

**REGULAMIN
PRZETARGU PISEMNEGO NIEOGRANICZONEGO
NA SPRZEDAŻ PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA
NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH W KALSKU
WRAZ Z PRAWEM WŁASNOŚCI BUDYNKU**

§ 1.

Informacje ogólne i podstawa prawna.

- 1.Regulamin określa zasady przeprowadzenia przetargu pisemnego nieograniczonego zwanego dalej przetargiem, na sprzedaż prawa wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa Województwa Lubuskiego, położonych w obrębie miejscowości Kalsk, oznaczonej działkami nr: 4/48 o pow. 1063 m²; nr 4/51 o pow. 594 m²; nr 4/52 o pow. 248 m²; nr 4/53 o pow. 2164 m²; będących w użytkowaniu wieczystym Lubuskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Kalsku (zwanego dalej LODR) oraz posadowionych na nich budynkach stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności LODR.
- 2.Przetarg jest prowadzony w trybie przetargu pisemnego nieograniczonego prowadzonego na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego oraz niniejszego regulaminu.
- 3.W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 4.Celem przetargu jest wybór najkorzystniejszej oferty na nabycie nieruchomości, o której mowa w ust. 1 i w § 2 ust.1 i 2 niniejszego regulaminu.
- 5.W myśl art. 25 c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) przedmiotowa nieruchomość nie należy do wojewódzkiego zasobu nieruchomości Województwa Lubuskiego. W konsekwencji stosowanie przez LODR przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) 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 z późn. zmian.) ma charakter fakultatywny.
- 6.Każdy z oferentów przystępujących do przetargu pisemnego nieograniczonego jest związany treścią Regulaminu.

§ 2.

Przedmiot przetargu.

1. Przedmiotem przetargu jest sprzedaż:
 - a)prawa wieczystego użytkowania nieruchomości o pow. 1063 m²; zabudowanej budynkiem magazynowym o pow. użytkowej 345,96 m²; położonego na działce o nr 4/48, w obrębie ew. Kalsk, gmina Sulechów, powiat zielonogórski, województwo lubuskie. Budynek magazynowy jest w bardzo złym stanie technicznym – do rozbiórki. Koszt rozbiórki został oszacowany na kwotę ok. 95 tys. zł (netto).

Działka nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, to teren oznaczony M.6 – teren mieszkaniowy oraz U.6 – teren usługowy.

b)prawa wieczystego użytkowania nieruchomości o pow. 594 m²; niezabudowanej; położonej na działce o nr 4/51, w obrębie ew. Kalsk, gmina Sulechów, powiat zielonogórski, województwo lubuskie.

Działka nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, to teren oznaczony M.6 – teren mieszkaniowy oraz P.6 – teren techniczno-produkcyjny.

c)prawa wieczystego użytkowania nieruchomości o powierzchni 248 m²; zabudowanej jednorodzinny budynek mieszkalnym o pow. użytkowej 73,21m²; zasiedlonym; położonego w miejscowości Kalsk nr bud. 68, na działce o nr 4/52, gmina Sulechów, powiat zielonogórski, województwo lubuskie.

Działka nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, to teren oznaczony M.6 – teren mieszkaniowy oraz P.6 – teren techniczno-produkcyjny.

d)prawa wieczystego użytkowania nieruchomości o pow. 2164 m²; zabudowanej budynkiem magazynowym o pow. użytkowej 745,47 m²; położonego na działce o nr 4/53, w obrębie ew. Kalsk, gmina Sulechów, powiat zielonogórski, województwo lubuskie. Budynek magazynowy jest w bardzo złym stanie technicznym – do rozbiórki. Koszt rozbiórki został oszacowany na kwotę ok. 68 tys. zł (netto).

Działka nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, to: teren oznaczony E-TO.4 – teren ekologii, teren otwarty, M.6 – teren mieszkaniowy, P.6 – teren techniczno-produkcyjny oraz U.6 – teren usługowy.

Nieruchomości posiadają urzędową księgę wieczystą nr ZG2S/00024374/2, prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Świebodzinie przez Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Sulechowie.

3.Szczegółowych informacji w sprawie nieruchomości oraz w zakresie postępowania przetargowego udziela Krzysztof Roślik – Przewodniczący Komisji Przetargowej w każdy dzień roboczy w godzinach od 7:00 do 15:00 pod numerem tel. 68 385 20 91 wew. 341 lub tel. kom: 513 978 936.

4.Nieruchomości będące przedmiotem przetargu można oglądać oraz zapoznać się z dokumentacją w każdy dzień roboczy w godzinach od 7:00 do 15:00, po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu terminu z osobą upoważnioną do kontaktowania się z oferentami wskazaną w ust.3.

§ 3.

Zasady i warunki uczestnictwa w przetargu.

1.Ogłoszenie o przetargu.

1.Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości, co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu przez jednokrotne zamieszczenie ogłoszenia w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest zbywana nieruchomość, ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu oraz na stronie internetowej LODR – www.lodr.pl

2.Ogłoszenie wywiesza się w siedzibie LODR na tablicy ogłoszeń.

3.W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje o:

- 3.1. nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, w tym lokalizację (obręb, nr działki, adres, nr księgi wieczystej) oraz powierzchnię, obciążenia i zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość,
- 3.2. cenie wywoławczej,
- 3.3. terminie i miejscu, składania ofert pisemnych,
- 3.4. terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu,
- 3.5. wysokości wadium, formach, terminie i miejscu jego wniesienia,
- 3.6. skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży,
4. Ogłoszenie o przetargu wymaga akceptacji Dyrektora LODR.
5. LODR może przed upływem terminu składania ofert zmienić treść ogłoszenia, a także warunki przetargu. O każdej takiej zmianie LODR niezwłocznie powiadomi na stronie internetowej www.lodr.pl. Jeżeli w wyniku zmiany treści ogłoszenia, warunków przetargu niezbędny jest dodatkowy czas na wprowadzenie zmian w ofertach, LODR przedłuży termin składania ofert i informuje o tym na stronie internetowej www.lodr.pl

2. Uczestnicy przetargu.

2.1. W przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne i prawne oraz jednostki nieposiadające osobowości prawnej, którym przepisy prawa powszechnie obowiązującego przyznają zdolność prawną – osobiście lub przez pełnomocników, jeżeli:

a) wniosą wadium w wysokości, terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu. Dowód wniesienia wadium przez uczestnika przetargu podlega przedłożeniu komisji przetargowej przed otwarciem przetargu.

b) złożą pisemną ofertę, w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu o przetargu.

2.2. Osoby fizyczne pozostające w związkach małżeńskich, w których obowiązuje ustrój ustawowej wspólności majątkowej, do przetargu przystępują oboje małżonkowie lub jeden z małżonków, jeżeli posiada notarialne pełnomocnictwo drugiego małżonka do dokonywania określonych czynności prawnych.

2.3. Cudzoziemcy mogą uczestniczyć w przetargu na zasadach określonych przepisami o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. W przypadku, gdy nabycie nieruchomości nie wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych, nabywca będący cudzoziemcem będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w tym zakresie, z podaniem podstawy prawnej.

2.4. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami Komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności Komisji.

2.5. W sytuacji określonej w pkt 2.4 członek Komisji zobowiązany jest niezwłocznie złożyć pisemną rezygnację.

3. Dokumenty i pełnomocnictwa.

3.1. Oferta w przetargu powinna być pisemna sporządzona w języku polskim i zawierać informacje oraz dokumenty, o których mowa w ust. 5 regulaminu (wzór oferty stanowi załącznik do regulaminu).

3.2. Dokumenty składane w postępowaniu przetargowym o których mowa w ust. 5 regulaminu, sporządzone w innym języku niż polski powinny być przedłożone wraz z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski przez tłumacza przysięgłego. Zagraniczne dokumenty urzędowe wymagają urzędowego poświadczenia w formie

apostille lub legalizacji, chyba, że przepisy prawa lub umowy międzynarodowe stanowią inaczej.

3.3. Pełnomocnictwa składane w przetargu winny mieć formę aktu notarialnego.

3.4. W przypadku pełnomocnictw udzielanych za granicą, przedstawianych przez cudzoziemców, wymagane jest dołączenie apostille, w przypadkach, gdy dokument pochodzi z jednego z państw, które przystąpiły do Konwencji haskiej lub legalizacja w sytuacjach, w których dokument został sporządzony na terytorium państwa, które nie przystąpiło do Konwencji.

4. Wadium.

4.1. Oferent zobowiązany jest do wniesienia wadium w wysokości i w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu, przelewem na rachunek bankowy wskazany w ogłoszeniu o przetargu, nie później niż do dnia 22 grudnia 2020 roku, tzn. do tej daty wadium musi wpłynąć na konto LODR.

4.2. Za dzień wniesienia wadium uznaje się datę wpływu wymaganej kwoty wadium na wskazane konto.

4.3. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który go wygrał zalicza się na poczet ceny sprzedaży nieruchomości. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zwraca się niezwłocznie (nie później niż w ciągu 3 dni roboczych) po rozstrzygnięciu przetargu, w wartości nominalnej, na rachunek wskazany przez uczestnika przetargu,

4.4. Zamknięcie przetargu bez wybrania jakiegokolwiek z ofert, jak również jego unieważnienie bez podania przyczyny nie daje prawa do naliczenia odsetek od wpłaconego wadium.

4.5. Wadium przepada na rzecz LODR, jeżeli oferent, którego oferta została wybrana uchyli się od zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości lub umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności nieruchomości lub nie przystąpi do dodatkowego przetargu ustnego, o którym mowa w § 4 ust. 16 pkt 16.2 niniejszego regulaminu.

5. Oferta.

5.1. Oferty należy składać w zamkniętej kopercie w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z jej treścią bez jej naruszenia, w sekretariacie Lubuskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Kalsku, Kalsk 91, 66-10 Sulechów do dnia 30.12.2020 r., do godz. 11:00. O terminie złożenia oferty decyduje data wpływu do LODR (data doręczenia).

5.2. Kopertę zawierającą ofertę należy opisać w następujący sposób „Przetarg nie otwierać do dnia 30.12.2020 r. do godz. 12:00”.

5.3. Oferta powinna zawierać:

5.3.1. datę sporządzenia oferty,

5.3.2. dokładne wskazanie imienia i nazwiska lub firmy, siedziby oraz statusu prawnego oferenta, adresów do doręczania korespondencji (w przypadku osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej niezbędne jest dołączenie do oferty aktualnego odpisu z właściwego rejestru, wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert, w przypadku osób fizycznych niezbędne jest dołączenie kserokopii dowodu osobistego), numer telefonu kontaktowego i adres poczty elektronicznej,

5.3.3. dane osób upoważnionych do reprezentowania oferenta wraz z ewentualnymi pełnomocnictwami sporządzonymi w formie aktu notarialnego i dokumentacja wykazująca legitymacje wskazanych osób do reprezentowania oferenta,

5.3.4.oświadczenie, że oferent zapoznał się z przedmiotem przetargu i jego stanem technicznym i prawnym oraz regulaminem i warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,

5.3.5.oferowaną cenę wyższą od ceny wywoławczej,

5.3.6.oświadczenie, że oferent dokona zapłaty kwoty równej cenie nabycia nieruchomości, pomniejszonej o wniesione wadium, przelewem na rachunek bankowy LODR najpóźniej na 3 dni przed zawarciem umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności nieruchomości oraz zaświadczenie z banku oferenta, skierowane do niego potwierdzające wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową oferenta, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,

5.3.7.oświadczenie, że oferent pokryje wszystkie koszty i opłaty związane z zawarciem warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości oraz umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności nieruchomości,

5.3.8.zobowiązanie oferenta do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego, w terminie 14 dni od dnia wyboru najkorzystniejszej oferty przez Komisję Przetargową oraz umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności nieruchomości w formie aktu notarialnego,

5.3.9.kopię dowodu wniesienia wadium oraz określenie numeru rachunku bankowego, na który wadium ma być zwrócone w przypadkach określonych w niniejszym regulaminie.

5.4.Oferta złożona po upływie terminu nie wiąże LODR. Oferta nie może być zmieniona po upływie terminu do jej złożenia.

5.5.Kopię promesy (przrzeczenie wydania zezwolenia) lub zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu albo oświadczenie, że zgoda taka nie jest wymagana podając podstawę prawną - w przypadku cudzoziemców.

5.6.Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych zawartych w zgłoszeniu dla potrzeb przeprowadzenia przetargu.

§ 4.

Organizacja przetargu, Komisja Przetargowa, postępowanie przetargowe.

1.Organizatorem przetargu jest Lubuski Ośrodek Doradztwa Rolniczego w Kalsku, Kalsk 91, 66-100 Sulechów.

2.Czynności związane z bezpośrednim przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa powołana przez Dyrektora LODR zarządzeniem nr 27/2020 z dnia 20 października 2020 r. w sprawie powołania komisji przetargowej do przeprowadzenia przetargów na sprzedaż nieruchomości.

3.Komisja działa na podstawie przepisów niniejszego regulaminu oraz ogólnie obowiązujących przepisów prawa.

4.Komisja liczy 3.ch członków, w tym Przewodniczącego Komisji.

5.Komisja podejmuje decyzje w drodze głosowania. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Komisji.

6.Dyrektor LODR może w każdy czasie odwołać lub unieważnić przetarg przed jego rozstrzygnięciem bez podania przyczyny, podając tą informację niezwłocznie do publicznej wiadomości na stronie internetowej LODR.

7.Przewodniczący Komisji Przetargowej stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu oraz ustala liczbę otrzymanych ofert.

8.Do przeprowadzenia przetargu wystarcza złożenie jednej oferty zakupu nieruchomości.

9.Jedynym kryterium oceny ofert będzie wysokość ceny zaproponowanej przez Oferenta za nabycie prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 i § 2 ust. 1 i 2 niniejszego regulaminu. Jako najkorzystniejsza zostanie wybrana oferta, w której Oferent proponuje najwyższą ceną za nabycie prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1 i § 2 ust. 1 i 2 niniejszego regulaminu.

10.Przetarg przeprowadza się w terminie i w miejscu określonym w ogłoszeniu i składa się z części jawnej, odbywającej się z udziałem oferentów oraz z części niejawnej - bez udziału oferentów.

11.Część jawną przetargu rozpoczyna Przewodniczący Komisji Przetargowej lub upoważniony przez niego członek Komisji przekazując uczestnikom informacje o podstawowych cechach nieruchomości (wg ewidencji gruntów i budynków), przeznaczeniu nieruchomości, cenie wywoławczej, skutkach uchylecia się od zawarcia aktu notarialnego, zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość, liczbie osób dopuszczonych do przetargu (wymieniając je zgodnie z listą uczestników przetargu) oraz podaje kryteria przyjęte do oceny ofert, określone w warunkach przetargu.

12.Przewodniczący Komisji, prowadząc postępowanie w części jawnej, w obecności oferentów oprócz informacji wymienionych w ust. 11 podaje:

12.1.liczbę złożonych ofert,

12.2.sprawdza, czy nie nastąpiło uszkodzenie lub naruszenie złożonych ofert,

12.3.dokonuje otwarcia kopert nie ujawniając ich treści,

12.4.sprawdza tożsamość osób, które złożyły oferty, prawidłowość wniesienia wadium oraz sprawdza kompletność złożonych ofert.

12.5.analizuje poszczególne oferty pod kątem zgodności z warunkami zawartymi w ogłoszeniu o przetargu i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu.

13.Komisja Przetargowa odmawia kwalifikacji do części niejawnej przetargu tych ofert, które:

13.1.nie spełniają warunków zawartych w ogłoszeniu o przetargu,

13.2.zostały złożone po wyznaczonym terminie,

13.3.nie zawierają danych określonych w ogłoszeniu i w § 3 Regulaminu przetargu,

13.4.są niekompletne, nieczytelne i budzą wątpliwości co do ich treści,

13.5.do których nie dołączono dokumentów, o których mowa w § 3 ust.5, pkt 5.3.6-5.3.9 i ust.5, pkt 5.5-5.6 Regulaminu przetargu oraz informuje o tym fakcie oferentów.

14.Komisja Przetargowa przyjmuje wyjaśnienia i oświadczenia oferentów, jeśli nie zmieniają one warunków przedłożonej oferty przetargowej.

15.Przewodniczący Komisji Przetargowej informuje oferentów o przewidywanym terminie i miejscu części niejawnej i przewidywanym terminie zakończenia przetargu.

16.W części niejawnej Komisja Przetargowa dokonuje analizy i oceny ofert w oparciu o ustalone warunki przetargu i podejmuje decyzje w sprawie:

16.1.wyboru najkorzystniejszej oferty,

16.2.organizacji dodatkowego przetargu ustnego dla uczestników, którzy złożyli równorzędne oferty (z tą samą ceną),

16.3.nierozstrzygnięcia przetargu wnioskując do Dyrektora LODR o jego ponowne ogłoszenie.

17. Komisja Przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu, który podpisują Przewodniczący i Członkowie Komisji oraz oferent wyłoniony jako nabywca nieruchomości.

18. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla LODR, jeden dla nabywcy nieruchomości.

19. Z chwilą podpisania protokołu przetarg uważa się za zakończony.

20. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do wystąpienia do właściwych organów nadrzędnych o wyrażenie zgody na zawarcia aktu notarialnego.

21. Przewodniczący Komisji Przetargowej przesyła zawiadomienie uczestnikom przetargu o jego wyniku, w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zakończenia przetargu.

22. Wynik przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie LODR oraz stronie internetowej LODR www.lodr.pl przez okres minimum 7 dni.

§ 5.

Zawarcie umowy.

1. Po rozstrzygnięciu przetargu i upływie terminu podania do wiadomości wyników przetargu, o którym mowa w § 4 ust. 22 upoważniony pracownik LODR, po uzyskaniu zgody na sprzedaż, wyznacza termin zawarcia umowy/umów notarialnych zgodnie z postanowieniami § 3 ust. 5 pkt 5.3.8. Zawiadomienie zostanie przesłane drogą mailową, chyba że strony ustalą inaczej. Zawiadomienie wysłane drogą mailową będzie traktowane jako skuteczne doręczenie korespondencji.

2. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek nabywcy wyłonionego w przetargu termin zawarcia umowy, o którym mowa w ust. 1 może być przedłużony.

3. Koszty zawarcia warunkowej umowy sprzedaży oraz umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności nieruchomości ponosi nabywca nieruchomości (obejmujące opłaty notarialne, skarbowe i sądowe).

4. Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana uchyli się od zawarcia warunkowej umowy sprzedaży lub umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności nieruchomości lub nie przystąpi do dodatkowego przetargu ustnego, o którym mowa w § 4 ust. 16 pkt 16.2 regulaminu przetargu będzie ponosił przed Organizatorem odpowiedzialność za powstałą szkodę.

Kalsk, dnia 30 listopada 2020 r.

Jerzy Bielawski
Dyrektor
Lubuskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego

Załączniki:

- oświadczenia członków Komisji Przetargowej;
- wzór oferty udziału w przetargu;
- lista uczestników przetargu.