

REGULAMIN PRZETARGU

na sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Lesznie przy ulicy Chocimskiej.

1. Przetarg przeprowadza się zgodnie z § 3 ust.1 oraz § 16-23 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14.09.2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości /Dz.U.Nr 207, poz.2108, z późn. zm./.
2. **Ogłoszenie o przetargu** ukazało się w prasie codziennej ogólnokrajowej a także na stronie internetowej (<http://bip.leszno.pl/dokumenty/34>) – co najmniej 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu, w którym określono szczegółowe warunki przetargu takie jak:
 - oznaczenie ewidencyjne nieruchomości, powierzchnię i miejsce położenia, numer księgi wieczystej,
 - czas i miejsce przetargu,
 - cena wywoławcza, wysokość wadium i nr konta wpłaty,
 - termin złożenia pisemnej oferty oraz wpłaty wadium,
 - przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania,
 - termin podpisania umowy notarialnej.
3. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, które **wpłacą wadium** wymagalne na koncie Urzędu Miasta Leszno nr 37 1020 3088 0000 8302 0005 7703 Bank PKO BP S.A. I o/Leszno do dnia określonego w ogłoszeniu o przetargu oraz **złożą pisemną ofertę**.
4. Przedmiotem przetargu jest sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej własność Miasta Leszno, położonej w Lesznie przy **ul. Chocimskiej**, oznaczonej jako działka ewidencyjna numer: **519/2 na ark. mapy 107 o pow. 0,8168 ha**, KW nr PO1L/00023335/4.

Sprzedaż nieruchomości odbywa się zgodnie z ogłoszeniem o przetargu w którym podano cenę oraz termin i miejsce przetargu.

Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Pozostałe wadnia zwraca się niezwłocznie po zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od zamknięcia przetargu.

Do ceny osiągniętej w przetargu doliczony będzie podatek VAT wg stawki obowiązującej w dniu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży (obecnie podatek VAT wynosi 23%).

Przez nieruchomość przebiega sieć energetyczna eN. Na rzecz właściciela sieci ustanowiona zostanie służebność przesyłu.

5. Dla przedmiotowej nieruchomości obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Gronowa” w Lesznie, zatwierdzonego Uchwałą Nr XX/321/2012 Rady Miejskiej Leszno z dnia 20.09.2012r.

Zgodnie z planem przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie jednostki strukturalnej **34MW/U** i stanowi **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami**.

W planie zagospodarowania przestrzennego ustalono następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) usługi należy realizować w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jako odrębny budynek wolno stojący,
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maks. 14,0 m,
 - b) budynku usługowego: maks. 10,0 m,
- 5) geometria dachów – dachy pochyłe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie,

- 6) zabudowę należy realizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży i parkingów podziemnych.

Obszar planu objęty jest strefą „W” ochrony archeologicznej. Przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej „W” są znajdujące się w niej ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 307 „Sandr Leszno”, ustanowionego na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 2006 r. w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych. Wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone w oparciu o wytyczne zawarte w przepisach szczególnych i odrębnych.

Zasilanie w media infrastruktury według technicznych warunków przyłączenia.

6. Celem przetargu pisemnego jest sprzedaż nieruchomości Oferentowi, który zaproponuje Zbywcy najkorzystniejsze warunki. **Przy wyborze najkorzystniejszej oferty komisja przetargowa bierze pod uwagę zaoferowaną cenę oraz koncepcja zagospodarowania nieruchomości.**

Przystępujący do przetargu mają obowiązek złożenia pisemnej oferty w zamkniętej kopercie z dopiskiem „Oferta na zakup nieruchomości przy ul. Chocimskiej” oraz wpłacenia wadium na konto Urzędu Miasta Leszna w PKO BP S.A I O/Leszno w określonej wysokości i terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu.

Oferta złożona przez Oferenta winna zawierać:

1. imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot (oraz dokumenty potwierdzające te dane tj. kserokopia dowodu osobistego, wypis z Krajowego Rejestru Sądowego lub z ewidencji działalności gospodarczej, pełnomocnictwa, uchwały wspólników),
2. datę sporządzenia oferty,
3. oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
4. oferowaną cenę, która musi być wyższa od ceny wywoławczej co najmniej o jedno postąpienie,
5. **dotatkowe warunki przetargu: koncepcję zagospodarowania nieruchomości, zgodną z planem zagospodarowania przestrzennego w formie graficznej.**

Opracowanie powinno zawierać:

- planszę orientacji terenu w skali 1:1000 lub 1:2000,
- koncepcje zagospodarowania terenu w skali 1:500 wraz z bilansem terenu,
- rzuty kondygnacji w skali 1:200, zawierające zestawienie powierzchni użytkowej (na jednej z plansz należy przedstawić sumę powierzchni użytkowej budynku/budynków),
- dwa charakterystyczne przekroje w skali 1:200,
- elewacje projektowanego obiektu w skali 1:200,
- perspektywy albo wizualizacje, przedstawiające wkomponowanie bryły w otoczenie.

Sporządzenie części opisowej koncepcji nie jest wymagane.

Koncepcja powinna zostać złożona do formatu A4. Opracowanie powinno zawierać spis zawartości, a wszystkie strony dokumentacji powinny być ponumerowane. Wszelkie materiały wyjściowe do opracowania koncepcji oferent nabywa we własnym zakresie.

6. kopię dowodu wpłaty wadium.

Przyjmuje się następujące wagi oraz maksymalne liczby punktów dla poszczególnych kryteriów wyboru najkorzystniejszej oferty:

Kryterium nr 1 – cena

Kryterium nr 2 - koncepcja zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości

Kryterium	Waga	Maksymalna liczba punktów
Nr 1.	60%	100 - najwyższa cena
Nr 2.	40%	100 - najlepsza koncepcja

Każdy członek komisji przy ocenie koncepcji dysponować będzie punktacją od 1 do 5. Jako najkorzystniejsza wybrana zostanie ta oferta która otrzyma największą ilość punktów.

7. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

I etap – część jawna.

Przewodniczący komisji otwiera przetarg w obecności oferentów poprzez przekazanie uczestnikom przetargu informacji o nieruchomości. Następnie komisja przetargowa:

- podaje liczbę otrzymanych ofert,
- dokonuje otwarcia kopert zawierających oferty oraz sprawdza ich kompletność i tożsamość osób, które oferty złożyły,
- przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
- ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
- zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
- zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

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

- nie odpowiadają warunkom przetargu,
- zostały złożone po wyznaczonym terminie,
- nie zawierają danych zawartych w ogłoszeniu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszych warunków,
- są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

II etap – część niejawna.

Komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.

W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty zawiadamiając ich o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.

W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

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

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

Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.

Przewodniczący Komisji zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wynikach przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nie wpłynie ani jedna oferta lub żaden z uczestników nie zaoferuje ceny wyższej od ceny wywoławczej co najmniej o jedno postąpienie, a także jeżeli komisja przetargowa stwierdzi, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

8. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Protokół sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden przeznaczony jest dla osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości. Protokół przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.

Protokół przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.

9. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej wyznacza Prezydent Miasta Leszna. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa w składzie od 3 do 7 osób.
10. Cenę za nieruchomość osiągniętą w przetargu wraz z podatkiem VAT, pomniejszoną o wpłacone wadium należy uiścić na konto Urzędu Miasta Leszna nr 26 1020 3088 0000 8302 0005 7513 Bank PKO BP S.A. I O/Leszno lub w kasie Urzędu Miasta Leszna najpóźniej w dniu zawarcia aktu notarialnego.
11. Prezydent Miasta Leszna zawiadomi osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia w Kancelarii Notarialnej w oznaczonym dniu i godzinie lub nie wpłaci osiągniętej w przetargu ceny wraz z podatkiem VAT, pomniejszonej o wpłacone wadium, Prezydent Miasta Leszna może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
12. Składający ofertę, który wygra przetarg na przedmiotową nieruchomość zobowiązany jest **zakończyć zabudowę**, zgodnie z przedstawioną **koncepcją zagospodarowania nieruchomości** w ciągu 4 lat.
13. W przypadku nie dotrzymania określonego wyżej warunku Prezydent Miasta Leszna zastrzega sobie prawo odkupu nieruchomości w ciągu 5 lat od dnia zawarcia umowy notarialnej za zwrotem ceny sprzedaży określonej w umowie. Nabywca zobowiązany jest do przeniesienia prawa własności na rzecz miasta Leszna i poniesienia kosztów przeniesienia niniejszej własności.
14. Uczestnicy przetargu zobowiązani są posiadać: dowód tożsamości a w przypadku gdy uczestnikiem przetargu jest osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą – zaświadczenie o rejestracji działalności gospodarczej. W przypadku gdy uczestnikiem przetargu jest osoba prawna, osoba upoważniona do reprezentowania uczestnika powinna przedłożyć do wglądu aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego.
15. W przypadku, gdy nabywcą nieruchomości ustalony zostanie cudzoziemiec w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 z późn. zm.), do zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości nabywca winien przedłożyć zezwolenie, jeżeli uzyskanie zezwolenia wynika z przepisów cytowanej wyżej ustawy.
16. Uczestnik przetargu może złożyć skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu. W przypadku wniesienia skargi Prezydent Miasta wstrzymuje czynności związane ze zbyciem nieruchomości. Prezydent rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania. Prezydent Miasta może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną. Po rozpatrzeniu skargi Prezydent wywiesza niezwłocznie, na okres 7 dni w siedzibie Miasta Leszna informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi.

17. W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną, Prezydent podaje do publicznej wiadomości, wywieszając w siedzibie urzędu na okres 7 dni informację o wyniku przetargu, która powinna zawierać:
- datę i miejsce oraz rodzaj przeprowadzonego przetargu,
 - oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej
 - liczbę osób dopuszczonych oraz osób niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu,
 - cenę wywoławczą nieruchomości oraz najwyższą cenę osiągniętą w przetargu ,
 - imię, nazwisko albo nazwę lub firmę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.
18. Prezydent Miasta może odwołać ogłoszony przetarg z uzasadnionej przyczyny, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu. **Prezydentowi Miasta Leszna przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.**

Leszno, listopad 2013 roku.