

## REGULAMIN

**Pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej, stanowiącej własność Gminy Opoczno oznaczonej numerem działki 606/3 o powierzchni 34,58 ha położonej w obr. 23 m. Opoczno.**

### I. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin określa zasady przeprowadzenia pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości położonej w obr. 23 m. Opoczno oznaczonej numerem działki 606/3 o powierzchni 34,58 ha.
2. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny.

### II. Podstawa prawna przeprowadzenia przetargu.

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 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 2014 r., poz. 1490).
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 Nr 136 poz. 1252 z dnia 12 maja 2011 r.).

### III. Przedmiot przetargu.

1. Przedmiotem przetargu jest nieruchomość położona w obr. 23 m. Opoczno oznaczona numerem działki 606/3 o powierzchni 34,58 ha ( były obręb Januszewice). Nieruchomość stanowi własność Gminy Opoczno i objęta jest księgą wieczystą KW PT10/00061796/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Opocznie V Wydział Ksiąg Wieczystych. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 lipca 2018 roku w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast oraz nadania niektórym miejscowościom statusu miasta (Dz. U. z 2018 roku poz. 1456) ww. działka została włączona do m. Opoczna.
2. Na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków działka 606/3 stanowi użytek z rodzaju: grunty orne – klasoużytek RIIIb – 16,40 ha, RIVa- 7,37 ha, RIVb – 7,94 ha, RV – 2,30 ha, W-RIIIb-0,46 ha, W-RIVa-0,03, W-RIVb – 0,08 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 2017 r. poz.1161) dot. wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej.
3. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Januszewicach uchwalonym Uchwałą Nr XXXVIII/440/2017 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 27 listopada 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5504 z dnia 18 grudnia 2017 r.) działka 606/3 leży w terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – jednostka urbanistyczna – P/U1, strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV, strefie ochrony archeologicznej.  
Informacje wynikające z wyżej wymienionej uchwały można uzyskać na stronie internetowej [bip.opoczno.pl](http://bip.opoczno.pl) w zakładce Zagospodarowanie przestrzenne.
4. Teren ten został na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 listopada 2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie łódzkiej specjalnej strefy

ekonomicznej (Dz. U. z 2017 r., poz.2172) włączony do „Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej” - Podstrefa Opoczno - Kompleks 3.

Zarządzającym strefą jest Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. z siedzibą w Łodzi adres: ul. Księdza Biskupa Wincentego Tymienieckiego 22G, 90-349 Łódź.

W myśl art.8 ust.2 ustawy z dnia 20.10.1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (t.j. Dz. U z 2019 r., poz.482) zarządzającemu strefą służy prawo pierwokupu w zakresie prawa własności nieruchomości i użytkowania wieczystego położonych na obszarze strefy. W związku z tym z nabywcą nieruchomości wyłonionym w wyniku przeprowadzonego przetargu, zostanie zawarta umowa warunkowa sprzedaży. W przypadku nie skorzystania przez Łódzką Specjalną Strefę Ekonomiczną z przysługującego jej prawa pierwokupu, zostanie zawarta umowa przeniesienia własności nieruchomości.

Istnieje możliwość prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z obowiązującymi przepisami odnoszącymi się do specjalnej strefy ekonomicznej.

Informacji dotyczących warunków prowadzenia działalności gospodarczej na terenie strefy udziela Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. z siedzibą w Łodzi adres: ul. Księdza Biskupa Wincentego Tymienieckiego 22G, 90-349 Łódź.

5. W.w nieruchomości obciążona jest umową dzierżawy zawartą na czas oznaczony do dnia 15 kwietnia 2020 roku przy czym istnieje możliwość jej wcześniejszego rozwiązania przed dniem zawarcia umowy przeniesienia własności.

6. Nieruchomość zlokalizowana jest od 01 stycznia 2019 roku w m. Opoczno obręb 23 przylegającym do węzła DK 12 – DW 713 oraz obwodnicy miasta Opoczno. Tereny miejskie położone po wschodniej stronie drogi gminnej łączącej węzeł DK 12 – DW 713 ze stacją kolejową Opoczno Południe. Nieruchomość o numerze działki 606/3 i powierzchni 34,58 ha znajduje się w północnej części obszaru . Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta, przylegającego do drogi gminnej asfaltowej na odcinku długości ok. 520 m i głębokości ok. 1.300 m z dodatkowym obszarem o powierzchni ok. 1,3 ha przylegającym do północno-zachodniego narożnika głównego terenu. Przez środkową część terenu w kierunku wschód-zachód przebiega rów melioracyjny. Działka niezabudowana, użytkowana rolniczo.

Obsługa komunikacyjna nieruchomości zapewniona jest z drogi gminnej oznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KDD, nieurządzonymi w terenie zjazdami. Budowa nowego zjazdu przez nabywcę wymaga uzyskania zgody, we własnym zakresie i na własny koszt, na jego wykonanie wraz z warunkami i parametrami technicznymi określonymi przez zarządcę drogi oraz uzyskania pozwolenia na budowę.

Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej działki stanowią od zachodu tereny wsi Kliny, od południa tereny użytkowane rolniczo objęte MPZP, od wschodu tereny upraw rolnych. Od północy droga krajowa nr 12 oraz węzeł DK 12 – DW 713.

Sąsiedztwo dalsze stanowi zabudowa mieszkalno-zagrodowa wsi Januszewice i Klin, tereny rolne oraz linia kolejowa CMK.

Sieć energetyczna Sn 15kV przebiega przez teren działki oraz przez teren węzła DK 12 – DW 713. Istniejąca sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej przebiega wzdłuż drogi w miejscowości Kliny.

Infrastrukturę techniczną niezbędną do funkcjonowania planowanego obiektu nabywca wykona we własnym zakresie i na własny koszt, w porozumieniu z odpowiednimi dysponentami sieci. Projekt zagospodarowania terenu oraz poszczególne przyłącza infrastruktury technicznej związane z obsługą zabudowy, szczegółowe warunki przyłączenia nieruchomości do sieci z uwzględnieniem możliwości realizacji inwestycji, należy uzgodnić z odpowiednimi dysponentami sieci.

7. Granice działki 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 Opocznie. Nabywca odpowiada za samodzielne zapoznanie się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości, aktualnym sposobem jej zagospodarowania, parametrami, możliwością wykorzystania, warunkach i zasadach

zabudowy o istniejącym uzbrojeniu i możliwości przyłączenia do mediów od poszczególnych gestorów sieci przesyłowych. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji leży w całości po stronie nabywcy i stanowi obszar jego ryzyka.

8. 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. Ogłoszenie wywieszane jest na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Opocznie.
3. Wyciąg ogłoszenia o przetargu podany został do publicznej wiadomości w prasie codziennej ogólnokrajowej.

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

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, które terminowo wpłacą wadium.
2. 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).
3. Uczestnik przetargu zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o zapoznaniu się z przedmiotem przetargu, niniejszym regulaminem oraz regulaminem Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, dostępnym na stronie internetowej: [www.sse.lodz.pl/do\\_pobrania/](http://www.sse.lodz.pl/do_pobrania/) w zakładce akty prawne oraz przedstawić stosowne dokumenty uprawniające do udziału w przetargu zgodnie z warunkami ogłoszenia o przetargu.
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 Przewodniczącą 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, w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Uczestnik przetargu zobowiązany jest przedłożyć Komisji dokument stwierdzający tożsamość oraz dowód wpłaty wadium. Jeżeli uczestnik przetargu jest reprezentowany przez pełnomocnika, konieczne jest przedłożenie oryginału pełnomocnictwa notarialnego upoważniającego do działania na każdym etapie postępowania.
3. W przypadku osób prawnych uczestnik przetargu zobowiązany jest przedstawić aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, z datą wystawienia nie późniejszą niż 3 miesiące, umowy spółki, uchwały odpowiedniego organu osoby prawnej zezwalającej na nabycie nieruchomości i zaciągnięcie zobowiązań z tego tytułu, a osoba prowadząca działalność gospodarczą zaświadczenie (aktualny wyciąg) o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej.
4. Jeżeli uczestnikiem przetargu jest konsorcjum, holding lub grupa podmiotów gospodarczych nie będących osobą prawną za uczestnika przetargu będzie się uważać osobę wskazaną przez pozostałych członków konsorcjum, holdingu lub grupy podmiotów gospodarczych stosownymi pełnomocnictwami i wpłacającą w imieniu wszystkich wadium.
5. 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.
6. Osoba będąca cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz.2278) zobowiązana jest w dniu zawarcia umowy warunkowej sprzedaży będącej przedmiotem przetargu przedłożyć wydane na zasadach i sytuacjach przewidzianych ustawą zezwolenie właściwego ministra na nabycie tej nieruchomości, chyba że znajdują się przewidziane powołaną ustawą przesłanki wyłączające wymóg uzyskania takiego zezwolenia.
7. Komisja dopuści do udziału w przetargu tylko tych uczestników, którzy wnieśli wadium w terminie i formach przewidzianym w ogłoszeniu o przetargu.
8. Uczestnik przetargu, który spóźni się na otwarcie przetargu, nie zostanie dopuszczony do licytacji.

9. 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.
10. 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 (tj. Dz. U. z 2014 roku poz. 1490), 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.
11. Przewodniczący komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
12. 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.
13. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
14. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
15. 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.
16. Cena osiągnięta w przetargu stanowi cenę sprzedaży nieruchomości.
17. Do wylicytowanej ceny nieruchomości zostanie doliczony podatek VAT w wysokości 23 % zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług ( Dz. U. z 2018 r., poz. 2174 z późn. zm.).
18. 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 (albo nazwę lub firmę) 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 umów notarialnych tj. warunkowej umowy sprzedaży i umowy przeniesienia własności.

#### **IX. Zawarcie umowy.**

1. W związku z faktem, iż nieruchomości objęte są statusem specjalnej strefy ekonomicznej, Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna posiada prawo pierwokupu przedmiotowych nieruchomości za kwotę osiągniętą w niniejszych przetargach.
2. Wykonanie prawa pierwokupu przez Łódzką Specjalną Strefę Ekonomiczną nie powoduje powstania żadnych roszczeń w stosunku do Gminy
3. W terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiona o miejscu i terminie zawarcia umowy warunkowej sprzedaży. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia.
4. Cena nieruchomości osiągnięta w przetargu pomniejszona o wpłacone wadium, podlega zapłacie nie później niż na 1 dzień przed ustalonym terminem zawarcia umowy warunkowej sprzedaży. Za datę uiszczenia ceny nieruchomości uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy.
5. W przypadku skorzystania przez Łódzką Specjalną Strefę Ekonomiczną z przysługującego jej prawa pierwokupu nieruchomości cała kwota wpłacona przez nabywcę zostanie zwrócona na podane konto w terminie 14 dni od daty wykonania prawa pierwokupu.
6. W przypadku nie skorzystania z prawa pierwokupu przez Łódzką Specjalną Strefę Ekonomiczną z nabywcą nieruchomości niezwłocznie zostanie zawarta umowa przeniesienia własności.
7. 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.
8. Opłaty notarialne i sądowe związane z zawarciem umowy warunkowej sprzedaży oraz 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

Dariusz Kosno