

**Regulamin piątego przetargu ustnego ograniczonego na zbycie nieruchomości niezabudowanej, stanowiącej własność Gminy Opoczno oznaczonej numerem działki 331, 333, 335, 372 i 1118 o łącznej powierzchni 1,1594 ha położonej w obr. Zbydniów, gmina Zaleszany, powiat stalowowolski, województwo podkarpackie powiat stalowowolski, województwo podkarpackie.**

**I. Postanowienia ogólne.**

1. Regulamin określa zasady przeprowadzenia piątego przetargu ustnego ograniczonego na zbycie nieruchomości niezabudowanej, stanowiącej własność Gminy Opoczno oznaczonej numerem działki 331, 333, 335, 372 i 1118 o łącznej powierzchni 1,1594 ha położonej w obr. Zbydniów, gmina Zaleszany, powiat stalowowolski, województwo podkarpackie powiat stalowowolski, województwo podkarpackie.
2. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny.
3. Wybór formy przetargu jako przetargu ustnego ograniczonego jest konsekwencją przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego ( t.j. Dz. U. z 2024 roku poz. 423 z późn. zm.).

**II. Podstawa prawna przeprowadzenia przetargu.**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213).
3. Uchwała Rady Miejskiej w Opocznie Nr V/37/11 z dnia 30 marca 2011 roku w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 136 poz. 1252 z późn. zm.).
4. Uchwała Nr III/35/2024 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości położonych w obrębie Zbydniów stanowiących własność Gminy Opoczno.

**III. Przedmiot przetargu.**

1. Przedmiotem przetargu jest nieruchomość położona w obr. Zbydniów, gmina Zaleszany, powiat stalowowolski, województwo podkarpackie powiat stalowowolski, województwo podkarpackie, składająca się z działek oznaczonych numerami:
  - 331 o powierzchni 0,3899 ha,
  - 333 o powierzchni 0,1997 ha,
  - 335 o powierzchni 0,1759 ha,
  - 372 o powierzchni 0,2783 ha,
  - 1118 o powierzchni 0,1156 ha.
2. Na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków:
  - działka 331 stanowi użytek z rodzaju: grunty orne – klasoużytek RII – 0,1276 ha, RIIa-0,2623 ha,
  - działka 333 stanowi użytek z rodzaju: łąki trwałe – klasoużytek ŁIII – 0,1997 ha,
  - działka 335 stanowi użytek z rodzaju: łąki trwałe – klasoużytek ŁIII – 0,1759 ha,
  - działka 372 stanowi użytek z rodzaju: nieużytki N – 0,0153 ha, grunty orne: klasoużytek RIIb – 0,1930 ha, RIVa – 0,0700 ha,

- działka 1118 stanowi użytek z rodzaju: grunty orne – klasa użytku RIVa – 0,1039 ha, RV – 0,0117 ha

W odniesieniu do w/w nieruchomości mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82) dot. wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.

3. Przedmiotem przetargu są działki 331, 333, 335, 372 i 1118 o łącznej powierzchni 1,1594 ha położonej w obr. Zbydniów, gmina Zaleszany, powiat stalowowolski, województwo podkarpackie powiat stalowowolski, województwo podkarpackie. Nieruchomości stanowią własność Gminy Opoczno, objęta jest księgą wieczystą TB1S/00029598/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Stalowej Woli.
4. Obecnie nieruchomość nie jest objęta żadnym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zaleszany zatwierdzonym Uchwałą Nr VI/106/2019 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 29 kwietnia 2019 r.
  - działki 331, 372 i 1118 w miejscowości Zbydniów znajdują się w terenach oznaczonych symbolem R – tereny rolne,
  - działki 333 i 335 w miejscowości Zbydniów znajdują się w terenach oznaczonych symbolem Ł – tereny łąk i pastwisk,Ponadto działki 331, 333, 335 i 372 w miejscowości Zbydniów znajdują się w OZW Natura 2000 „Dolina Dolnego Sanu” i w strefie ograniczeń w wysokości zabudowy wokół lotniska sportowego. Przez działkę 335 w miejscowości Zbydniów przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV.
5. Granice działek nie będą geodezyjnie wznawiane ani okazywane na gruncie. Sprzedający nie odpowiada za wady ukryte zbywanej nieruchomości, w tym także za nieujawnione w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Stalowej Woli. 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.
6. Szczegółowy opis przedmiotu przetargu i cena wywoławcza podana została do publicznej wiadomości w ogłoszeniu o przetargu, z treścią którego osoba zainteresowana przystąpieniem do przetargu powinna się zapoznać.

#### **IV. Ogłoszenie o przetargu**

1. Ogłoszenie o przetargu podlega publikacji na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Opocznie pod adresem [www.opoczno.pl](http://www.opoczno.pl) i Biuletynie Informacji Publicznej [www.bip.opoczno.pl](http://www.bip.opoczno.pl).
2. Dodatkowo ogłoszenie opublikowane zostanie na stronach internetowych Urzędu Gminy w Zaleszanach.
3. Ogłoszenie wywieszone zostanie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Opocznie oraz Urzędu Gminy w Zaleszanach.
4. Wyciąg ogłoszenia o przetargu podany zostanie do publicznej wiadomości w prasie lokalnej.

#### **V. Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu.**

1. W przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne, które są rolnikami indywidualnymi w rozumieniu art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, 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:
    - oświadczenie oferenta o osobistym prowadzeniu przez okres co najmniej 5 lat gospodarstwa rolnego – dowodem jest pisemne oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo, poświadczone przez wójta (burmistrza) gminy, na terenie której położone jest gospodarstwo rolne oraz oświadczenie oferenta o łącznej powierzchni użytków rolnych nieruchomości wchodzących w skład jego gospodarstwa rolnego,
    - zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały przez okres co najmniej 5 lat na terenie gminy, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego,
    - dokumenty potwierdzające kwalifikacje rolnicze oferenta zgodnie z treścią art. 6 ust. 2 pkt 2 i ust. 3 oraz art. 7 ust. 9 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego ( t.j. Dz. U. z 2025 roku poz. 1653) w związku z treścią §6 i §7 Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 stycznia 2012 r. w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą (Dz. U. z 2012 r. poz. 109).
    - potwierdzenie wniesienia wadium,
    - oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i formalno-prawnym przedmiotu przetargu oraz warunkami i regulaminem 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 wpłacili wadium oraz osoby towarzyszące uczestnikom przetargu – bez prawa zabierania głosu (max. 1 osoba).
  4. Uczestnik przetargu zobowiązany jest do wniesienia wadium w pieniądzu w wysokości 10 % ceny wywoławczej w terminie i sposobie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
  5. Wadium zwraca się niezwłocznie, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia poinformowania o zamknięciu, odwołaniu, unieważnieniu lub zakończeniu przetargu, który przetarg wygrał.
  6. 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.
  7. 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 członka Komisji.

## **VI. Komisja przetargowa**

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa wyznaczona przez Burmistrza Opoczna i Przewodniczącego Komisji Przetargowej.
2. Komisja działa na podstawie niniejszego Regulaminu oraz obowiązujących przepisów prawa.
3. Zasady postępowania członków Komisji:
  - 1) Komisja ma obowiązek traktować wszelkie materiały i informacje otrzymane w związku z postępowaniem jako poufne.

- 2) Komisja ma obowiązek działać obiektywnie, wnikliwie i starannie, mając na względzie dobro Gminy Opoczno.
4. W postępowaniu przetargowym członkami Komisji nie mogą być osoby, które:
- 1) Są członkami władz osób prawnych uczestniczących w przetargu.
  - 2) Pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej z osobami, o których mowa w pkt 1.
5. Pozostają z uczestnikami przetargu w stosunku prawnym lub faktycznym mogącym budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
6. 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 przetargu.
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 konieczna 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 przetargowej 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 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 roku poz. 2213), a także informacje o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy oraz podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.
7. Przewodniczący komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej 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 uczestników, 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 albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.

12. Cena osiągnięta w przetargu stanowi cenę sprzedaży nieruchomości.
13. 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 przeniesienia własności.

#### **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. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia.
2. Cena nieruchomości osiągnięta w przetargu pomniejszona o wpłacone wadium, podlega zapłacie nie później niż na 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 Burmistrz Opoczna może odstąpić od jej zawarcia. Wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
4. Opłaty notarialne i sądowe związane z zawarciem umowy przeniesienia własności nieruchomości w całości ponosi nabywca nieruchomości.

#### **X. Postanowienia końcowe.**

1. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Burmistrza Opoczna.
2. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.
3. Burmistrz Opoczna 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 Burmistrz Opoczna, wstrzymuje do czasu jej rozpatrzenia, dalsze czynności związane ze sprzedażą nieruchomości.
5. Uczestnik przetargu dokonując wpłaty wadium podlega regułom przetargu określonym w powyższym regulaminie.
6. Interpretacja zasad regulaminu należy do Komisji Przetargowej.

**Burmistrz Opoczna**

**Michał Konecki**