

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SKARBU PAŃSTWA¹⁾

z dnia 1 sierpnia 2003 r.

**w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości
Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa**

Na podstawie art. 39a ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami

rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 57, poz. 603, z późn. zm.²⁾) zarządza się, co następuje:

¹⁾ Minister Skarbu Państwa kieruje działem administracji rządowej — Skarb Państwa, na podstawie § 1 ust. 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 97, poz. 868).

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 115, poz. 1229, Nr 122, poz. 1323 i Nr 154, poz. 1793 i 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676 i Nr 155, poz. 1287 oraz z 2003 r. Nr 6, poz. 64, Nr 49, poz. 408, Nr 64, poz. 592, Nr 80, poz. 721 i Nr 122, poz. 1143.

§ 1. Rozporządzenie określa szczegółowy tryb przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w formie publicznego przetargu ustnego i przetargu ofert pisemnych.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie — należy przez to rozumieć ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;
- 2) Agencji — należy przez to rozumieć Agencję Nieruchomości Rolnych;
- 3) Zasobie — należy przez to rozumieć Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa;
- 4) nieruchomości — należy przez to rozumieć nieruchomości Zasobu przeznaczone do wydzierżawienia;
- 5) nieruchomości zabytkowej — należy przez to rozumieć nieruchomość zabytkową w rozumieniu przepisów o ochronie dóbr kultury, wpisaną do rejestru zabytków;
- 6) organizatorze przetargu — należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Agencji lub upoważniony przez nią w drodze umowy zlecenia inny podmiot, w tym gminę;
- 7) przetargu ofert — należy przez to rozumieć przetarg ofert pisemnych;
- 8) przetargu ograniczonym — należy przez to rozumieć przetarg, w którym mogą uczestniczyć osoby, o których mowa w art. 29 ust. 3b ustawy;
- 9) uczestniku przetargu — należy przez to rozumieć osobę, która w wyznaczonym terminie, miejscu i formie wpłaciła wadium oraz stawiła się na przetarg ustny albo w wyznaczonym terminie i miejscu złożyła ofertę w przetargu ofert, a w przypadku przetargu ograniczonego, po zakwalifikowaniu jej do uczestnictwa w nim — stawiła się na przetarg ustny albo w wyznaczonym terminie i miejscu złożyła ofertę w przetargu ofert.

§ 3. 1. Przetarg ogłasza i przeprowadza organizator przetargu, stosując jedną z form, o których mowa w § 1.

2. Przetarg ograniczony do tej samej kategorii uczestników może być przeprowadzony tylko jeden raz.

3. Przed rozpoczęciem przetargu organizator przetargu może odstąpić od jego przeprowadzenia bez podania przyczyn.

§ 4. 1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, jeżeli wpłacą organizatorowi przetargu wadium w terminie, miejscu i w formie wyznaczonych w ogłoszeniu przetargu oraz spełnią inne warunki podane w ogłoszeniu.

2. Organizator przetargu ustala wysokość wadium z uwzględnieniem kosztów związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem przetargu.

3. Wadium może być wniesione w gotówce lub czekach potwierdzonych przez bank.

4. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, w tym także przetargu, który nie został rozstrzygnięty, z zastrzeżeniem ust. 5—6.

5. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet ceny nabycia majątku obrotowego i ruchomych środków trwałych podlegających wykupowi, które stanowią przynależności nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy, a w przypadku gdy nie ma takiego mienia — zwraca się niezwłocznie po zawarciu umowy dzierżawy.

6. Wadium nie podlega zwrotowi w przypadku, gdy:

- 1) żaden z uczestników przetargu ustnego nie zgłosił postąpienia ponad wywoławczą wysokość czynszu albo żaden z uczestników przetargu ofert nie zaoferuje co najmniej wywoławczej wysokości czynszu;
- 2) uczestnik przetargu, który wygrał przetarg, uchylił się od zawarcia umowy.

§ 5. 1. Przetarg ogłasza organizator przetargu w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości, w której położona jest nieruchomość, co najmniej na 14 dni przed dniem rozpoczęcia przetargu nieograniczonego i co najmniej na 21 dni przed dniem rozpoczęcia przetargu ograniczonego.

2. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacje o przetargach na jedną lub więcej nieruchomości.

§ 6. W ogłoszeniu przetargu podaje się w szczególności:

- 1) oznaczenie i powierzchnię nieruchomości oraz rodzaj użytków i ich klasy według danych z ewidencji gruntów i budynków (kataster nieruchomości);
- 2) oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości albo informację, że księga nie jest prowadzona;
- 3) opis nieruchomości i jej części składowych, w tym przeznaczenie określone w planie zagospodarowania przestrzennego, z podaniem ograniczeń lub obowiązków wynikających z przepisów szczególnych, w tym w zakresie ochrony dóbr kultury, oraz terminu, w jakim można dokonać jej oględzin;
- 4) datę i numer decyzji o wpisie do rejestru zabytków, jeżeli przedmiotem przetargu albo jego częścią składową jest nieruchomość zabytkowa;
- 5) okres dzierżawy;

- 6) termin i miejsce przetargu;
- 7) w przypadku publicznego przetargu ustnego — wywoławczą wysokość czynszu oraz minimalną wysokość postąpienia;
- 8) w przypadku przetargu ofert:
 - a) wywoławczą wysokość czynszu,
 - b) wymagania, jakim powinna odpowiadać oferta,
 - c) termin i miejsce złożenia oferty,
 - d) zastrzeżenie, że organizatorowi przetargu przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert;
- 9) wysokość wadium oraz formę, termin i miejsce jego wniesienia;
- 10) szacunkową wartość przynależności w postaci majątku obrotowego i ruchomych środków trwałych, jeżeli warunkiem wydzierżawienia nieruchomości jest sprzedaż przynależności nieruchomości będącej przedmiotem przetargu;
- 11) informację, że organizator przetargu bez podania przyczyn może:
 - a) przed rozpoczęciem przetargu odstąpić od jego przeprowadzenia,
 - b) nie zatwierdzić wniosku komisji przetargowej w sprawie rozstrzygnięcia przetargu ofert;
- 12) pouczenie o przypadkach, w których wadium nie podlega zwrotowi;
- 13) informację o konieczności uzyskania przez organizatora przetargu pełnomocnictwa Prezesa Agencji do zawarcia umowy, jeżeli takie pełnomocnictwo jest wymagane;
- 14) informację o miejscu i czasie, w jakim można zapoznać się przed przetargiem z postanowieniami projektu umowy dzierżawy, które nie podlegają ustaleniu w trybie przetargu.

§ 7. 1. Oferta pisemna powinna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę) i siedzibę oferenta;
- 2) oferowaną wysokość czynszu;
- 3) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z przedmiotem przetargu;
- 4) propozycję zabezpieczenia zapłaty czynszu za 15-miesięczny okres dzierżawy;
- 5) koncepcję prowadzenia działalności na wydzierżawianej nieruchomości wraz z informacją o sytuacji finansowej oferenta umożliwiającej należyte prowadzenie tej działalności;
- 6) inne dane wymagane przez organizatora przetargu, określone w ogłoszeniu przetargu.

2. Ofertę wraz z wymaganymi dokumentami składa się w zaklejonej kopercie w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargu.

§ 8. 1. Przetarg przeprowadza powołana przez organizatora przetargu komisja.

2. W razie konieczności uzupełnienia składu komisji przewodniczący zawiesza przetarg i informuje uczestników przetargu o terminie i miejscu wznowienia przetargu.

§ 9. 1. Z przetargu komisja sporządza protokół niezwłocznie po zakończeniu czynności przetargowych.

2. Protokół powinien zawierać następujące informacje:

- 1) termin, miejsce i rodzaj przetargu oraz datę sporządzenia protokołu;
- 2) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, według ewidencji gruntów i księgi wieczystej, jeżeli jest prowadzona;
- 3) wykaz osób dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu;
- 4) przebieg licytacji i najwyższą wysokość czynszu osiągniętą w przetargu ustnym, a w przetargu ofert informację o złożonych ofertach zawierającą ocenę sytuacji finansowej oferentów, wniosek wraz z uzasadnieniem w sprawie wyboru najkorzystniejszej z nich albo informację o niewybraniu żadnej z ofert;
- 5) imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę) i siedzibę osoby wskazanej przez komisję przetargową do zawarcia z Agencją umowy dzierżawy nieruchomości;
- 6) imiona, nazwiska i podpisy przewodniczącego oraz pozostałych członków komisji.

3. Datę sporządzenia protokołu uważa się za dzień zamknięcia przetargu.

§ 10. Przetarg uważa się za nierozstrzygnięty, jeżeli:

- 1) nikt nie stawił się na przetarg ustny, nikt nie został zakwalifikowany do uczestnictwa w przetargu ograniczonym albo nie wpłynęła żadna oferta na przetarg pisemny;
- 2) żaden z uczestników przetargu ustnego nie zaoferował postąpienia ponad wywoławczą wysokość czynszu;
- 3) żaden z uczestników przetargu ofert nie zaoferował co najmniej wywoławczej wysokości czynszu;
- 4) komisja odrzuciła wszystkie oferty lub nie wybrała żadnej oferty.

§ 11. W razie stwierdzenia, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą lub innymi przepisami, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu,

Prezes Agencji zarządza powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnia przetarg.

§ 12. 1. Przetarg przeprowadza się, jeżeli stawit się chociażby jeden uczestnik przetargu. Przewodniczący komisji rozpoczyna przetarg od stwierdzenia prawidłowości ogłoszenia przetargu, a następnie przekazuje uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w § 6 pkt 1—5, 7, 10—13, oraz sprawdza, czy wadia zostały wniesione we właściwym terminie, miejscu i formie.

2. Przewodniczący komisji wywołuje licytację, ogłaszając wywoławczą wysokość czynszu i wzywa uczestników przetargu do zgłaszania postąpień. Jeżeli mimo trzykrotnego ogłoszenia wywoławczej wysokości czynszu żaden z uczestników przetargu nie zgłosił postąpienia, przewodniczący zamyka przetarg.

3. Przewodniczący komisji ogłasza kolejne postąpienia zgłaszane ustnie przez uczestników przetargu dopóty, dopóki mimo trzykrotnego ogłoszenia tej samej wysokości czynszu nie ma dalszego postąpienia.

4. W przypadku braku dalszych postąpień przewodniczący komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej wysokości czynszu dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą wysokość czynszu i zamyka licytację. Licytację wygrywa uczestnik przetargu, który zgłosił najwyższą wysokość czynszu. Przewodniczący komisji ogłasza imię i nazwisko albo nazwę (firmę) uczestnika przetargu, który wygrał licytację.

§ 13. 1. Przetarg ustny ograniczony przeprowadza się, jeżeli w ogłoszeniu przetargu zostanie zastrzeżone, że mogą w nim uczestniczyć wszystkie albo niektóre kategorie osób, o których mowa w art. 29 ust. 3b ustawy.

2. Do przetargu ustnego ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy § 3—11, z tym że:

- 1) w ogłoszeniu przetargu podaje się warunki zakwalifikowania do uczestnictwa w przetargu;
- 2) osoby zamierzające uczestniczyć w przetargu powinny złożyć w miejscu wskazanym przez organizatora przetargu dowody potwierdzające spełnienie warunków podanych w ogłoszeniu przetargu, nie później niż na 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu;
- 3) komisja sprawdza dowody, o których mowa w pkt 2, kwalifikujące do uczestnictwa w przetargu, wywieszając w miejscu podanym w ogłoszeniu przetargu — nie później niż na 2 dni przed wyznaczonym terminem przetargu — listę osób zakwalifikowanych;
- 4) przetarg może się odbyć, w przypadku gdy zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki przetargu.

§ 14. Przetarg ofert przeprowadza się także w przypadku, gdy wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu przetargu. Komisja może dopuścić jawność wykonywania czynności, z wyjątkiem czynności, o których mowa w § 17 ust. 1.

§ 15. Rozpoczynając przetarg, komisja:

- 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu;
- 2) ustala liczbę złożonych ofert oraz sprawdza, czy wadia zostały wniesione we wskazanym terminie, miejscu i formie;
- 3) otwiera koperty z ofertami złożone w terminie i miejscu wskazanym w ogłoszeniu przetargu.

§ 16. 1. Komisja odrzuca ofertę, jeżeli:

- 1) została złożona po wyznaczonym terminie, w niewłaściwym miejscu lub przez osobę, która nie wniosła wadium;
- 2) nie zawiera danych, o których mowa w § 7 ust. 1, lub dane te są niekompletne, nieczytelne lub budzą inne wątpliwości, zaś złożenie wyjaśnień mogłoby prowadzić do uznania jej za nową ofertę;
- 3) uczestnik przetargu nie zaoferował co najmniej wywoławczej wysokości czynszu.

2. O odrzuceniu oferty organizator przetargu zawiadamia niezwłocznie oferenta.

§ 17. 1. Oferty, które nie zostały odrzucone, komisja szczegółowo analizuje, biorąc pod uwagę zaoferowaną wysokość czynszu oraz inne kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalone w warunkach przetargu.

2. Komisja może wezwać uczestnika przetargu do złożenia dodatkowych wyjaśnień. Komisja może uwzględnić te wyjaśnienia, jeżeli nie prowadzą one do zmiany oferowanej wysokości czynszu, warunków wykupu przynależności oraz deklarowanego poziomu zatrudnienia pracowników.

3. Po dokonaniu oceny komisja zamieszcza w protokole przetargu wnioski w sprawie wyboru najkorzystniejszej oferty wraz z uzasadnieniem lub stwierdza, że nie wybrano żadnej z ofert. Nie może być uznana za najkorzystniejszą oferta, w której przedstawiona sytuacja finansowa uczestnika przetargu nie gwarantuje należytego prowadzenia działalności gospodarczej na nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

4. Komisja podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego komisji.

5. Jeżeli ze względu na równorzędność ofert wybór jest utrudniony, komisja przeprowadza dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty. Przepisy § 12 ust. 2—4 stosuje się odpowiednio.

6. W przypadku dodatkowego przetargu, o którym mowa w ust. 5, komisja zawiadamia oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty, o terminie i miejscu tego przetargu.

§ 18. 1. Wniosek komisji w sprawie wyboru najkorzystniejszej oferty podlega zatwierdzeniu przez organizatora przetargu. W razie niezatwierdzenia wniosku organizator przetargu niezwłocznie zwraca wadium.

2. O wyniku przetargu jego organizator niezwłocznie zawiadamia na piśmie uczestników przetargu.

§ 19. 1. Przetarg ofert ograniczony przeprowadza się, jeżeli w ogłoszeniu przetargu zostanie zastrzeżone, że mogą w nim uczestniczyć wszystkie albo niektóre kategorie osób, o których mowa w art. 29 ust. 3b ustawy.

2. Do przetargu ofert ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy § 13—18.

§ 20. Traci moc rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 14 października 1999 r. w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty, stawek szacunkowych gruntów oraz trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę (Dz. U. Nr 90, poz. 1013) w zakresie wykonania art. 39a ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

§ 21. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Minister Skarbu Państwa: *P. Czyżewski*