

Wyciąg z Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości

Na podstawie art. 42 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Zakres regulacji rozporządzenia

Przepisy rozporządzenia określają sposób i tryb przeprowadzania przetargów oraz przeprowadzania rokowań po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym, na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego.

§ 2. Odwołanie do ustawy o gospodarce nieruchomościami

1.

Artykuły powołane w rozporządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2.

Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o cenie wywoławczej, należy przez to rozumieć cenę nieruchomości ustaloną według zasad zawartych w art. 67 zasady ustalania cen nieruchomości, ust. 2 pkt 1, 2 i 4.

3.

Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o właściwym organie, należy przez to rozumieć organy, o których mowa w art. 4 pkt 9, a także ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1, oraz nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60 ust. 2 pkt 1.

§ 3. Zasady organizacji przetargu

1.

Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza właściwy organ, wybierając jedną z form, o których mowa w art. 40 formy przeprowadzenia przetargu ust. 1.

2.

Jeżeli w terminach, o których mowa w art. 39 kolejne przetargi, właściwy organ nie zorganizuje kolejnego przetargu lub nie przeprowadzi rokowań, jest on obowiązany, w celu zbycia nieruchomości, zorganizować ponownie pierwszy przetarg.

§ 4. Wadium

1.

W przetargu mogą brać udział osoby, które, z zastrzeżeniem § 5, wnoszą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.

2.

Właściwy organ ustala wysokość wadium, które nie może być niższe niż 5 % ceny wywoławczej i wyższe niż 20 % tej ceny.

3.

Wadium może być wnoszone w pieniądzu, obligacjach Skarbu Państwa lub papierach wartościowych dopuszczonych do obrotu publicznego.

4.

Właściwy organ wskazuje w ogłoszeniu o przetargu przynajmniej jedną formę wniesienia wadium.

5.

Komisja przetargowa przed otwarciem przetargu stwierdza wniesienie wadium przez uczestników przetargu.

6.

Wyznaczony termin wniesienia wadium powinien być ustalony w taki sposób, aby umożliwiał komisji przetargowej

stwierdzenie, nie później niż 3 dni przed przetargiem, że dokonano wniesienia.

7.

Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, z zastrzeżeniem ust. 8, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia, odpowiednio:

1)

odwołania przetargu;

2)

zamknięcia przetargu;

3)

unieważnienia przetargu;

4)

zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

8.

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

9.

Wadium wniesione w innej formie niż w pieniądzu, przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, podlega zwrotowi niezwłocznie po wpłaceniu kwoty równej cenie nabycia nieruchomości.

§ 5. Zwolnienie z obowiązku wniesienia wadium

Osoby, którym przysługuje prawo do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej w wyniku wypędzenia z byłego terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jego opuszczenia w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r., zwalnia się z obowiązku wniesienia wadium w wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu terminie, jeżeli zgłoszą uczestnictwo w przetargu, przedstawią oryginał zaświadczenia lub decyzji potwierdzającej prawo do zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego oraz złożą pisemne zobowiązanie do uiszczenia kwoty równej wysokości wadium ustalonego w razie uchylecia się od zawarcia umowy.

§ 6. Ogłoszenie o przetargu

1.

Właściwy organ podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu co najmniej na okres 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, a w przypadku nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 100 000 euro, co najmniej na okres 2 miesięcy przed wyznaczonym terminem przetargu.

2.

W ogłoszeniu o przetargu nie można zamieszczać terminów kolejnych przetargów lub rokowań na zbycie tej samej nieruchomości.

3.

W jednym ogłoszeniu o przetargu można zamieszczać informacje o przetargach na więcej niż jedną nieruchomość.

4.

W przypadku przetargu na zbycie nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 10 000 euro, wyciąg z ogłoszenia o przetargu zamieszcza się w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest zbywana nieruchomość, ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu, co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

5.

W przypadku przetargu na zbycie nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 100 000 euro, wyciąg z ogłoszenia o przetargu zamieszcza się co najmniej na 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu, w prasie codziennej ogólnokrajowej. W przypadku nieruchomości, których cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 10 000.000 euro, wyciąg zamieszcza się co najmniej dwukrotnie, przy czym pierwszy wyciąg z ogłoszenia o przetargu zamieszcza się co najmniej na 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu, a drugi zamieszcza się co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

5a.

W wyciągu, o którym mowa w ust. 4 i 5, zamieszcza się w szczególności:

1)

dane wymienione w art. 35 wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu ust. 2 pkt 1 i 2;

2)

informację o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste;

3)

cenę wywoławczą;

4)

termin i miejsce przetargu;

5)

wysokość wadium;

6)

informację o miejscu wywieszenia i publikacji ogłoszenia o przetargu;

7)

dane teleadresowe, pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje dotyczące przetargu.

6.

Przeliczenia ceny wywoławczej na równowartość euro dokonuje się nie wcześniej niż 7 dni przed terminem pierwszego ogłoszenia o przetargu, według średniego kursu ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w tym dniu.

7.

Ogłoszenie o przetargu podlega publikacji na stronach internetowych i na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej urzędu obsługującego właściwy organ, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Ogłoszenie o przetargu można również zamieścić w prasie.

§ 6a. Uprawnienie do żądania danych od uczestnika przetargu

1.

Właściwy organ jest uprawniony do żądania, od uczestnika przetargu będącego osobą fizyczną, przedstawiciela uczestnika przetargu oraz osoby uprawnionej do reprezentowania osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, danych obejmujących: imię (imiona) i nazwisko, numer identyfikacyjny Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL), adres zamieszkania oraz adres do do-ręczeń, w tym adres elektroniczny.

2.

W przypadku osoby nieposiadającej obywatelstwa polskiego zamiast numeru identyfikacyjnego Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL) właściwy organ może żądać numeru paszportu lub innego dokumentu tożsamości.

§ 7. Składniki ceny wywoławczej nieruchomości gruntowej zabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste

W cenie wywoławczej nieruchomości gruntowej zabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste do ustalenia opłat, o których mowa w art. 71 pobór pierwszej opłaty i opłaty rocznej, wyodrębnia się cenę gruntu, budynków znajdujących się na tym gruncie albo lokali, które mają być przedmiotem odrębnej własności. W takim przypadku w cenie uzyskanej w przetargu, dla odrębnego ustalenia tych cen przyjmuje się proporcje zachodzące między nimi w cenie wywoławczej.

§ 8. Komisja przetargowa

1.

Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa.

2.

Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej, w składzie od 3 do 7 osób, wyznacza właściwy organ spośród osób dających rękojmię rzetelnego przeprowadzenia i rozstrzygnięcia przetargu.

3.

Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, z zastrzeżeniem § 14, ust. 6.

4.

W przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego komisji przetargowej.

§ 9. Podmioty wyłączone z uczestnictwa w przetargu

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 budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.

§ 10. Protokół przetargu

1.

Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół przeprowadzonego przetargu. Protokół powinien zawierać informacje o:

1)

terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu;

2)

oznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej;

3)

obciążeniach nieruchomości;

4)

zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;

5)

wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów;

6)

osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu, wraz z uzasadnieniem;

7)

cenie wywoławczej nieruchomości oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu albo informację o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich albo o niewybraniu żadnej z ofert;

8)

uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową;

9)

imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca nieruchomości;

10)

imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji przetargowej;

11)

dacie sporządzenia protokołu.

2.

Protokół przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla właściwego organu, a jeden dla osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.

3.

Protokół przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.

4.

Protokół przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.

§ 11. Skarga na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu

1.

Skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu uczestnik przetargu składa za pośrednictwem właściwego organu albo bezpośrednio do właściwego organu, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości, o których mowa w art. 57 prawa do nieruchomości po zlikwidowanej lub sprywatyzowanej państwowej osobie prawnej ust. 1, albo nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60 gospodarowanie nieruchomościami z zasobu Skarbu Państwa przeznaczonymi na potrzeby statutowe niektórych jednostek organizacyjnych ust. 2 pkt 1.

2.

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

3.

Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, wojewoda albo organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania.

4.

Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, wojewoda albo organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

5.

Po rozpatrzeniu skargi wojewoda albo organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego zawiadamia skarżącego, a właściwy organ niezwłocznie, na okres co najmniej 7 dni, zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu go obsługującego oraz wywiesza w swojej siedzibie informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi.

6.

Po rozpatrzeniu skargi minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zawiadamia skarżącego oraz zamieszcza niezwłocznie, na okres co najmniej 7 dni, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi.

§ 12. Informacja o wyniku przetargu

1.

W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną właściwy organ podaje do publicznej wiadomości, zamieszczając w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu go obsługującego oraz wywieszając w swojej siedzibie, na okres co najmniej 7 dni, informację o wyniku przetargu, która zawiera:

1)

datę i miejsce oraz rodzaj przeprowadzonego przetargu;

2)

oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej;

3)

liczbę osób dopuszczonych oraz osób niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu;

4)

cenę wywoławczą nieruchomości oraz najwyższą cenę osiągniętą w przetargu albo informację o złożonych ofertach lub o niewybraniu żadnej z ofert;

5)

imię, nazwisko albo nazwę lub firmę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.

2.

Informację o wyniku przetargu w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1, oraz nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60 ust. 2 pkt 1, zamieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Rozdział 2. Przetarg ustny nieograniczony

§ 13. Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym

W ogłoszeniu o przetargu ustnym nieograniczonym zamieszcza się w szczególności informacje o:

1)

danych wymienionych w art. 35 wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu ust. 2 pkt 1–5 i 7–11;

2)

cenie wywoławczej;

3)

obciążeniach nieruchomości;

4)

zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;

5)

terminie i miejscu przetargu;

6)

wysokości wadium, formach, terminie i miejscu jego wniesienia;

7)

sposobie ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego;

8)

skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej.

§ 14. Przebieg przetargu ustnego nieograniczonego

1.

Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w § 13 pkt 1–4, 7 i 8, podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wniosły wadium lub zostały zwolnione z tego obowiązku zgodnie z § 5 oraz zostały dopuszczone 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 ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

5.

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej 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 albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.

Rozdział 6a. Sposób i tryb przeprowadzania przetargu ustnego nieograniczonego oraz przetargu ustnego ograniczonego w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii

§ 30a. Stosowanie przepisów dotyczących przetargów ustnych w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub epidemii

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, ogłoszonego na podstawie ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz. U. z 2019 r. poz. 1239, z późn. zm.).

§ 30b. Przetarg ustny nieograniczony i przetarg ustny ograniczony

1.

Przetarg ustny nieograniczony lub przetarg ustny ograniczony, zwany dalej „przetargiem”, może być przeprowadzony przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zapewniających:

1)

transmisję przetargu w czasie rzeczywistym między uczestnikami przetargu oraz członkami komisji przetargowej,

2)

wielostronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której uczestnicy przetargu oraz członkowie ko-misji przetargowej mogą w nim uczestniczyć

– z zachowaniem poufności, integralności i dostępności przekazywanych informacji, a także możliwości identyfikacji uczestników przetargu i członków komisji przetargowej.

2.

Przeprowadzenie przetargu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej obejmuje otwarcie przetargu, wywołania i postąpienia ceny, a także zamknięcie przetargu i ogłoszenie imienia i nazwiska albo nazwy lub firmy osoby, która przetarg wygrała.

3.

Właściwy organ, na okres co najmniej 7 dni przed otwarciem przetargu, zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu go obsługującego informację o przeprowadzeniu przetargu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, wskazując, w jaki sposób przy użyciu tych środków uczestnik przetargu będzie mógł w nim uczestniczyć.

4.

W komunikacji z uczestnikami przetargu korzysta się ze środków komunikacji elektronicznej, których właściwości techniczne są niedyskryminujące, ogólnie dostępne oraz interoperacyjne z produktami służącymi elektronicznemu przechowywaniu, przetwarzaniu i przesyłaniu danych będącymi w powszechnym użyciu.

5.

Przed otwarciem przetargu właściwy organ weryfikuje dane i dokumenty, dostarczone przez uczestników przetargu w wyznaczonym przez właściwy organ terminie, niezbędne do identyfikacji tych uczestników i przeprowadzenia przetargu.

6.

W przypadku awarii systemu teleinformatycznego właściwego organu powodującej przerwanie przetargu, komisja przetargowa niezwłocznie, jednak nie później niż na 14 dni od dnia następującego po usunięciu awarii, wyznacza termin kontynuowania przetargu oraz, nie później niż na 3 dni robocze przed wyznaczonym terminem, zawiadamia o tym terminie uczestników przetargu.

7.


Protokół przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.

8.

Przepisy § 14 ust. 1–3 i 5 oraz § 15 ust. 2 stosuje się. Przepis § 14 ust. 4 stosuje się odpowiednio.

§ 30c. Stosowanie przepisów dotyczących przetargów ustnych w przypadku odwołania stanu zagrożenia epidemicznego i epidemii

W przypadku odwołania stanu zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii po zamieszczeniu w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego właściwy organ informacji o przeprowadzeniu przetargu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, a przed dniem przeprowadzenia przetargu, do jego przeprowadzenia stosuje się przepisy niniejszego rozdziału.


WZIT
Krzysztof Wądołowski

WYWIESZONO NA TABLICY OGŁOSZEŃ
UG. ZAWADY ORAZ OPUBLIKOWANO
W BIP-ie UG. ZAWADY KW. 402. 2021L.

Gwabowski Piotr
ST. INSPEKTOR
UG. ZAWADY