

ZARZĄDZENIE NR 18/2022

STAROSTY POLICKIEGO

z dnia 31 marca 2022 r.

w sprawie wprowadzenia

Regulaminu przetargów na dzierżawę lub najem nieruchomości Skarbu Państwa

Na podstawie art. 38 ust. 1 w związku z art. 11 ust. 1, art. 13 ust. 1, art. 23 ust. 1 pkt 7a i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), zarządza się, co następuje:

§ 1. Wprowadza się Regulamin przetargów na dzierżawę lub najem nieruchomości Skarbu Państwa w brzmieniu określonym w załączniku do zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Policach.

§ 3. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierza się Wicestaroscie Polickiemu.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

*Na oryginale właściwy podpis
Starosty Polickiego
Andrzeja Bednarka*

Regulamin przetargów na dzierżawę lub najem nieruchomości Skarbu Państwa

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Regulamin przetargów na dzierżawę lub najem nieruchomości Skarbu Państwa, zwany dalej „Regulaminem”, określa sposób, organizację i tryb przeprowadzania przetargów na dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

§ 2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899);
- 2) organizatorze przetargu – należy przez to rozumieć Starostę Polickiego wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej w sprawach gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa;
- 3) ofercie – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub jej przedstawiciela oraz osobę uprawnioną do reprezentowania osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, która wpłaciła wadium;
- 4) zarządzeniu – należy przez to rozumieć zarządzenie Nr 40/2016 Starosty Polickiego z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa;
- 5) stawce wywoławczej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę wywoławczą czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości.

§ 3. 1. Przetarg ogłasza i organizuje organizator przetargu wybierając jedną z form, o których mowa w art. 40 ust. 1 ustawy.

2. Celem przetargu jest wyłonienie oferenta, z którym zostanie zawarta umowa dzierżawy lub najmu nieruchomości.

Rozdział 2

Organizacja przetargów

§ 4. 1. W przetargu mogą brać udział oferenci, którzy wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.

2. Organizator przetargu ustala wysokość wadium, które nie może być niższe niż 5 % i wyższe niż 20 % stawki wywoławczej czynszu, ustalonej na podstawie § 4 zarządzenia.

3. Wysokość wadium ustala się uwzględniając atrakcyjność położenia nieruchomości i jej przeznaczenie.

4. Wadium może być wnoszone w pieniądzu, obligacjach Skarbu Państwa lub papierach wartościowych dopuszczonych do obrotu publicznego.

5. Organizator przetargu wskazuje w ogłoszeniu o przetargu przynajmniej jedną formę wniesienia wadium.

6. Komisja przetargowa przed otwarciem przetargu stwierdza wniesienie wadium przez oferenta.

7. 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.

8. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, z zastrzeżeniem ust. 9, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia, odpowiednio:

- 1) odwołania przetargu;
- 2) zamknięcia przetargu;
- 3) unieważnienia przetargu;
- 4) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

9. Wadium wniesione w pieniądzu przez oferenta, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości.

10. W przypadku uchylenia się oferenta od zawarcia umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, wpłacone przez oferenta wadium nie podlega zwrotowi.

§ 5. 1. Organizator przetargu podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu co najmniej na okres 21 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

2. W ogłoszeniu o przetargu nie można zamieszczać terminów kolejnych przetargów.

3. W jednym ogłoszeniu o przetargu można zamieszczać informacje o przetargach na więcej niż jedną nieruchomość.

4. Ogłoszenie o przetargu podlega publikacji na stronie internetowej Powiatu Polickiego i w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Policach oraz wywieszeniu w siedzibie Starostwa Powiatowego w Policach.

5. Wyciąg z ogłoszenia o przetargu zamieszcza się w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej Powiat Policki ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu.

6. W wyciągu z ogłoszenia przetargu zamieszcza się w szczególności:

- 1) dane wymienione w art. 35 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy;
- 2) informację o przeznaczeniu nieruchomości do oddania w dzierżawę lub najem;
- 3) stawkę wywoławczą czynszu określoną na podstawie § 4 zarządzenia;
- 4) termin i miejsce przetargu;
- 5) wysokość wadium;
- 6) informację o miejscu wywieszenia i publikacji ogłoszenia o przetargu;
- 7) dane teleadresowe, pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje dotyczące przetargu.

§ 6. 1. Organizator przetargu jest uprawniony do żądania od oferenta danych obejmujących: imię (imiona) i nazwisko, numer identyfikacyjny Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL), adres zamieszkania oraz adres do doręczeń, w tym adres elektroniczny.

2. W przypadku oferenta nieposiadającego obywatelstwa polskiego zamiast numeru identyfikacyjnego Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL) organizator przetargu może żądać numeru paszportu lub innego dokumentu tożsamości.

§ 7. 1. Oferty przyjmowane są w miejscu i czasie określonym w ogłoszeniu o przetargu.

2. W przypadku przetargu pisemnego ograniczonego oferenci potwierdzają na piśmie czas i miejsce złożenia ofert.

3. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1, przewodniczący komisji przetargowej z udziałem dwóch członków komisji deponuje oferty w sposób gwarantujący ich nienaruszalność i zabezpieczający przed zniszczeniem.

4. W przypadkach, w których rozstrzygnięcie przetargu wymaga kilkakrotnych posiedzeń komisji przetargowej, oferty po każdym posiedzeniu podlegają zabezpieczeniu, o którym mowa w ust. 3.

Rozdział 3

Przeprowadzanie przetargów

§ 8. 1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa.

2. Przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej, w składzie od 3 do 7 osób, wyznacza organizator przetargu spośród pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Policach, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W uzasadnionych przypadkach do udziału w pracach komisji przetargowej organizator przetargu zaprasza ekspertów w charakterze doradców.

4. Czynności przetargowe mogą być prowadzone pod warunkiem, że skład komisji przetargowej nie będzie mniejszy niż 3 osoby w przypadku przetargu ustnego lub 5 osób w przypadku przetargu pisemnego.

5. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania zwykłą większością głosów.

6. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego komisji przetargowej.

7. Głosowanie komisji przetargowej odbywa się bez udziału oferentów.

§ 9. 1. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie, w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy, 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.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, osoby wchodzące w skład komisji przetargowej składają oświadczenie o rezygnacji z udziału w jej pracach, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

3. Jeżeli wyłączenie z pracy w komisji przetargowej dotyczy jej przewodniczącego, składając pisemną rezygnację organizatorowi przetargu, przekazuje on swoje obowiązki zastępcy przewodniczącego.

4. Zastępca przewodniczącego i członkowie komisji przetargowej składają oświadczenia o rezygnacji z udziału w jej pracach organizatorowi przetargu.

§ 10. Minimalne postąpienie przy ustalaniu stawki czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości wynosi nie mniej niż 10 % stawki wywoławczej czynszu za 1 m² powierzchni gruntu oraz 10 % stawki wywoławczej czynszu za 1 m² powierzchni budynku, ustalonych na podstawie § 4 zarządzenia.

§ 11. 1. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół przeprowadzonego przetargu, który powinien zawierać informacje o:

- 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) oferentach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu, wraz z uzasadnieniem;
- 7) stawce wywoławczej czynszu oraz najwyższej stawce osiągniętej w przetargu albo informację o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich albo o niewybraniu żadnej z ofert;
- 8) uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową;
- 9) imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie oferenta wyłonionego w przetargu jako dzierżawca lub najemca nieruchomości;
- 10) imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji przetargowej;
- 11) dacie sporządzenia protokołu.

2. Protokół przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla organizatora przetargu, a jeden dla oferenta wyłonionego jako dzierżawca lub najemca nieruchomości.

3. Protokół przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący, zastępca i członkowie komisji przetargowej oraz oferent wyłoniony w przetargu jako dzierżawca lub najemca nieruchomości.

4. Protokół przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy dzierżawy lub najmu.

§ 12. 1. Skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu oferent składa organizatorowi przetargu za pośrednictwem komisji przetargowej, w terminie 3 dni od dnia przetargu.

2. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa w ust. 1, organizator przetargu wstrzymuje czynności związane z dzierżawą lub najmem nieruchomości.

3. Organizator przetargu rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania. Organizator przetargu może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

4. Po rozpatrzeniu skargi organizator przetargu zawiadamia skarżącego oraz niezwłocznie, na okres co najmniej 7 dni, zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Policach oraz wywiesza w swojej siedzibie informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi.

§ 13. W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną organizator przetargu podaje do publicznej wiadomości, zamieszczając w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Policach oraz wywieszając w swojej siedzibie, na okres co najmniej 7 dni, informację o wyniku przetargu, która zawiera:

- 1) datę i miejsce oraz rodzaj przeprowadzonego przetargu;
- 2) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej;
- 3) liczbę oferentów dopuszczonych oraz liczbę oferentów niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu;
- 4) stawkę wywoławczą czynszu oraz najwyższą stawkę osiągniętą w przetargu albo informację o złożonych ofertach lub o niewybraniu żadnej z ofert;
- 5) imię, nazwisko albo nazwę lub firmę oferenta wyłonionego jako dzierżawca lub najemca nieruchomości.

Rozdział 4

Przetarg ustny nieograniczony

§ 14. 1. Celem przetargu ustnego nieograniczonego jest uzyskanie jak najwyższej stawki czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości.

2. Przetarg ustny nieograniczony odbywa się w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu o przetargu, w którym zamieszcza się w szczególności informacje o:

- 1) danych wymienionych w art. 35 ust. 2 pkt 1-5 oraz 9-11 ustawy;
- 2) stawce wywoławczej czynszu;
- 3) obciążeniach nieruchomości;
- 4) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
- 5) terminie i miejscu przetargu;
- 6) wysokości wadium, formach, terminie i miejscu jego wniesienia;
- 7) skutkach uchylecia się od zawarcia umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości.

§ 15. 1. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując oferentom informacje, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 1-4 i 7, podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy oferentów, którzy wnieśli wadium.

2. Przewodniczący komisji przetargowej informuje oferentów, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

3. O wysokości postąpienia decydują oferenci, z zastrzeżeniem § 10.

4. Oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę oferentów, jeżeli przynajmniej jeden oferent zaoferował co najmniej jedno postąpienie stawki wywoławczej czynszu.

6. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą stawkę czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę oferenta, który przetarg wygrał.

Rozdział 5

Przetarg ustny ograniczony

§ 16. 1. Przetarg ustny ograniczony przeprowadza się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę oferentów.

2. W ogłoszeniu o przetargu ustnym ograniczonym podaje się:

- 1) informację, że przetarg jest ograniczony wraz z uzasadnieniem wyboru formy przetargu;
- 2) rodzaj ograniczenia;
- 3) zasady uczestnictwa w przetargu, w szczególności termin, formę i miejsce złożenia lub okazania dokumentów potwierdzających spełnienie warunków ograniczenia przetargu.

3. Oferenci zamierzający wziąć udział w przetargu zobowiązani są do złożenia lub okazania wymaganych dokumentów potwierdzających spełnienie warunków ograniczenia przetargu w terminie, miejscu i formie określonych w ogłoszeniu o przetargu.

4. Komisja przetargowa dokonuje weryfikacji dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 3 oraz kwalifikacji oferentów do uczestnictwa w przetargu w terminie i na zasadach określonych w ogłoszeniu. Listę zakwalifikowanych oferentów zamieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Policach oraz wywiesza się

w siedzibie Starostwa Powiatowego w Policach nie później niż dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.

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

6. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 4.

Rozdział 6

Przetarg pisemny nieograniczony

§ 17. 1. Celem przetargu pisemnego nieograniczonego jest wybór najkorzystniejszej oferty.

2. Przetarg odbywa się w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu o przetargu i składa się z dwóch części.

3. W ogłoszeniu o przetargu zamieszcza się w szczególności informacje o:

- 1) danych wymienionych w art. 35 ust. 2 pkt 1-5 oraz 9-11 ustawy;
- 2) stawce wywoławczej czynszu;
- 3) obciążeniach nieruchomości;
- 4) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
- 5) wysokości wadium, formach, terminie i miejscu jego wniesienia;
- 6) możliwości, terminie i miejscu składania pisemnych ofert;
- 7) terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu;
- 8) terminie i miejscu części jawnej przetargu;
- 9) skutkach uchylecia się od zawarcia umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości;
- 10) zastrzeżeniu, że organizatorowi przetargu przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

§ 18. 1. Wyznaczony termin składania ofert w przetargu pisemnym nieograniczonym nie może upłynąć później niż 3 dni przed terminem przetargu.

2. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach.

3. Pisemna oferta powinna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę i siedzibę oferenta;
 - 2) datę sporządzenia oferty;
 - 3) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
 - 4) oferowaną stawkę czynszu i sposób jej zapłaty;
 - 5) proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu.
4. Do oferty należy dołączyć kopię dowodu wniesienia wadium.

§ 19. 1. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

2. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

§ 20. 1. Część jawna przetargu odbywa się z udziałem oferentów, którym przewodniczący komisji przetargowej przekazuje informacje, o których mowa w § 15 ust. 3 pkt 1-4, 9 i 10 oraz kryteriach przyjętych do oceny ofert zawartych w warunkach przetargu, jakimi są zaoferowana stawka czynszu oraz inne kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalone w warunkach przetargu.

2. Komisja przetargowa:

- 1) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody, o których mowa w § 16 ust. 4;

- 2) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość oferentów;
- 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;
- 4) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnego przetargu;
- 5) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnego przetargu;
- 6) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

§ 21. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnego przetargu, jeżeli:

- 1) nie odpowiadają warunkom przetargu;
- 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie;
- 3) nie zawierają danych wymienionych w § 16 ust. 3 lub dane te są niekompletne;
- 4) do ofert nie dołączono dowodów, o których mowa w § 16 ust. 4;
- 5) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

§ 22. 1. W części niejawnego przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert, z zastrzeżeniem ust. 2-4.

2. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.

3. Komisja zawiadamia oferentów, o których mowa w ust. 2, o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.

4. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki czynszu wyższe niż najwyższa stawka zamieszczona w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Przepisy § 15 stosuje się odpowiednio.

§ 23. 1. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu przez komisję przetargową oraz oferenta wyłonionego w przetargu jako dzierżawca lub najemca nieruchomości.

2. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie oferentów o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

Rozdział 7

Przetarg pisemny ograniczony

§ 24. 1. Przetarg pisemny ograniczony przeprowadza się jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę oferentów.

2. W ogłoszeniu o przetargu pisemnym ograniczonym podaje się informację, że przetarg jest ograniczony, wraz z uzasadnieniem wyboru formy przetargu oraz wyznacza się termin zgłoszenia uczestnictwa w przetargu.

3. Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe i kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu. Listę zakwalifikowanych oferentów zamieszcza się na stronie internetowej Powiatu Polickiego i w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego oraz wywiesza się w siedzibie Starostwa Powiatowego w Policach nie później niż dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.

4. Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w ogłoszeniu.

5. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 5.

Rozdział 8

Przepisy końcowe

§ 25. W przetargach ogłoszonych i nierozstrzygniętych przed dniem wejścia w życie Regulaminu oraz do czynności podejmowanych po tym dniu stosuje się przepisy Regulaminu.