

REGULAMIN PRZEPROWADZENIA PRZETARGU

PISEMNEGO NIEOGRANICZONEGO NA ODDANIE W UŻYTKOWANIE WIECZyste NA OKRES 99 LAT NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ GMINY NYSZA

§1

Regulamin dotyczy przetargu, którego przedmiotem jest oddanie w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat nieruchomości gruntowej 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 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania 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 2011 r. oddania w użytkowanie wieczyste w drodze przetargowej, nieruchomości stanowiącej własność Gminy Nysa.

§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 dot. nieruchomości,
- 3) w prasie codziennej ogólnokrajowej i lokalnej.

§6

1. Termin zabudowy :

- 1) rozpoczęcie budowy – 3 lata od dnia zawarcia umowy notarialnej o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości
- 2) zakończenie budowy – 8 lat od dnia zawarcia umowy notarialnej o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości.

2. Warunki płatności:

- 1) cena nieruchomości osiągnięta w przetargu będzie podstawą do ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości,
- 2) stawki procentowe opłat z tytułu użytkowania wieczystego wynoszą:
 - a) pierwsza opłata – 25% ceny nieruchomości gruntowej ustalonej w przetargu,
 - b) opłaty roczne – 4,5% ceny nieruchomości gruntowej ustalonej w przetargu,
3. Do pierwszej opłaty i opłat rocznych zostanie doliczony podatek VAT wg stawki zgodnej z obowiązującymi na dzień płatności przepisami;
4. Wadium wpłacone przez Oferenta, który przetarg wygrał, zostanie zaliczone na poczet pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości;
5. Opłaty za użytkowanie wieczyste płatne są w terminach:
 - a) pierwsza opłata wraz z podatkiem VAT – do dnia określonego w § 14 ust. 1,
 - b) opłaty roczne wraz z podatkiem VAT – do dnia 31 marca każdego roku z góry za każdy rok, bez osobnego wezwania. Wysokość opłaty rocznej może być aktualizowana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
6. Opłaty notarialne i sądowe oraz inne opłaty wynikające z nabycia nieruchomości w całości ponosi nabywca nieruchomości gruntowej.

§7

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 oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, 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 o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w formie aktu notarialnego, w ustalonym miejscu i terminie lub przystąpi, ale jej nie podpisze.

§8

1. 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 zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub nazwę, siedzibę, NIP i REGON Oferenta oraz wyciąg z właściwego dla danego

podmiotu rejestru - w przypadku osób prawnych i innych podmiotów. Aktualność zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej i wypisu z rejestru winna być potwierdzona przez sąd lub inny organ prowadzący rejestr lub ewidencję 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 nabycia nieruchomości i 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 nie zaleganiu 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 (uchwałą nr XXVIII/276/96 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 2 października 1996r.) wraz ze zmianą dokonaną uchwałą Nr VI/74/11 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 30 marca 2011 r.

Komisja przetargowa nie zakwalifikuje do części niejawniej 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

§ 10

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
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 uchylenia 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 niejawnej przetargu,
 - 5) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu oceny ofert w części niejawnej przetargu,
 - 6) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
6. W części niejawnej 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.

§ 11

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 § 8 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:

$$(Cob / Con) \times 50 = \text{pkt}$$

pkt - ilość uzyskanych punktów

Cob - cena oferty badanej

Gon - 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.

§12

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

§13

W przypadku nie zaskarżenia w wyznaczonym terminie (7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego - § 12 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.

§14

1. Cena nieruchomości uzyskana w przetargu będzie postawą do ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Pierwsza opłata, wraz z podatkiem VAT, podlega zapłacie jednorazowej najpóźniej na 1 dzień przed dniem zawarcia umowy 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 o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste 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 pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości w terminie określonym w ust.1, Burmistrz Nysy może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
4. Warunkiem zawarcia umowy oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste 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 o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste 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.

§15

Do spraw nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy:

- 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 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) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, ze zm.).