

**Zarządzenie Nr 174.189. 2015
Burmistrza Miasta i Gminy Debrzno
z dnia 30 lipca 2015 roku**

w sprawie wprowadzenia ogólnych procedur postępowania na zbywanie, dzierżawę i najem nieruchomości stanowiących własność Gminy Debrzno w trybie przetargowym i rokowań, w tym określenia sposobu wpłaty i zwrotu wadium.

Działając na podstawie art. 30 ust. 1 *in fine* ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318, z 2014 r. Poz. 379, 1072) oraz przepisów §4 i nast. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Tekst jednolity Dz.U z 2014 r., poz.1490) - **zarządzam** co następuje:

§ 1

1. Ogłoszenie zawiera każdorazowo wskazanie odpowiednio: trybu przetargu albo rokowań, a ponadto oznaczenie i opis nieruchomości przeznaczony do zbycia, wydzierżawienia albo wynajęcia, w tym w szczególności jej oznaczenie poprzez wskazanie numeru księgi wieczystej – umożliwiające osobom zainteresowanym nabyciem praw do nieruchomości niezależne ustalenie jej stanu prawnego (w tym dzięki publicznie dostępnemu drogą internetową *Portalowi Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości*).
2. Jeśli w razie zbycia praw do danej nieruchomości określone podmiotowi lub podmiotom prawa zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub według najlepszej wiedzy Miasta i Gminy Debrzno przysługiwałoby prawo pierwokupu albo pierwszeństwa nabycia nieruchomości, to odnośne ogłoszenie zawierać będzie informację w tym zakresie – z zwięzłym pouczeniem o skutkach prawnych wykonania przez uprawnioną osobę prawa pierwszeństwa albo pierwokupu.
3. Ceny wywoławcze / kwoty czynszu najmu albo czynszu dzierżawnego odnośnie danej nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu albo mającej stanowić przedmiot rokowań są wskazywane w treści odnośnego ogłoszenia.
4. Do kwoty wylicytowanej w przetargu albo uzgodnionej w rokowaniach doliczany jest podatek VAT w należnej ustawowo stawce – o ile obowiązek taki wynika z przepisów prawa obowiązującego w chwili zawarcia w przepisanej prawem formie umowy stanowiącej rezultat rozstrzygnięcia przetargu albo rokowań.

§ 2

1. W przetargu albo rokowaniach można wziąć udział osobiście lub na podstawie pełnomocnictwa notarialnego przedłożonego w postaci oryginalnego wypisu aktu notarialnego najpóźniej w dniu przetargu albo przystąpienia do rokowań; do dokumentu pełnomocnictwa załączyć należy dowód uiszczenia w kasie lub na odpowiedni wskazany na stronie BIP rachunek Urzędu Miasta i Gminy Debrzno opłaty skarbowej w należnej ustawowo wysokości.
2. W przypadku nabywania, dzierżawienia, najmowania nieruchomości przez podmioty prawa prowadzące działalność gospodarczą osoby takie obowiązane są przedłożyć Komisji Przetargowej i Rokowań najpóźniej na 3 dni robocze przed wskazanym w odnośnym ogłoszeniu dniem przeprowadzenia przetargu albo rokowań odpowiednio do formy prawnej prowadzenia działalności: wydruk z CEIDG albo odpis aktualny z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego oraz – o ile taki obowiązek wynika z przepisów obowiązującego prawa lub z umowy spółki – odpowiednio do statusu przedsiębiorcy: uchwałę wspólników spółki osobowej, protokół zgromadzenia wspólników spółki z o.o. albo protokół WZA spółki

11.08.2015
Cis

- akeyjnej (spółki komandytowo-akcyjnej) zawierający uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na wzięcie udziału w przetargu lub rokowaniach i nabycie wydzierżawienie, najem nieruchomości stanowiącej przedmiot danego przetargu albo rokowań za określoną cenę maksymalną (maksymalną wysokość czynszu najmu/ czynszu dzierżawnego).
3. W przypadku osób fizycznych prowadzących wspólnie działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej osoby te obowiązane są przedłożyć Komisji Przetargowej i Rokowań najpóźniej na 3 dni robocze przed wskazanym w odnośnym ogłoszeniu dniem przeprowadzenia przetargu albo rokowań tekst jednolity umowy spółki podpisany przez wszystkich współników spółki (a to w szczególności celem ustalenia przez Komisję Przetargową i Rokowań aktualnych zasad reprezentacji takiej spółki oraz kwestii czynności wymagających uzyskania zgody wszystkich współników spółki, wyrażonej w formie uchwały), kserokopii zaświadczenia REGON spółki oraz odpowiednią uchwałę współników zawierającą zgodę współników na odpłatne nabycie, dzierżawę, najem nieruchomości – o ile taki obowiązek wynika z odnośnych przepisów kodeksu cywilnego lub umowy spółki cywilnej.
 4. Odpis z aktualny KRS przedkładany Komisji Przetargowej i Rokowań dla celów udziału w przetargu albo rokowaniach nie może być starszy niż 7 dni licząc do dnia przetargu, podobnie *Informacje* odpowiadające odpisowi aktualnemu na podstawie art.4 ust. 4 aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym powinny zostać wygenerowane nie później, niż 7 dni przed dniem przetargu; osoby biorące udział w przetargu odpowiadają wobec Miasta i Gminy Debrzno za to, że dane zawarte w przedłożonych Komisji Przetargowej i Rokowań dokumentach rejestrowych, tj. *Zaświadczeniach* o wpisie w CEIDG, *Odpisach aktualnych z KRS* względnie *Informacjach z KRS* w rozumieniu przepisu art. 4 ust. 4aa ustawy o KRS są prawdziwe.
 5. Na żądanie Przewodniczącego Komisji Przetargowej i Rokowań osoby biorące udział w przetargu albo rokowaniach obowiązane są złożyć oświadczenie, że ich uprawnienia albo upoważnienie do działania jako organ albo w imieniu innego podmiotu prawa nie uległy zmianie.

§ 3

1. W przypadku nabywania, wydzierżawiania albo najmu nieruchomości przez osoby fizyczne pozostające w związku małżeńskim i ustroju małżeńskiej ustawowej wspólności majątkowej w drodze przetargu lub rokowań wymagana jest obecność i współdziałanie obojga małżonków w zakresie wymaganym odpowiednimi przepisami kodeksu rodzinnego i opiekuńczego chyba, że małżonek stawający do przetargu przedłoży oświadczenie współmałżonka, o którym mowa w pkt 2 niniejszego *Zarządzenia*.
2. W przypadku uczestnictwa w przetargu lub rokowań tylko jednego małżonka pozostającego w ustroju małżeńskiej ustawowej wspólności majątkowej wymagane jest okazanie Komisji oświadczenia drugiego współmałżonka złożonego w formie pełnomocnictwa poświadczonego przez Urząd Gminy o wyrażeniu zgody na przystąpienie małżonka do przetargu lub rokowań z zamiarem nabycia, dzierżawy, najmu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu lub rokowań ze środków pochodzących z majątku wspólnego za cenę ustaloną w przetargu lub rokowań.
3. W przypadku istnienia pomiędzy osobą przystępującą do przetargu albo rokowań a jej współmałżonkiem rozdzielności majątkowej obowiązana jest ona przedłożyć Komisji Przetargowej i Rokowań najpóźniej przed przystąpieniem do przetargu albo rokowań stosowny dokument w postaci orzeczenia sądu rodzinnego albo wypisu aktu notarialnego zawierającego umowę majątkową małżeńską – chyba, że fakt pozostawania w ustroju rozdzielności małżeńskiej wyraźnie wynikać będzie z treści zaświadczenia z CEIDG albo odpisu z KRS (*Informacji z KRS* w wskazanym wyżej rozumieniu) dla spółki osobowej prawa handlowego.
4. Osoby pozostające w związku małżeńskim w ustroju małżeńskiej ustawowej wspólności majątkowej, zamierzające nabyć nieruchomość do majątku odrębnego zobowiązane są złożyć

wobec Komisji Przetargowej i Rokowań stosowne pisemne oświadczenie, ze wskazaniem, że środki przeznaczone na nabycie prawa użytkowania wieczystego albo prawa własności nieruchomości pochodzą z ich majątku osobistego – w rozumieniu odpowiednich przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.

5. Osoby nie pozostające w związku małżeńskim zobowiązane są złożyć do Komisji Przetargowej i Rokowań przed przystąpieniem do przetargu lub rokowań pisemne oświadczenie, że nie pozostają w związku małżeńskim.
6. W przypadku, gdyby powyższe oświadczenia okazały się nieprawdziwe – w rezultacie czego nie doszłoby do zawarcia umowy sprzedaży, dzierżawy, najmu, wadium ulega przepadkowi na rzecz Gminy Debrzno, chyba, że współmałżonek dokona potwierdzenia zawarcia przedmiotowej umowy w trybie i formie określonej odpowiednimi przepisami kodeksu rodzinnego i opiekuńczego nie później, niż w terminie 21 dni od rozstrzygnięcia przetargu lub rokowań; w przypadku zatajania przez nabywcę nieruchomości swojego stanu cywilnego oraz faktu pozostawania w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej musi on mieć świadomość, że okoliczność ta oznacza nieważność zawartej umowy z wszelkimi negatywnymi dla niego konsekwencjami prawnymi.

§ 4

1. Z zastrzeżeniem pkt 2 tego paragrafu cudzoziemcy w przypadku wygrania przetargu lub rokowań obowiązani są przed zawarciem umowy uzyskać zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości, o której mowa w ustawie z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Tekst jednolity Dz.U. Z 2014 roku,poz.1380) W przypadku nie uzyskania wymaganego zezwolenia, wpłacone przez danego uczestnika wadium przepada na rzecz Gminy Debrzno.
2. Postanowienia ust. 1 nie dotyczą przypadku nabywania prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przez podmioty prawa (obywateli, przedsiębiorców, itp.) z obszaru Unii Europejskiej albo Europejskiego Obszaru Gospodarczego zwolnionych – z uwagi na rodzaj zbywanych nieruchomości, - z obowiązku uzyskania zezwolenia na *nabycie* nieruchomości w powyższym rozumieniu.

§ 5

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium, ustalonego zgodnie z § 4 ust.2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości(Tekst jednolity Dz.U. z 2014 roku, poz.1490), w wysokości podanej w odnośnym ogłoszeniu. Wpłata wadium nie skutkuje dla uczestnika przetargu naliczaniem na jego rzecz jakichkolwiek odsetek od wpłaconej w w/w celu kwoty.
2. Wadium wpłacane jest bezgotówkowo w wysokości i terminie podanym w odnośnym ogłoszeniu na konto Urzędu Miasta i Gminy Debrzno- nr 23 9326 0006 0080 0091 2000 0030 BS Człuchów/Oddział Debrzno albo w pieniądzu - w kasie UMiG Debrzno za stosownym pokwitowaniem.
3. W tytule przelewu wadium lub polecenie wpłaty osoba przystępująca do przetargu albo rokowań lub osoba dokonująca wpłaty wadium w imieniu i na rachunek innej osoby zamierzającej wziąć udział w przetargu wskazuje imię i nazwisko uczestnika przetargu lub rokowań, numer ewidencyjny nieruchomości i miejscowość jej położenia . (przykład poprawnego wskazania tytułu przelewu: "*Jan Kowalski, przetarg: działka nr 123/14, Cierznie*."; osoba dokonująca przelewu z upoważnienia innej osoby opisuje tytuł przelewu zgodnie z następującym wzorem: "*wpłata w imieniu i na rachunek Jana Kowalskiego, przetarg: działka nr 123/14, Cierznie*"
4. Dowód wpłaty winien zawierać w przypadku osób fizycznych:imię i nazwisko i adres, a w przypadku osób prawnych i spółek prawa handlowego pełną nazwę firmy i jej siedzibę oraz numer wpisu w KRS.
5. Uczestnik przetargu lub rokowań mający zamiar nabyć,wydzierżawić,wynająć więcej niż

jedną nieruchomości powinien wpłacić, z uwzględnieniem opisanych wyżej zasad – w szczególności z uwzględnieniem jednoznacznego opisanie z jakiego tytułu wpłacane jest dane wadium, wymaganą liczbę osobnych kwot wadium odpowiadającą liczbie nieruchomości, które zamierza nabyć, wdzierżawić i/lub wynająć.

6. Uczestnik przetargu jest obowiązany okazać Komisji Przetargowej i Rokowań po rozpoczęciu przetargu dokument tożsamości i oryginał dowodu wpłaty wadium dotyczącego danego przetargu albo rokowań.

§ 6

1. Dokonane wpłaty wadium są ewidencjonowane przez uprawnionego pracownika księgowości wydatków budżetowych UMiG w Debrznie na przeznaczonych do tego kontach księgowych wg. tytułów i wg. kontrahentów.
2. Pracownik księgowości wydatków budżetowych w momencie wpłat wadium w postaci druku "polecenie przelewu" lub "polecenie wpłaty" przedkłada niezwłocznie Przewodniczącemu Komisji Przetargowej i Rokowań, w taki sposób aby umożliwić Komisji Przetargowej i Rokowań stwierdzenie, nie później niż 3 dni przed przetargiem, że dokonano jego wniesienia.

§ 7

1. Polecenia zwrotu wadium osobom, które przetarg lub rokowania przegrały Przewodniczący Komisji Przetargowej i Rokowań składa niezwłocznie i zgodnie z terminami określonymi odnośnymi przepisami powołanego wyżej rozporządzenia, jednak nie później niż przed upływem 3 dni roboczych, odp
 - a. odwołania przetargu albo rokowań;
 - b. zamknięcia przetargu albo rokowań;
 - c. unieważnienia przetargu albo rokowań;
 - d. zakończenia przetargu albo rokowań wynikiem negatywnym.
2. Dokumentem stanowiącym dla pracownika księgowości wydatków budżetowych UMiG Debrzno bezpośrednią pozaksięgową podstawę do wypłaty (zwrotu) wadium jest kserokopia protokołu sporządzonego z przetargu lub rokowań, poświadczona za zgodność z oryginałem odręcznym podpisem i datą Przewodniczącego Komisji Przetargowej i Rokowań.
3. Pracownik prowadzący ewidencję depozytów zobligowany jest na podstawie dokumentów źródłowych oraz kopii protokołu, o której mowa w ust. 2 tego paragrafu dokonać niezwłocznego zwrotu wadium poprzez "polecenie przelewu" lub "polecenie wypłaty", które winno zawierać wszystkie informacje dotyczące kontrahenta, a więc dokładny adres, numer rachunku bankowego, podanie kwoty wadium, a także podanie numeru nieruchomości.
4. Zwrot wadium przez "polecenie przelewu" następuje, z uwzględnieniem postanowienia ust. 6 tego paragrafu bezpośrednio na rachunek bankowy przegranego uczestnika przetargu albo rokowań.
5. W przypadku, gdy wadium zostało wpłacone z rachunku innej osoby fizycznej lub innego podmiotu prawa Przewodniczący Komisji Przetargowej i Rokowań kieruje do przegranego uczestnika przetargu lub rokowań pisemne zapytanie o numer rachunku, na który ma nastąpić zwrot wadium; pismo to może zawierać również wskazanie przegrانemu uczestnikowi na opcję uzyskania bezpośredniej wypłaty wadium w kasie UMiG Debrzno; pismo takie zawiera zarazem pouczenie, że brak reakcji na przedmiotowe pismo w terminie 7 dni od daty jego doręczenia skutkować będzie nadaniem kwoty wadium przekazem pocztowym na adres wskazany przez danego uczestnika jako adres dla doręczeń w związku z danym przetargiem albo rokowaniami.
6. W razie ewentualnego niepodjęcia przez uprawnionego kwoty przekazu i jej zwrotnego przekazania przez Poczta Polska do UMiG Debrzno kwota ta pozostaje w dyspozycji Miasta i Gminy Debrzno aż do chwili wystąpienia o jej zwrot przez przegranego uczestnika we własnym zakresie; od kwoty tej nie są naliczane ustawowe odsetki za opóźnienie i podlega ona przedawnieniu na zasadach określonych odpowiednimi przepisami prawa cywilnego.

§ 8

1. Realizację zarządzenia powierzam urzędnikowi UMiG Debrzno odpowiedzialnemu za zagadnienia gospodarki gruntami i nieruchomości oraz Głównemu Księgowemu Urzędu Miasta i Gminy Debrzno.
2. Wszelkie wątpliwości prawne na tle wykładni i stosowania postanowień tego Zarządzenia, w szczególności w sytuacji sporu z uczestnikami danego przetargu albo rokowań w/w uprawnieni urzędnicy UMiG Debrzno albo osoby ich zastępujące uprawnione i obowiązane są niezwłocznie konsultować bezpośrednio z radcą prawnym Miasta i Gminy Debrzno i uzyskiwać w tym zakresie jednoznaczną rekomendację prawną co do zgodnego z obowiązującym prawem sposobu działania w spornym przypadku.

§ 9

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem jego wydania.

BURMISTRZ
Kallas
Wojciech Kallas

sporządził i opracował: Danuta Klimek inspektor ds. gospodarki gruntami i nieruchomości
Weryfikacja prawnicza i zatwierdzenie: - Sebastian Ćwiora radca prawny MiG Debrzno