

**Regulamin pierwszego przetargu ustnego ograniczonego
na sprzedaż działki nr 176/5
położonej w miejscowości Górki, obręb geod. Iwanowice, gmina Szczytniki**

I. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin określa zasady przeprowadzania pierwszego przetargu ustnego ograniczonego na sprzedaż działki 176/5 w miejscowości Górki, obręb geod. Iwanowice.
2. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny.
3. Z uwagi na ograniczoną możliwość zagospodarowania nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, w związku z istniejącą Decyzją Wójta Gminy Nr 53.2019 z dnia 14.11.2019r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie niepublicznego domu opieki społecznej dla osób starszych, wybrana została forma przetargu ograniczonego.

II. Podstawa prawna przeprowadzenia przetargu.

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 65 ze zm.)
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2014r. poz. 1490).
3. Uchwała Rady Gminy Szczytniki Nr XII/77/2019 z dnia 17 października 2019r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości położonej w miejscowości Górki (obręb geod. Iwanowice) w drodze przetargu ograniczonego.

III. Przedmiot przetargu.

1. Przedmiotem przetargu jest działka położona w miejscowości Górki, obręb geod. Iwanowice o nr 176/5 i o powierzchni 0,7104 ha. Nieruchomość stanowi własność Gminy Szczytniki, objęta jest księgą wieczystą KW KZ1A/00073480/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kaliszu.
2. Dla przedmiotowej działki brak jest planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Dla przedmiotowej działki wydano Decyzje Wójta Gminy Nr 53.2019 z dnia 14.11.2019r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie niepublicznego domu opieki społecznej dla osób starszych.
4. Wznowienie granic nieruchomości nastąpi na koszt nabywcy. Sprzedający nie odpowiada za wady ukryte zbywanej nieruchomości, w tym także za nieujawnione w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Kaliszu. Niezależnie od podanych wyżej informacji, nabywca odpowiada za samodzielne zapoznanie się ze stanem prawnym

i faktycznym nieruchomości oraz z aktualnym sposobem jej zagospodarowania, parametrami oraz możliwością wykorzystania. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji leży w całości po stronie nabywcy i stanowi obszar jego ryzyka.

5. Gmina zastrzega sobie prawo odkupu nieruchomości w terminie 5 lat, jeśli właściciel w okresie 5 lat nie zabuduje jej do stanu surowego zamkniętego zgodnie z pozwoleniem na budowę. Odkup nieruchomości nastąpi według wyceny rzeczoznawcy.

IV. Ogłoszenie przetargu.

1. Ogłoszenie o przetargu podlega publikacji na stronach internetowych Urzędu Gminy w Szczytnikach pod adresem www.szczytniki.ug.gov.pl i Biuletynie Informacji Publicznej <http://bip3.wokiss.pl/szczytniki/>
2. Ogłoszenie wywieszone jest na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Szczytnikach.
3. Wyciąg ogłoszenia o przetargu podany został do publicznej wiadomości w prasie lokalnej.

V. Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu.

1. W przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne, które:
 - złożą w wymaganym terminie pisemne zgłoszenie uczestnictwa w przetargu wraz z kompletem wymaganych dokumentów i zostaną zakwalifikowane do uczestnictwa w przetargu przez komisję przetargową,
 - dokonają wpłaty wadium.
2. Do zgłoszenia uczestnictwa w przetargu należy dołączyć niżej wymienione dokumenty:
 - potwierdzenie wniesienia wadium,
 - oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i formalno-prawnym przedmiotem przetargu oraz warunkami przetargu i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
3. W miejscu wyznaczonym do przeprowadzenia przetargu w trakcie prowadzenia przetargu oprócz członków komisji przetargowej mogą przebywać uczestnicy przetargu (pełnomocnicy), którzy zostali zakwalifikowani do uczestnictwa w przetargu.
4. Uczestnik przetargu zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o zapoznaniu się z przedmiotem przetargu oraz niniejszym regulaminem.
5. Uczestnik przetargu zobowiązany jest do wniesienia wadium w pieniądzu w wysokości 10% ceny wywoławczej w terminie i sposobie określonym w ogłoszeniu przetargu.
6. Wadium zwraca się niezwłocznie, jednak nie później niż przed upływem 5 dni roboczych od dnia poinformowania o zamknięciu, odwołaniu, unieważnieniu lub zakończeniu przetargu, który przetarg wygrał.

7. Wniesione wadium pełni funkcje kaucji gwarancyjnej. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg nie podlega zwrotowi i zalicza się je na poczet ceny nabycia.
8. 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 nie może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członka Komisji.

VI. Komisja przetargowa.

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa wyznaczona przez Wójta Gminy Szczytniki i Przewodniczący Komisji Przetargowej.
2. Komisja działa na podstawie niniejszego Regulaminu oraz obowiązujących przepisów prawa.
3. Zasady postępowania członków Komisji:
 - a) Komisja ma obowiązek traktować wszelkie materiały i informacje otrzymane w związku z postępowaniem jako poufne.
 - b) Komisja ma obowiązek działać obiektywnie, wnikliwie i starannie, mając na względzie dobro Gminy Szczytniki.
4. W postępowaniu przetargowym członkami Komisji nie mogą być osoby, które:
 - a) Są członkami władz osób prawnych uczestniczących w przetargu
 - b) Pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej z osobami, o których mowa w pkt. 1.
 - c) Pozostają z uczestnikami przetargu w stosunku prawnym lub faktycznym mogącym budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
5. W przypadku stwierdzenia, że członek Komisji jest powiązany z którymkolwiek z uczestników przetargu, jest on obowiązany bezzwłocznie złożyć rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.

VII. Przetarg.

1. Przetarg odbywa się w obecności uczestników przetargu, którzy zostali zakwalifikowani do uczestnictwa w przetargu, w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu o przetarg.
2. Uczestnik przetargu zobowiązany jest przedłożyć Komisji dokument stwierdzający tożsamość. Jeżeli uczestnik przetargu jest reprezentowany przez pełnomocnika, konieczne jest przedłożenie oryginału pełnomocnictwa notarialnego upoważniającego do działania na każdym etapie postępowania.
3. W przypadku osób pozostających w związku małżeńskim, w których obowiązuje ustrój ustawowej współwłasności majątkowej konieczność jest obecność obojga małżonków lub jednego z nich ze stosownym pełnomocnictwem notarialnym drugiego małżonka, zawierającym zgodę na uczestnictwo w przetargu w celu odpłatnego nabycia nieruchomości.
4. Uczestnik przetargu, który spóźni się na otwarcie przetargu, nie zostanie dopuszczony do licytacji.

5. Przewodniczący Komisji może usunąć z Sali, po uprzednim przywołaniu do porządku, osoby zachowujące się w sposób naruszający porządek. Na Sali obowiązuje zakaz korzystania z telefonów komórkowych.
6. Przetarg otwiera i prowadzi Przewodniczący komisji, przekazując uczestnikom informacje, o których mowa w §14 w związku z §15 pkt 4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2014r. poz. 1490), a także informacje o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy oraz podaje do wiadomości imiona i nazwiska osób, które zostały zakwalifikowane do uczestnictwa w przetargu.
7. Przewodniczący komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyżej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
8. 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.
9. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
10. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę osób zakwalifikowanych do przetargu, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
11. Po ustaniu zgłoszenia postąpień, Przewodniczący Komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby, która przetarg wygrała.
12. Cena osiągnięta w przetargu stanowi cenę sprzedaży nieruchomości.
13. Do wylicytowanej ceny nieruchomości zostanie doliczony podatek VAT w wysokości 23% zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 106 ze zm.).
14. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą oraz w sytuacji, gdy przetarg został ogłoszony prawidłowo i nikt do niego nie przystąpił.

VIII. Protokół z przetargu.

1. Protokół z przeprowadzonego przetargu zawiera w szczególności informacje:
 - 1) Termin, miejsce i rodzaj przetargu.
 - 2) Oznaczenie nieruchomości będących przedmiotem przetargu według ewidencji gruntów i księgi wieczystej.
 - 3) Obciążeniu nieruchomości.
 - 4) Zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość.
 - 5) Wyjaśnienia i oświadczenia złożone przez uczestników przetargu.
 - 6) Osoby dopuszczone i niedopuszczone do przetargu wraz z uzasadnieniem.
 - 7) Cenę wywoławczą i najwyższą cenę osiągniętą w przetargu.
 - 8) Rozstrzygnięcia podjęte przez Komisję wraz z uzasadnieniem.
 - 9) Imię, nazwisko oraz adres osoby ustalonej jako nabywcy nieruchomości.
 - 10) Imiona i nazwiska Przewodniczącego i Członków Komisji.
 - 11) Data i miejsce sporządzenia protokołu.

2. Protokół sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla organizatora przetargu, a jeden dla osoby która przetarg wygrała. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący Komisji i członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

IX. Zawarcie umowy.

1. W terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiona o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia.
2. Cena osiągnięta w przetargu pomniejszona o wpłacone wadium, podlega zapłacie nie później niż 3 dni przed ustalonym terminem zawarcia umowy sprzedaży. Za datę uiszczenia ceny nieruchomości uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy.
3. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy notarialnej Wójt Gminy Szczytniki może odstąpić od jej zawarcia. Wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
4. Opłaty notarialne i sadowe związane z zawarciem umowy sprzedaży w całości ponosi nabywca nieruchomości.

X. Postanowienia końcowe.

1. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Wójta Gminy Szczytniki.
2. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.
3. Wójt Gminy Szczytniki rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania i może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.
4. W przypadku wniesienia skargi Wójt Gminy Szczytniki, wstrzymuje do czasu jej rozpatrzenia, dalsze czynności związane ze sprzedażą nieruchomości.
5. Uczestnik przetargu składając zgłoszenie uczestnictwa w przetargu wraz z kompletem wymaganych dokumentów i dokonując wpłaty wadium podlega regułom przetargu określonym w powyższym regulaminie.
6. Interpretacja zasad regulaminu należy do Komisji Przetargowej.