

**REGULAMIN PRZEPROWADZENIA PRZETARGU
PISEMNEGO NIEOGRANICZONEGO NA ODDAWANIE W UŻYTKOWANIE WIECZyste
NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ GMINY NYSZA**

§ 1

Regulamin dotyczy przetargu, którego przedmiotem jest oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości niezabudowanej, stanowiącej własność Gminy Nysa, położonej w Nysie przy Rynku, oznaczonej jako działki nr nr 14,15 i 16 k.m. 33 o powierzchni łącznej 0,2570 ha - obręb Śródmieście, zapisane w księdze wieczystej KW OP1N/00063319/2 i OP1N/00038924/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Nysie.

§ 2

Przetarg organizowany jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261 póź. 2603 ze zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207 poz. 2108, ze zm.), jak również w oparciu o uchwałę Nr X/179/11 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 30 sierpnia 2011r. w sprawie zbycia nieruchomości gminnej w drodze sprzedaży prawa własności nieruchomości gminnej w drodze przetargu.

§ 3

1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Burmistrz Nysy.
2. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja przetargowa powołana Zarządzeniem Burmistrza Nysy.

§ 4

Przetarg zostanie przeprowadzony w formie przetargu pisemnego nieograniczonego.

§ 5

Ogłoszenie o przetargu zawierające pełną jego treść zostanie zamieszczone:

- 1) na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego w Nysie ul. Kolejowa 15,
- 2) na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej www.nysa.pl. w zakładce ogłoszenia – przetargi – sprzedaż mienia,
- 3) w prasie codziennej ogólnokrajowej i lokalnej.

§ 6

Warunki przystąpienia do przetargu:

- 1) ofertę należy złożyć w terminie, formie i miejscu określonym w ogłoszeniu o przetargu,
- 2) wadium w pieniądzu, w wysokości 15 % ceny wywoławczej, warunkujące udział w przetargu na sprzedaż nieruchomości, należy wpłacić w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu, przelewem na rachunek Urzędu Miejskiego w Nysie prowadzony w ING Bank Śląski S.A NRB 34 1050 1504 1000 0022 8890 9431 — sumy depozytowe z dopiskiem „Przetarg - nieruchomości - Rynek”. Za dokonanie wpłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Urzędu. Wadium nie ulega zwrotowi w przypadku, gdy uczestnik, który przetarg wygra, nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, w ustalonym miejscu i terminie lub przystąpi, ale jej nie podpisze.
- 3) Termin rozpoczęcia inwestycji: w ciągu 3 lat od podpisania aktu notarialnego.

4) Termin zakończenia inwestycji: w ciągu 5 lat od podpisania aktu notarialnego.
Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 25 % ceny nieruchomości gruntowej + podatek od towarów i usług wg obowiązujących przepisów.
Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 4,5 % ceny + podatek od towarów i usług wg obowiązujących przepisów.

§ 7

Oferta musi być sporządzona w języku polskim i musi zawierać:

- 1) imię, nazwisko, adres i NIP Oferenta - w przypadku osób fizycznych, a w odniesieniu do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą także nazwę, siedzibę, NIP i REGON Oferenta a w przypadku osób prawnych także wyciąg z właściwego dla danego podmiotu rejestru. Aktualność wypisu z rejestru winna być potwierdzona przez sąd lub inny organ prowadzący rejestr w okresie nie dłuższym niż 3 miesiące poprzedzające datę złożenia oferty,
- 2) w przypadku innych niż osoba fizyczna Oferentów - zgodę organów statutowych na nabycie nieruchomości objętej przetargiem,
- 3) datę sporządzenia oferty,
- 4) dowód wniesienia wadium,
- 5) oferowaną cenę, wyższą od ceny wywoławczej,
- 6) informacje o prowadzonej dotychczas działalności, w tym zrealizowanych projektach inwestycyjnych,
- 7) informacje o źródłach finansowania zakupu nieruchomości, sposobie finansowania przedsięwzięcia inwestycyjnego - potwierdzonych właściwymi dokumentami (np. referencje finansowe, promesa otrzymania kredytu, list intencyjny dotyczący finansowania przedsięwzięcia),
- 8) dokumenty potwierdzające wiarygodność finansową Oferenta, takie jak zaświadczenie z Urzędu Skarbowego i ZUS o niezaleganiu z podatkami i opłatami na ubezpieczenie społeczne, wystawione nie wcześniej niż w okresie jednego miesiąca przed datą złożenia oferty (dokumenty te winny być złożone w oryginale lub jako kserokopia potwierdzona notarialnie lub przez organ wydający określony dokument),
- 9) oświadczenie Oferenta o zapoznaniu się z warunkami przetargu, w tym określonymi w niniejszym Regulaminie i o przyjęciu ich bez zastrzeżeń, a ponadto oświadczenie o zapoznaniu się z uwarunkowaniami finansowymi i prawnymi związanymi z nieruchomością, w szczególności w zakresie jej uzbrojenia, przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 10) oświadczenie o planowanym sposobie wykorzystania nieruchomości,
- 11) koncepcję funkcjonalno-przestrzenną zagospodarowania i zabudowy terenu oraz kształtowania obiektu, pozwalającą na jednoznaczne odczytanie zamierzenia inwestycyjnego, sporządzoną wg następujących wytycznych:
 - a) zakres opracowania koncepcji:
 - projekt zagospodarowania terenu w skali 1:500
 - rzuty charakterystycznych kondygnacji planowanego do budowy na przedmiotowym terenie obiektu w skali 1-200,
 - 2 charakterystyczne przekroje w skali 1:200
 - wszystkie elewacje wraz sylwetami otoczenia w skali 1:200
 - minimum 2 wizualizacje
 - opis do 4 stron A4 określający :
 - zasady przyjętej koncepcji kształtowanego obiektu zawierający informacje dotyczące charakterystycznych parametrów inwestycji (powierzchnia netto, kubatura) itp.
 - opis planowanych do użycia materiałów budowlanych (dotyczy elewacji)
 - sposób rozwiązania gospodarki odpadami na nieruchomości;

- b. koncepcja zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Rynku i terenów przyległych (uchwała nr XXVIII/276/96 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 2 października 1996r.)

§ 8

Komisja przetargowa nie zakwalifikuje do części niejawnego przetargu ofert, które :

- 1) nie odpowiadają warunkom przetargu określonym w niniejszym Regulaminie i przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości,
- 2) nie zawierają danych i dokumentów wymienionych w ust. 1 lub dane te są niekompletne,
- 3) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści,
- 4) zostały złożone po wyznaczonym terminie.

§ 9

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 niejawnego
3. Część jawna przetargu odbędzie się w obecności Oferentów lub ich pełnomocników upoważnionych do działania w postępowaniu przetargowym
4. W części jawnej przewodniczący Komisji przetargowej otwiera przetarg i podaje informacje o:
 - 1) oznaczeniu nieruchomości według księgi wieczystej, powierzchni, jej opisie, przeznaczeniu, terminie, sposobie zagospodarowania oraz cenie wywoławczej,
 - 2) obciążeniach nieruchomości,
 - 3) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość,
 - 4) skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży,
 - 5) zastrzeżeniu, że sprzedającemu przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
5. W części jawnej Komisja przetargowa
 - 1) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz informację o wpłaceniu wadium przez uczestników, którzy złożyli oferty,
 - 2) dokonuje otwarcia kopert z ofertami i sprawdza kompletność ofert oraz tożsamość osób, które je złożyły,
 - 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia złożone przez Oferentów lub ich pełnomocników,
 - 4) weryfikuje oferty i ogłasza, które zostały zakwalifikowane do części niejawnego przetargu,
 - 5) zawiadamia Oferentów o terminie i miejscu oceny ofert w części niejawnego przetargu,
 - 6) zawiadamia Oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
6. W części niejawnego przetargu Komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.
7. Burmistrz Nysy ma prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek ofert .
8. Burmistrz Nysy może odwołać przetarg jedynie z ważnych powodów, niezwłocznie podając informację o odwołaniu przetargu i przyczynach odwołania do publicznej wiadomości, w sposób określony dla ogłoszenia o przetargu.

§ 10

1. Kryteria wyboru oferty:
 - a) oferowana cena wyższa od ceny wywoławczej,
 - b) planowana powierzchnia użytkowa budynków,
 - c) przewidywana działalność na nabytej nieruchomości, uwzględniająca charakter lokalizacji i centrotwórczą rolę zlokalizowanych tam obiektów oraz zgodność z ustaleniami miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu i wymogami określonymi w § 7 pkt 11 niniejszego Regulaminu.

2. O wyborze Oferenta decydować będzie liczba uzyskanych w przetargu punktów, która minimalnie wynosi 0 punktów i maksymalnie wynosi 100 punktów. Punktacją objęte są następujące elementy oferty:
 - a) cena - do 50 punktów
obliczona do poszczególnych oferentów wg wzoru:
$$\frac{Cob}{Con} \times 50 = \text{pkt}$$

pkt - ilość uzyskanych punktów
Cob - cena oferty badanej
Con - cena oferty najwyższej
 - b) wartość przedstawionej koncepcji funkcjonalno przestrzennej do 50 punktów, obliczona wg kryteriów oceny koncepcji
 - sposób nawiązania do istniejących uwarunkowań urbanistyczno architektonicznych, historycznych i kulturowych - do 40 punktów,
 - atrakcyjność proponowanych funkcji - do 10 punktów,
3. W przypadku złożenia równorzędnych ofert Komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do Oferentów, którzy złożyli oferty uznane za równorzędne.
4. O terminie dodatkowego przetargu Komisja zawiadamia Oferentów, o których mowa w ust. 3, na piśmie oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.
5. Lista oferentów zakwalifikowanych do dodatkowego przetargu ustnego ograniczonego zostanie wywieszona na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego ul. Kolejowa 15 nie później niż na dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.
6. O wysokości postąpienia w dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym decydują uczestnicy tego przetargu, tj. Oferenci, o których mowa w ust.3, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
7. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym Oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Po trzykrotnym wywołaniu najwyższej ceny Przewodniczący Komisji przetargowej zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko lub firmę Oferenta, która przetarg wygrała. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.

§ 11

Przewodniczący Komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu, w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

§ 12

W przypadku nie zaskarżenia w wyznaczonym terminie (7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego - § 10 regulaminu) czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną, Burmistrz Nysy podaje do publicznej wiadomości, wywieszając na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Nysie na okres 7 dni informację o wyniku przetargu.

§ 13

1. Cena nieruchomości uzyskana w przetargu, podlega zapłacie najpóźniej na 1 dzień przed dniem zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
2. W przypadku zapłaty przelewem, za termin zapłaty uznaje się dzień wpływu należnej kwoty na rachunek bankowy Gminy (data uznania wskazanego rachunku bankowego).
3. Gmina Nysa zawiadomi Oferenta wyłonionego jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie

zawarcia umowy sprzedaży najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. W przypadku jeżeli Oferent wyłoniony jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, albo przystąpi ale jej nie podpisze, lub też nie dokona wpłaty ceny nieruchomości w terminie określonym w ust.1, Burmistrz Nysy może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

4. Warunkiem zawarcia umowy sprzedaży gruntu z nabywcą będącym cudzoziemcem w rozumieniu ustawy dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2004r. Nr 167 póź. 1758, ze zm.) jest uzyskanie zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, na zasadach, w trybie i w sytuacjach określonych w tej ustawie. Cudzoziemiec przystępujący do przetargu powinien posiadać przyrzeczenie wydania zezwolenia, zwane dalej „promesą”. Promesa ważna jest rok od dnia wydania. W przypadku wygrania przetargu przez cudzoziemca, sporządzenie umowy przenoszącej własność nieruchomości na jego rzecz nie będzie możliwe bez posiadania przez niego ważnego zezwolenia, o którym mowa wyżej. W przypadku nie przedłożenia takiego zezwolenia przez cudzoziemca, który przetarg wygrał i w związku z tym nie zawarł umowy, wniesione przez niego wadium przepada na rzecz Gminy Nysa.

§ 14

Do spraw nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy:

- 1) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami tekst jednolity (Dz.U. z 2004r. Nr 261, póź. 2603 z póź. zm.)
- 2) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108 ze zm.),
- 3) Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, ze zm.).