

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 13 stycznia 1998 r.

w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy.

Na podstawie art. 42 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Artykuły powołane w rozporządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741).

2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) właściwym organie — należy przez to rozumieć kierownika urzędu rejonowego, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, lub zarząd gminy, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości stanowiącej własność gminy,
- 2) cenie wywoławczej — należy przez to rozumieć cenę nieruchomości gruntowej, nieruchomości budynkowej lub nieruchomości lokalowej, o której mowa w art. 67.

§ 2. 1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza właściwy organ, wybierając jedną z form, o której mowa w art. 40 ust. 1.

2. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, drugi przetarg organizuje się po upływie jednego miesiąca, lecz nie później niż w terminie do 6 miesięcy od dnia zamknięcia pierwszego przetargu.

3. Jeżeli w terminie, o którym mowa w ust. 2, właściwy organ nie zorganizuje drugiego przetargu, jest on obowiązany, w celu zbycia nieruchomości, zorganizować ponownie pierwszy przetarg.

4. Właściwy organ może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z uzasadnionej przyczyny, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu.

§ 3. W cenie nieruchomości uzyskanej w przetargu wyodrębnia się, do ustalenia opłat, o których mowa w art. 71, cenę gruntu, budynków albo lokali i innych urządzeń znajdujących się na tym gruncie, które staną się przedmiotem odrębnej własności z chwilą oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Przy wyodrębnieniu tych cen przyjmuje się proporcje zachodzące między nimi w cenie wywoławczej.

§ 4. 1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, jeżeli, z zastrzeżeniem § 5, wpłacą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.

2. Termin, o którym mowa w ust. 1, nie może upłynąć później niż na 3 dni przed dniem otwarcia przetargu.

3. Właściwy organ ustala wysokość wadium, która nie może być niższa niż 5% ceny wywoławczej i wyższa niż 20% tej ceny.

4. Wadium może być wnoszone w gotówce, obligacjach państwowych, papierach wartościowych dopuszczonych do obrotu giełdowego, listach gwarancyjnych lub wekslach.

5. Właściwy organ podaje w ogłoszeniu o przetargu wybrane formy wnoszenia wadium.

6. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu, z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Wadium wpłacone w gotówce przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości lub pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

§ 5. 1. W przetargu przeprowadzanym przez kierownika urzędu rejonowego osoby, którym przysługują uprawnienia określone w art. 212 ust. 1 i 2, zwalnia się z obowiązku wpłacenia wadium, jeżeli złożą pisemne zobowiązanie wpłacenia kwoty równej wysokości wadium, ustalonego dla uczestników przetargu, w razie uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży lub oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

2. Osoby wymienione w ust. 1 zamiast dowodu wpłaty wadium przedstawiają kierownikowi urzędu rejonowego oryginał zaświadczenia o posiadaniu uprawnień, o których mowa w art. 212 ust. 1 i 2.

§ 6. 1. Ogłoszenie o przetargu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości co najmniej na 2 tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.

2. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacje o przetargach na kilka nieruchomości.

3. W przypadku przetargu, w którym cena wywoławcza jest większa od 50 000 zł, ogłoszenie o przetargu zamieszcza się dodatkowo w prasie lokalnej.

§ 7. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom.

§ 8. 1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa w składzie od 3 do 7 osób.

2. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej wyznacza właściwy organ.

3. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, z zastrzeżeniem § 13 ust. 6.

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

§ 9. 1. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół przeprowadzonego przetargu.

2. Protokół przeprowadzonego przetargu powinien zawierać następujące informacje:

- 1) termin i miejsce przetargu,
- 2) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, według ewidencji gruntów i księgi wieczystej,
- 3) o obciążeniach nieruchomości,
- 4) o osobach dopuszczonych i nie dopuszczonych do przetargu, wraz z uzasadnieniem,
- 5) o rozstrzygnięciach podjętych przez komisję przetargową, wraz z uzasadnieniem,
- 6) najwyższą cenę osiągniętą w przetargu lub informację o złożonych ofertach, wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich,
- 7) imię, nazwisko i adres lub nazwę albo firmę oraz siedzibę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości,
- 8) imiona i nazwiska przewodniczącego i członków komisji przetargowej.

3. Protokół przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.

§ 10. 1. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu ustnego nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą lub żaden z uczestników przetargu pisemnego nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej.

2. W przypadku przetargu zakończonym wynikiem negatywnym stosuje się przepis § 4 ust. 6.

§ 11. 1. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do wojewody, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości Skarbu Państwa, albo do zarządu gminy, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości stanowiących własność gminy.

2. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego lub doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego.

3. Wojewoda lub zarząd gminy może uznać skargę za niezasadną, nakazać powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnić przetarg.

4. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa w ust. 1, właściwy organ wstrzymuje dalsze czynności związane ze zbyciem nieruchomości.

5. W razie unieważnienia przetargu stosuje się przepis § 4 ust. 6.

Rozdział 2

Przetarg ustny nieograniczony

§ 12. Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym powinno zawierać informacje:

- 1) wymienione w art. 35 ust. 2, w tym cenę wywoławczą,
- 2) o obciążeniach nieruchomości,
- 3) o czasie i miejscu przetargu,
- 4) o wysokości wadium, terminie i miejscu jego wpłaty,
- 5) o sposobie ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
- 6) o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej.

§ 13. 1. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom informacje, o których mowa w § 12 pkt 1, 5 i 6, oraz podaje do wiadomości imiona i nazwiska lub nazwy albo firmy osób, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.

2. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

3. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki, mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień.

4. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

6. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko lub nazwę albo firmę osoby, która przetarg wygrała.

Rozdział 3

Przetarg ustny ograniczony

§ 14. Przetarg ustny ograniczony właściwy organ przeprowadza:

- 1) dla osób posiadających szczególne uprawnienia do nabycia nieruchomości, wynikające z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub z odrębnych ustaw,

2) dla osób zamieszkałych lub mających siedzibę w danej miejscowości, gminie, rejonie lub województwie,

3) jeżeli przemawia za tym ważny interes publiczny,

4) jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.

§ 15. Do przetargu ustnego ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2, a ponadto:

- 1) w ogłoszeniu o przetargu podaje się informację, że przetarg jest ograniczony, oraz rodzaj tych ograniczeń zgodnie z § 14,
- 2) osoby zamierzające uczestniczyć w przetargu powinny złożyć dowody potwierdzające spełnienie warunków, o których mowa w § 14, w ciągu 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu,
- 3) komisja przetargowa sprawdza dowody, o których mowa w pkt 2, i kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu, wywieszając listę osób zakwalifikowanych, w siedzibie odpowiednio urzędu rejonowego lub urzędu gminy, nie później niż na 2 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

Rozdział 4

Przetarg pisemny nieograniczony

§ 16. Ogłoszenie o przetargu pisemnym nieograniczonym powinno zawierać następujące informacje:

- 1) wymienione w art. 35 ust. 2, w tym cenę wywoławczą,
- 2) o obciążeniach nieruchomości,
- 3) o możliwości, terminie i miejscu składania pisemnych ofert,
- 4) o terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu,
- 5) o czasie i miejscu przetargu,
- 6) o wysokości wadium, terminie i miejscu jego wpłaty,
- 7) o sposobie ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
- 8) o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej,
- 9) zastrzeżenie, że właściwemu organowi przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

§ 17. 1. Oferty są składane w formie pisemnej.

2. Oferty, o których mowa w ust. 1, mogą być składane najpóźniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

3. Oferta powinna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres oferenta lub nazwę albo firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna,
- 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) oferowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu.

4. Do oferty należy dołączyć dowód wpłacenia wadium.

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

§ 19. 1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

2. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów.

3. W części jawnej komisja przetargowa:

- 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
- 2) ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza, czy wadła zostały wpłacone,
- 3) otwiera koperty z ofertami i kwalifikuje je do części niejawnej przetargu,
- 4) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
- 5) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
- 6) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

§ 20. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:

- 1) nie odpowiadają warunkom przetargu,
- 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie,
- 3) nie zawierają danych wymienionych w § 17 ust. 3 lub dane te są niekompletne,
- 4) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

§ 21. W części niejawnej przetargu komisja przetargowa:

- 1) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert,
- 2) sporządza protokół przetargu, który zawiera informacje, o których mowa w § 9.

§ 22. Przy wyborze oferty komisja przetargowa kieruje się zaoferowaną ceną oraz innymi kryteriami wpływającymi na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalonymi w warunkach przetargu.

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

2. Komisja zawiadamia oferentów, o których mowa w ust. 1, o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.

3. W trakcie przetargu ustnego ograniczonego oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Przepisy § 13 stosuje się odpowiednio.

§ 24. 1. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.

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

Rozdział 5

Przetarg pisemny ograniczony

§ 25. Pisemny przetarg ograniczony przeprowadza się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.

§ 26. Do pisemnego przetargu ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 4, a ponadto:

- 1) w ogłoszeniu o przetargu podaje się informację, że przetarg jest ograniczony, oraz rodzaj ograniczeń,
- 2) komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe, i kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu, wywieszając listę osób zakwalifikowanych, odpowiednio w siedzibie urzędu rejonowego lub urzędu gminy, nie później niż na 1 dzień przed wyznaczonym terminem przetargu,
- 3) przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w przepisach rozdziału 4.

Rozdział 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 27. W przetargach ogłoszonych przed dniem 1 stycznia 1998 r. do czynności podejmowanych po tym dniu stosuje się przepisy niniejszego rozporządzenia.

§ 28. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Prezes Rady Ministrów: *J. Buzek*