

REGULAMIN I WARUNKI
PIERWSZEGO PRZETARGU PISEMNEGO NIEOGRANICZONEGO
na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej

Organizator przetargu

1. Organizatorem przetargu jest Wójt Gminy Chybie – Urząd Gminy w Chybiu ul. Bielska 78, 43-520 Chybie powiat cieszyński woj. śląskie

Przedmiot przetargu

2. Przedmiotem przetargu jest sprzedaż prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości położonej w Gminie Chybie, obręb 0002 Frelichów przy ul. Polnej, stanowiącej działkę nr 386/1 o pow. 5,5874 ha, dla której Sąd Rejonowy w Cieszynie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW BB1C/00086051/6.

Forma przetargu

3. Przetarg przeprowadzony będzie jako przetarg pisemny nieograniczony.

Ogłoszenie

4. Ogłoszenie o przetargu podlega publikacji, na stronie internetowej Urzędu Gminy, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Chybiu przy ul. Bielskiej 78.
5. Wyciąg z ogłoszenia o przetargu zamieszcza się w prasie codziennej ogólnokrajowej co najmniej na okres 2 miesięcy przed wyznaczonym terminem przetargu.
6. W ogłoszeniu o przetargu pisemnym nieograniczonym zamieszcza się informacje obejmujące w szczególności:
 - 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
 - 2) informację o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży,
 - 3) powierzchnię nieruchomości,
 - 4) opis nieruchomości,
 - 5) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie i sposób jej zagospodarowania,
 - 6) cenę wywoławczą,
 - 7) wysokość wadium, formę, termin i miejsce jego wniesienia,
 - 8) termin i miejsce składania pisemnych ofert,
 - 9) termin i miejsce części jawnej przetargu,
 - 10) skutki uchylecia się nabywcy od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości,
 - 11) zastrzeżenie, że organizatorowi przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert jego odwołania z ważnych powodów, oraz zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert,
 - 12) dane teleadresowe, pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje dotyczące przetargu, w szczególności Regulamin przetargu.

Komisja przetargowa

7. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa.
8. Przewodniczącego oraz członków Komisji Przetargowej, w składzie od 3 do 7 osób, wyznacza Organizator przetargu spośród osób dających rękojmię rzetelnego przeprowadzenia i rozstrzygnięcia przetargu.

9. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania.
10. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego komisji przetargowej.

Wyłączenia podmiotowe

11. 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, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności Komisji Przetargowej.

Wadium

12. W przetargu mogą brać udział osoby, które wniosą wadium w terminie nie późniejszym niż podanym w ogłoszeniu o przetargu.
13. Ustala się wysokość wadium na kwotę: **217.500,00 zł** (słownie: dwieście siedemnaście tysięcy pięćset złotych 00/100)
14. Wadium wnoszone będzie w pieniądzu w PLN, przelewem na konto nr **73 1050 1083 1000 0090 3030 0389** w ING Bank Śląski.
15. Komisja Przetargowa przed otwarciem przetargu stwierdzi wniesienie wadium przez uczestników przetargu.
16. Wyznaczony termin wniesienia wadium powinien być ustalony w taki sposób, aby umożliwiał komisji przetargowej stwierdzenie, nie później niż 3 dni przed przetargiem, że dokonano wniesienia.
17. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu Przetargu, z zastrzeżeniem pkt 18 i pkt 51, jednak nie później niż przed upływem 3 dni roboczych od dnia, odpowiednio:
 - 1) odwołania przetargu,
 - 2) zamknięcia przetargu,
 - 3) unieważnienia przetargu,
 - 4) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
18. Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika Przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.
19. Osoby, którym przysługuje prawo do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej w wyniku wypędzenia z byłego terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jego opuszczenia w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r., zwalnia się z obowiązku wniesienia wadium w wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu terminie, jeżeli zgłoszą uczestnictwo w przetargu, przedstawią oryginał zaświadczenia lub decyzji potwierdzającej prawo do zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego oraz złożą pisemne zobowiązanie do uiszczenia kwoty równej wysokości wadium ustalonego w razie uchylenia się od zawarcia umowy.

Oferty

20. Oferty należy składać w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu o Przetargu.
21. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach z dopiskiem: „Przetarg na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działki nr 386/1 położonej we Frelichowie przy ul. Polnej – nie otwierać”.
22. Oferta powinna zawierać:
 - 1) imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub 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 cenę i sposób jej zapłaty,
 - 5) koncepcję zagospodarowania i proponowany termin zagospodarowania działki,
- Do oferty należy dołączyć kopię dowodu wniesienia wadium lub dowody stanowiące podstawę do zwolnienia z tego obowiązku, w przypadku osób wymienionych w pkt 19.
23. Oferta nie może mieć charakteru warunkowego.
24. Sposób zapłaty ceny nie może polegać na rozłożeniu jej na raty. Płatność ceny powinna być uiszczona nie później niż do dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy notarialnej.

Skutki wpłynięcia tylko jednej oferty

25. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu oraz Regulaminie przetargu.
26. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

Część jawna

27. Część jawna przetargu może odbywać się w obecności oferentów lub ich pełnomocników. W części jawnej Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg, przekazując ustnie oferentom lub ich pełnomocnikom informacje, o których mowa w pkt. 6 ppkt 1-11.
28. Komisja przetargowa:
- 1) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowód, o którym mowa w pkt 22,
 - 2) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty, i parafuje każdą ze stron oferty,
 - 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
 - 4) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
 - 5) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
 - 6) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

Odmowa przyjęcia ofert

29. Komisja Przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej Przetargu, jeżeli:
- 1) nie odpowiadają warunkom przetargu, określonym w niniejszym Regulaminie,
 - 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie,
 - 3) nie zawierają danych wymienionych w pkt 22 lub dane te są niekompletne,
 - 4) do ofert nie dołączono dowodu, o którym mowa w pkt 22,
 - 5) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

Kryteria wyboru oferty

30. Przy wyborze oferty Komisja Przetargowa bierze pod uwagę:
- 1) zaoferowaną cenę,
 - 2) koncepcję i proponowany termin zagospodarowania działki.

Kryteria oceny ofert, wagi procentowe, opis sposobu przyznawania punktacji. Cena oraz koncepcja i proponowany termin zagospodarowania działki

31. Zaoferowana cena:

Maksymalna ilość punktów przyznana w kryterium Cena wynosi 70 pkt, co stanowi 70% kryterium oceny.

Ilość punktów uzyskanych za kryterium cena będzie wyliczana na podstawie poniższego wzoru :

$C = \text{cena netto ocenianej oferty} / \text{najwyższa zaoferowana cena netto spośród ocenianych ofert} \times 70 \text{ pkt}$

Cena musi być podana w złotych polskich cyfrowo i słownie. W przypadku rozbieżności pomiędzy wartością wyrażoną cyfrowo a podaną słownie, jako wartość właściwa zostanie przyjęta wartość podana słownie.

32. Koncepcja i proponowany termin zagospodarowania działki:

Maksymalna ilość punktów przyznana w tym kryterium wynosi 30 pkt, co stanowi 30% kryterium oceny.

Wylicza się ją jako średnią arytmetyczną ocen (liczby punktów przyznanych) przez poszczególnych członków komisji.

Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta z najwyższą sumaryczną ilością punktów za oba kryteria.

Część niejawna - analiza ofert, dodatkowy przetarg

33. W części niejawnej Przetargu Komisja Przetargowa dokonuje analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert, z zastrzeżeniem punktów poniższych.
34. W przypadku złożenia równorzędnych ofert Komisja Przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.
35. Komisja zawiadamia oferentów, o których mowa w pkt 34 o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.
36. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach.
37. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
38. Po ustaniu zgłaszania 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.
39. W przypadku, gdy żaden uczestnik nie zaoferował co najmniej jednego postąpienia powyżej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, Organizator unieważnia przetarg.

Zakończenie przetargu

40. Przetarg może zostać odwołany z ważnych powodów z podaniem przyczyn.
41. Przetarg może zostać unieważniony z uzasadnionej przyczyny.
42. Przetarg może zostać zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.
43. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
44. Przewodniczący Komisji Przetargowej zawiadamia pisemnie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze od dnia zamknięcia Przetargu.
45. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli 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 warunków Przetargu.

Protokół z przetargu

46. Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza protokół przeprowadzonego Przetargu. Protokół powinien zawierać informacje, określone w § 10 Rozporządzenia, a w szczególności :

- 1) terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu,

- 2) oznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej,
 - 3) obciążeniach nieruchomości,
 - 4) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość,
 - 5) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów,
 - 6) osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w Przetargu, wraz z uzasadnieniem,
 - 7) cenie wywoławczej nieruchomości oraz najwyższej cenie osiągniętej w Przetargu,
 - 8) rozstrzygnięciach formalnych podjętych przez Komisję Przetargową, wraz z uzasadnieniem,
 - 9) imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie osoby wyłonionej w Przetargu jako nabywca nieruchomości,
 - 10) imionach i nazwiskach Przewodniczącego i Członków Komisji Przetargowej,
 - 11) dacie sporządzenia protokołu.
47. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla Organizatora przetargu, a jeden dla osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.
48. Protokół przeprowadzonego Przetargu podpisują Przewodniczący i Członkowie Komisji Przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.
49. Protokół przeprowadzonego przetargu oraz wpłata należności za nieruchomość stanowią podstawę zawarcia aktu notarialnego.

Informacja o wynikach przetargu

W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną, organizator przetargu, podaje do publicznej wiadomości, wywieszając na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Chybiu przy ul. Bielskiej 78, na okres 7 dni, informację o wyniku przetargu, która powinna zawierać:

- 1) datę i miejsce oraz rodzaj przeprowadzonego przetargu;
- 2) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej;
- 3) liczbę osób dopuszczonych oraz osób niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu;
- 4) cenę wywoławczą nieruchomości oraz najwyższą cenę osiągniętą w przetargu albo informację o złożonych ofertach lub o niewybraniu żadnej z ofert;
- 5) imię, nazwisko albo nazwę lub firmę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.

Zawarcie umowy sprzedaży

50. Organizator przetargu zawiadomi osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży użytkowania wieczystego **najpóźniej w ciągu 21** dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
51. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt 50 Organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W zawiadomieniu zamieszcza się informację o tym uprawnieniu.
52. Cudzoziemcy (w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, j.t. Dz.U. z 2017 r., poz.2278), w przypadku wygrania przetargu, zobowiązani są, przed zawarciem umowy notarialnej, uzyskać zgodę ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości w przypadku, gdy zgoda ta jest wymagana.

53. Opłaty notarialne związane z zawarciem umowy oraz koszty związane z postępowaniem wieczystoksięgowym ponosi osoba ustalona jako nabywca nieruchomości.

Postanowienia końcowe

54. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz.1490).

WÓJT GMINY
Zydek
Janusz Zydek

Michał *Janusz*