

Warszawa, dnia 10 grudnia 2019 r.

Poz. 2382

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROZWOJU¹⁾**

z dnia 3 grudnia 2019 r.

w sprawie przeprowadzania przetargów na nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Nieruchomości

Na podstawie art. 54 ust. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363 oraz z 2019 r. poz. 1309) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa sposób i tryb przeprowadzania przetargów na sprzedaż lub zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości, w tym:

- 1) terminy i formy wnoszenia wadium i jego zwrotu;
- 2) tryb powoływania i sposób działania komisji przetargowej;
- 3) sposób sporządzania oraz treść protokołu z przeprowadzonego przetargu;
- 4) tryb postępowania w przypadku zaskarżenia przetargu;
- 5) tryb postępowania przy przeprowadzaniu poszczególnych rodzajów przetargów oraz warunki organizowania przetargu ograniczonego.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o osobie bliskiej, należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, małżonka, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje we wspólnym pożyciu z członkiem komisji przetargowej.

§ 3. Przetarg ogłasza się co najmniej 60 dni przed terminem jego przeprowadzenia.

§ 4. 1. W ogłoszeniu o przetargu wskazuje się jedną z następujących form:

- 1) przetargu pisemnego nieograniczonego;
- 2) przetargu pisemnego ograniczonego;
- 3) przetargu ustnego.

2. Podstawową formą przetargu jest przetarg pisemny nieograniczony.

3. Przetarg pisemny ograniczony przeprowadza się w przypadku, gdy uczestnikami przetargu są podmioty, których celem statutowym jest realizacja mieszkań na wynajem lub mieszkań będących przedmiotem spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych.

4. Przetarg ustny przeprowadza się w przypadku, gdy jedynym kryterium wyboru oferty jest cena.

¹⁾ Minister Rozwoju kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 listopada 2019 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju (Dz. U. poz. 2261).

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

§ 6. 1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wniesienie wadium nie później niż w dniu poprzedzającym dzień otwarcia przetargu.

2. Wadium wnosi się w formie pieniężnej przelewem na rachunek bankowy Krajowego Zasobu Nieruchomości, zwanego dalej „KZN”, wskazany w treści ogłoszenia.

3. Komisja przetargowa przed otwarciem przetargu sprawdza, czy wadium zostało wniesione w terminie, o którym mowa w ust. 1.

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

5. Wadium zwraca się nie później niż przed upływem 3 dni od dnia, odpowiednio:

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

– na rachunek bankowy wskazany przez uczestnika przetargu, a w przypadku gdy uczestnik przetargu nie wskazał rachunku – na rachunek bankowy, z którego zostało wniesione wadium.

§ 7. 1. Komisję przetargową powołuje Prezes KZN.

2. Na członków komisji przetargowej powołuje się osoby dające rękojmię rzetelnego przeprowadzenia i rozstrzygnięcia przetargu.

3. Prezes KZN wyznacza przewodniczącego komisji przetargowej spośród członków komisji przetargowej.

4. W skład komisji przetargowej nie mogą wchodzić osoby bliskie uczestnikom przetargu lub osoby, które pozostają z uczestnikiem przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członków komisji przetargowej przy rozstrzygnięciu przetargu.

5. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 4, członek komisji przetargowej niezwłocznie zawiadamia o tym fakcie Prezesa KZN oraz wstrzymuje się od dalszych prac w tej komisji. W takim przypadku członka komisji przetargowej odwołuje się, a w jego miejsce powołuje się nowego członka tej komisji.

§ 8. 1. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, z wyjątkiem rozstrzygnięć w przetargu ustnym.

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

3. Z przeprowadzonego przetargu sporządza się protokół. Protokół zawiera informacje o:

- 1) terminie, miejscu oraz formie przetargu;
- 2) podmiotach dopuszczonych oraz niedopuszczonych do udziału w przetargu, wraz z uzasadnieniem;
- 3) oznaczeniu nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej, a w przypadku jej braku – według zbioru dokumentów, jeżeli jest prowadzony dla danej nieruchomości;
- 4) obciążeniach i zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
- 5) celu, na jaki nieruchomość gruntowa zostanie oddana w użytkowanie wieczyste, oraz opłatach z tego tytułu, w tym wysokości stawki procentowej pierwszej opłaty, wysokości stawki procentowej opłat rocznych oraz okresie, na jaki nieruchomość gruntowa zostanie oddana w użytkowanie wieczyste;
- 6) terminach rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych;
- 7) rodzaju budynków lub urządzeń budowlanych planowanych do budowy;
- 8) prawach i obowiązkach stron, w tym:
 - a) zobowiązaniach mających wpływ na wynik przetargu, o których mowa w art. 61 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, zwanej dalej „ustawą”,
 - b) zobowiązaniach nabywcy nieruchomości wynikających z kryteriów oceny ofert, o których mowa w art. 54 ust. 2 ustawy, mających wpływ na wynik przetargu,
 - c) obowiązku przedkładania Prezesowi KZN informacji, o której mowa w art. 101 ust. 1 ustawy;

- 9) wnioskach, wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez uczestników przetargu;
- 10) cenie wywoławczej nieruchomości, złożonych ofertach oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu;
- 11) rozstrzygnięciu przetargu wraz z uzasadnieniem albo o niewybraniu żadnej z ofert wraz z uzasadnieniem;
- 12) imieniu i nazwisku albo nazwie, a także adresie korespondencyjnym uczestnika przetargu, który wygrał przetarg;
- 13) imionach i nazwiskach przewodniczącego komisji przetargowej i członków komisji przetargowej;
- 14) dacie sporządzenia protokołu.

4. Protokół podpisują przewodniczący komisji przetargowej i członkowie komisji przetargowej.

5. Protokół sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach. Protokół przekazuje się Prezesowi KZN oraz uczestnikowi przetargu, który wygrał przetarg. Trzeci egzemplarz protokołu załącza się do akt dokumentacji przetargowej.

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

2. Protokół stanowi podstawę zawarcia umowy sprzedaży albo oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

3. Uczestnik przetargu, który wygrał przetarg, jest obowiązany do zapłaty ceny nieruchomości albo pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości albo umowy oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

§ 10. 1. W przypadku zaskarżenia czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu skargę wnosi się na piśmie, za pośrednictwem Prezesa KZN.

2. Prezes KZN przekazuje skargę ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, zwanemu dalej „ministrem”, ustosunkowując się do zawartych w skardze zarzutów, w terminie 5 dni od dnia jej otrzymania.

3. Informację o wniesieniu skargi Prezes KZN zamieszcza niezwłocznie w Biuletynie Informacji Publicznej KZN do czasu jej rozstrzygnięcia.

4. W przypadku wniesienia skargi Prezes KZN wstrzymuje czynności związane ze zbyciem nieruchomości.

5. Minister rozpatruje skargę w terminie 7 dni od dnia jej otrzymania.

6. Minister uznaje:

- 1) skargę za zasadną i nakazuje powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnia przetarg, albo
- 2) skargę za niezasadną.

7. O sposobie rozstrzygnięcia skargi minister zawiadamia skarżącego oraz Prezesa KZN. Informację o sposobie rozstrzygnięcia Prezes KZN zamieszcza niezwłocznie, na okres 7 dni, w Biuletynie Informacji Publicznej KZN.

§ 11. 1. Jeżeli nie wpłynęła skarga na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu albo jeżeli skarga została uznana za niezasadną, Prezes KZN zamieszcza niezwłocznie, na okres 7 dni, informację o wyniku przetargu w Biuletynie Informacji Publicznej KZN.

2. Informacja, o której mowa w ust. 1, zawiera:

- 1) datę, miejsce oraz formę przeprowadzonego przetargu;
- 2) oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej, a w przypadku jej braku – według zbioru dokumentów, jeżeli jest prowadzony dla danej nieruchomości;
- 3) liczbę podmiotów dopuszczonych oraz niedopuszczonych do udziału w przetargu;
- 4) wynik przetargu albo informację o niewybraniu żadnej z ofert;
- 5) imię i nazwisko albo nazwę uczestnika przetargu, który wygrał przetarg.

3. W terminie 21 dni od dnia zamieszczenia informacji, o której mowa w ust. 1, Prezes KZN zawiadamia uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży albo oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Wyznaczony termin zawarcia umowy nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

Rozdział 2

Przetarg pisemny nieograniczony

§ 12. Organizator przetargu informuje o:

- 1) prawach i obowiązkach stron, w tym:
 - a) zobowiązaniach mających wpływ na wynik przetargu, o których mowa w art. 61 ust. 2 pkt 2 ustawy,
 - b) zobowiązaniach nabywcy nieruchomości wynikających z kryteriów oceny ofert, o których mowa w art. 54 ust. 2 ustawy, mających wpływ na wynik przetargu,
 - c) obowiązku przedkładania Prezesowi KZN informacji, o której mowa w art. 101 ust. 1 ustawy;
- 2) numerze rachunku bankowego właściwego do wniesienia wadium;
- 3) skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 4) przysługującym komisji przetargowej prawie zamknięcia przetargu bez wybrania ofert;
- 5) przysługującym ministrowi prawie unieważnienia przetargu w wyniku rozpatrzenia skargi na czynności przetargowe.

§ 13. 1. Ofertę składa się w formie pisemnej, w zamkniętej kopercie.

2. Do oferty dołącza się:

- 1) oświadczenie o zobowiązaniu się przystępującego do przetargu do wykonania zobowiązań mających wpływ na wynik przetargu, określonych w ogłoszeniu o przetargu;
- 2) dokumenty potwierdzające spełnienie kryteriów oceny ofert, o których mowa w art. 54 ust. 2 ustawy, jeżeli kryteria te były zawarte w ogłoszeniu o przetargu.

3. Do oferty dołącza się kopię dowodu wniesienia wadium.

§ 14. Przetarg przeprowadza się, jeżeli wpłynie co najmniej jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

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

2. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów. W części jawnej przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg oraz przekazuje oferentom podstawowe informacje zawarte w ogłoszeniu o przetargu.

3. W części jawnej przetargu komisja przetargowa:

- 1) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób reprezentujących oferentów;
- 2) podaje liczbę otrzymanych ofert spełniających warunki przetargu;
- 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;
- 4) ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu;
- 5) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu;
- 6) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

4. Komisja przetargowa nie ujawnia informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010 i 1649), o ile oferent zastrzegł w złożonej ofercie, że stanowią one tajemnicę przedsiębiorstwa.

§ 16. Komisja przetargowa nie kwalifikuje oferty do części niejawnej przetargu, jeżeli:

- 1) nie spełnia warunków określonych w ogłoszeniu o przetargu;
- 2) została złożona po wyznaczonym terminie;
- 3) nie zawiera danych o ofercie wymienionych w treści ogłoszenia lub dane te są niekompletne;
- 4) do oferty nie dołączono dowodu wniesienia wadium;
- 5) jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej treści.

§ 17. 1. W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert, w wyniku której wybiera najkorzystniejszą ofertę albo stwierdza, że żadna z ofert nie spełnia warunków przetargu. Dokonując wyboru, komisja przetargowa bierze pod uwagę oferowaną cenę oraz warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

2. W przypadku złożenia równorzędnych ofert przez dwóch lub więcej uczestników przetargu komisja przetargowa dokonuje wyboru oferty, w której zaproponowano najwyższą cenę.

§ 18. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie oferentów o wyniku przetargu nie później niż 7 dni od dnia zamknięcia przetargu.

Rozdział 3

Przetarg pisemny ograniczony

§ 19. 1. W ogłoszeniu o przetargu pisemnym ograniczonym podaje się informację o warunkach ograniczających możliwość przystąpienia do udziału w przetargu.

2. Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargu i kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu. Listę podmiotów zakwalifikowanych do udziału w przetargu zamieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej KZN oraz w siedzibie KZN najpóźniej 3 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się przepisy rozdziału 2.

Rozdział 4

Przetarg ustny

§ 20. Organizator przetargu informuje o:

- 1) prawach i obowiązkach stron, w tym:
 - a) zobowiązaniach mających wpływ na wynik przetargu, o których mowa w art. 61 ust. 2 pkt 2 ustawy,
 - b) zobowiązaniach nabywcy nieruchomości wynikających z kryteriów oceny ofert, o których mowa w art. 54 ust. 2 ustawy, mających wpływ na wynik przetargu,
 - c) obowiązku przedkładania Prezesowi KZN informacji, o której mowa w art. 101 ust. 1 ustawy;
- 2) numerze rachunku bankowego właściwego do wniesienia wadium;
- 3) skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej;
- 4) przysługującym komisji przetargowej prawie zamknięcia przetargu bez wybrania ofert;
- 5) przysługującym ministrowi prawie unieważnienia przetargu w wyniku rozpatrzenia skargi na czynności przetargowe.

§ 21. 1. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując jego uczestnikom informacje, o których mowa w art. 54 ust. 1 pkt 3–11 i ust. 2 ustawy, oraz podaje do wiadomości listę uczestników przetargu, którzy wnieśli wadium oraz zostali dopuszczeni do przetargu.

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

3. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

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

5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik przetargu 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 wynik przetargu ustnego, wskazując uczestnika przetargu, który wygrał przetarg.

Rozdział 5

Przepis końcowy

§ 22. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.