,

- pozostają z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do ich bezstronności,

c) członkowie Komisji podpisują stosowne oświadczenie (treść określona w załączniku do Regulaminu Przetargu),

d) w przypadku stwierdzenia, że członek Komisji jest powiązany z którymkolwiek oferentem, jest on obowiązany bezzwłocznie złożyć rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.

4) Przetarg może zostać przeprowadzony jedynie w przypadku, gdy uczestniczy w nim co najmniej czterech członków Komisji.

5) Do zadań Komisji wykonywanych w trakcie postępowania przetargowego należy:

a) powoływanie, w miarę potrzeby, niezależnych konsultantów dla dokonania analiz i oceny ofert złożonych w przetargu pisemnym,

b) uzyskiwanie dodatkowych, pisemnych wyjaśnień od oferentów, w celu umożliwienia Komisji prawidłowej oceny złożonych ofert.

## **7. Część jawna przetargu**

1. W części jawnej przetargu mogą brać udział oferenci lub ich pełnomocnicy.

2. Komisja dokonuje następujących czynności:

a) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wpłaty wadium,

b) otwiera koperty z ofertami w kolejności ich złożenia,

c) sprawdza kompletność zgłoszonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły ofertę,

d) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,

e) kwalifikuje oferty do części niejawnej przetargu,

f) zawiadamia o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,

g) zawiadamia o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

3. Komisja kwalifikuje do części niejawnej przetargu wyłącznie oferty złożone w formie i treści określonej w materiałach przetargowych. Za ofertę zgodną z warunkami przetargu uważa się taką, która odpowiada wszystkim ustaleniom i warunkom stawianym w dokumentach przetargowych i nie będzie zawierać istotnych odchyłeń lub budzić zastrzeżeń.

4. Komisja odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnego przetargu, jeżeli:
  - a) nie odpowiadają warunkom przetargu,
  - b) zostały złożone po wyznaczonym terminie,
  - c) oferowana cena nie jest wyższa od ceny wywoławczej,
  - d) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści i rzetelności danych (np. zawierają przeróbki i skreślenia), są niekompletne,
  - e) do ofert nie dołączono dowodów wpłaty wadium,
  - f) Nie zawierają danych wymienionych w § 3 cyt. w podstawie prawnej z dnia 14 września 2004 r. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.
5. Komisja zawiadamia na piśmie oferenta, którego oferta nie została zakwalifikowana do części niejawnego przetargu.
6. Komisja wnioskuje o ponowne ogłoszenie przetargu w przypadku nie zakwalifikowania żadnej oferty do części niejawnego przetargu.

#### 8. Część niejawnego przetargu

1. Rozpoczęcie części niejawnego przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 14 dni od dnia zakończenia części jawnej.
  2. Komisja dokonuje wyboru najlepszej oferty przeprowadzając następujące czynności:
    - a) analizuje treść ofert
    - b) zapoznaje się z wynikami dodatkowych opinii i ekspertyz, w przypadku jeśli zostały zleczone,
    - c) dokonuje wyboru najlepszej oferty w głosowaniu tajnym, w oparciu o kryteria i ich wagę punktową.
  3. Maksymalną wartość punktową poszczególnych kryteriów, zwaną wagą przypisaną kryterium, ustala się w wysokości:
    - 40 % pkt. - oferowana cena
    - 60 % pkt. - koncepcja zagospodarowania terenu planowanej inwestycji zawierająca deklarację ilości nowoutworzonych miejsc pracy, tj. deklarowaną liczbę nowozatrudnionych osób w przeciągu 6 miesięcy licząc od daty zakończenia inwestycji na pełny etat i utrzymania tego zatrudnienia przez dwa lata.
- Członkowie Komisji dokonują oceny każdej oferty oddzielnie, według kryteriów, o których mowa w pkt. 3, w następujący sposób:
- a) wartość punktowa kryterium ceny dla każdej ze złożonych ofert wyliczana jest przez Komisję przed głosowaniem według następującego wzoru:

$$C_k = \frac{C_{of} - C_{wyw}}{C_{max} - C_{wyw}} \times \text{waga przypisana kryterium ceny}$$

gdzie: **C<sub>k</sub>** - ostateczna ilość punktów przyznana ofercie  
**C<sub>of</sub>** - cena oferowana przez oferenta,  
**C<sub>max</sub>** - najwyższa cena oferowana w przetargu,  
**C<sub>wyw</sub>** - cena wywoławcza.

Ocena punktowa w kryterium koncepcji zagospodarowania terenu planowanej inwestycji zawierająca deklarację ilości nowoutworzonych miejsc pracy,

- b) ustalana jest indywidualnie przez członków Komisji, w głosowaniu tajnym, którzy przyznają każdej z ofert punkty w skali od 0 do maksymalnej ilości punktów ustalonej dla tego kryterium tj.60.
  - c) ocenę punktową oferty, dokonaną przez członka Komisji, stanowi suma przyznanych jej przez niego punktów w kryterium koncepcji zagospodarowania terenu, wraz z wyliczoną punktacją kryterium ceny, zgodnie z ppkt. a)
- 4. Za najlepszą uznaje się ofertę, która uzyskała największą ilość punktów.
  - 5. W przypadku, gdy żadna z ofert z uwagi na przedstawioną koncepcję zagospodarowania terenu nie nada się do przyjęcia, Komisja dokonuje zamknięcia postępowania przetargowego bez wyboru którejkolwiek z ofert.
  - 6. W przypadku ofert równorzędnych Komisja Przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do tych ofert, przy czym pozostałe propozycje, zawarte w ofertach dopuszczonych do licytacji, pozostają bez zmian.

### **9. Dodatkowy przetarg ustny**

- 1. Dodatkowy przetarg ustny, licytację, przeprowadza Przewodniczący Komisji, w obecności Komisji Przetargowej.
- 2. Przed przeprowadzeniem licytacji Komisja ustala:
  - a) cenę wywoławczą, którą stanowi najwyższa cena zaoferowana przez biorących udział licytacji,
  - b) postąpienie, którego wielkość nie może być niższa niż 1% ceny wywoławczej,
- 3. Komisja powiadamia Oferentów o dodatkowym przetargu ustnym, miejscu, terminie oraz formie jego przeprowadzenia.
- 4. Biorący udział w dodatkowym przetargu ustnym mają prawo wglądu do następujących dokumentów ofert równorzędnych:
  - oferty cenowej,
  - proponowanej koncepcji zagospodarowania terenu planowanej inwestycji z koncepcją budynku wraz z opisem,
- 5. Przetarg ustny wygrywa Oferent, który zaproponuje najwyższą cenę w licytacji - minimum o jedno postąpienie wyższą niż cena wywoławcza.

### **10. Sporządzenie protokołu z postępowania przetargowego**

- 1. Po zakończeniu postępowania przetargowego, Przewodniczący Komisji sporządza protokół z jego przebiegu, który winien zawierać następujące informacje:
  - a) termin i miejsce oraz rodzaj przetargu,
  - b) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według ewidencji gruntów i księgi wieczystej,
  - c) o obciążeniach i zobowiązaniach ciążących na nieruchomości, sposobie i terminie jej zagospodarowania,
  - d) o osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem,
  - e) opis wszystkich rozpatrywanych ofert oraz ocenę jaką uzyskały w przetargu,
  - f) wskazanie oferty uznanej za najkorzystniejszą, wraz z uzasadnieniem jej wyboru, imię i nazwisko lub nazwę firmy, oraz siedzibę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.
  - g) wysokość ceny uzyskanej w przetargu i termin jej wniesienia, wysokość opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, terminy ich płatności i sposób aktualizacji,

- h) o konieczności poddania się nabywcy nieruchomości egzekucji w zakresie płatności opłat rocznych w trybie art.777 § 1 pkt 4 kpc.
  - i) imiona i nazwiska przewodniczącego i członków Komisji,
  - j) datę sporządzenia protokołu.
2. Do protokołu załącza się wszystkie ekspertyzy sporządzone w związku z przetargiem oraz inne dokumenty sporządzane w trakcie jego trwania.
  3. Każdy członek Komisji ma prawo do wpisania do protokołu swego zdania odrębnego co do ostatecznego rozstrzygnięcia .
  4. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisuje Przewodniczący i wszyscy członkowie Komisji, a postępowanie przetargowe zostaje zamknięte.
  5. Przewodniczący Komisji zawiadamia na piśmie uczestników o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.
  6. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

#### **11. Zawarcie umowy**

- 1) W terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu Urząd Miasta i Gminy Połaniec zawiadomi osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.
- 2) Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia.
- 3) Nie później niż na 3 dni przed terminem podpisania umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, nabywca nieruchomości zobowiązany jest zapłacić pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości, wynoszącą 25% ceny osiągniętej w przetargu, powiększone o należny podatek VAT, a nie uiszczenie tej kwoty powoduje odstąpienie od zawarcia umowy.
- 4) Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt. 11.1 Regulaminu, Burmistrz Miasta i Gminy Połaniec może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
- 5) Koszty sporządzenia umowy o oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości ponosi nabywca nieruchomości (opłaty notarialne, skarbowe i sądowe).
- 6) Po zawarciu umowy notarialnej, w terminie 14 dni nieruchomość zostanie przekazana nabywcy protokołem zdawczo-odbiorczym.

#### **12. Postanowienia końcowe**

- 1) Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Burmistrza Miasta i Gminy Połaniec.
- 2) Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu.
- 3) Burmistrz Miasta i Gminy Połaniec może uznać skargę za niezasadną, nakazać powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnić przetarg.
- 4) W przypadku wniesienia skargi Burmistrz Miasta i Gminy Połaniec wstrzymuje, do czasu jej rozpatrzenia, dalsze czynności związane ze zbyciem nieruchomości.

BURMISTRZ

Jacek Tarnowski