

REGULAMIN
PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO
NA SPRZEDAŻ I DIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH MIENIE KOMUNALNE
GMINY ŁUKÓW

§1.

1. Przetarg organizuje i przeprowadza Wójt Gminy Łuków na zasadach ogólnych określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości oraz na podstawie Uchwały Nr II/10/98 Rady Gminy w Łukowie z dnia 27 listopada 1998 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wdzierżawienia lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.
2. Czynności związane z przeprowadzaniem przetargu wykonuje komisja przetargowa wyznaczona przez Wójta Gminy,
3. Komisja rozpocznie działalność z dniem powołania. Pracą komisji kieruje Przewodniczący komisji, a w przypadku jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego komisji.
4. Komisja zakończy swoją działalność w dniu podpisania protokołu stanowiącego podstawę zawarcia umowy sprzedaży.

§2.

Przedmiotem przetargu są nieruchomości, położona w miejscowościach: Role, Krynka, Łazy oraz dzierżawa budynku w Biardach, podane w ogłoszeniu o przetargu z dnia 08.04.2009 roku.

§3.

1. W przetargu mogą wziąć udział osoby fizyczne i prawne, jeżeli wpłacą wadium w PLN, w formie przelewu, na konto Urzędu Gminy Łuków – **Bank PKO BP S.A. o/Łuków Nr 15 1020 1260 0000 0102 0014 0533** do dnia **11 maja 2009 r.** wyłącznie w wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu dla poszczególnych nieruchomości.
2. Za datę wpłaty wadium uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na wskazane konto Urzędu Gminy Łuków.
3. Na dowodzie wpłaty należy umieścić zapis wskazujący oznaczenie działki, której wadium dotyczy. W przypadku braku powyższego zapisu ustala się, że wadium dotyczy pierwszej działki, przy której w ogłoszeniu o przetargu podano tę kwotę wadium. Jeżeli wpłacona kwota wadium nie odpowiada żadnej wartości wadium z ogłoszenia, przyjmuje się, że uczestnik przetargu przed rozpoczęciem licytacji podaje do protokołu Komisji w odniesieniu do jakiej działki lub działek wadium wpłacił.
4. W trzech dniach przed rozpoczęciem przetargu Komisja sprawdza dokonane wpłaty wadium, sporządzi ich wykaz i kserokopie dowodów wpłat.
5. Przewodniczący Komisji przed rozpoczęciem pierwszej licytacji, zanim poda kto w niej bierze udział, odbiera od uczestników stosowne oświadczenia, jeżeli na ich dowodach wpłat wadium brak jest wymaganych danych.

6. Dane odnośnie wpłaconych wadium stanowią tajemnicę służbową, do czasu odebrania oświadczeń o których wyżej mowa .

§4.

Stosownie do art. 37 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego odpłatne nabycie nieruchomości wymaga zgody współmałżonka, która powinna być wyrażona w stosownej formie najpóźniej przy zawieraniu aktu notarialnego nabycia nieruchomości.

§5.

1. Po otwarciu przetargu przez Przewodniczącego Komisji zostaje odczytany regulamin przetargu.
2. Uczestnicy przetargu po odczytaniu regulaminu winni przedstawić Komisji Przetargowej:
 - a. osoby fizyczne: dowód potwierdzający tożsamość (dowód osobisty lub paszport), chyba że są osobiście znani Komisji, co zaznacza się w protokole,
 - b. osoby prawne: dowody jak w ppkt a i aktualny odpis z właściwego rejestru /wydany nie później jak na 3 miesiące przed datą przetargu/ oraz upoważnienie udzielone przez właściwy organ tej osoby do działania w jej imieniu, o ile nie działa jej organ do tego upoważniony ;
 - c. pełnomocnicy /także współmałżonek/- pełnomocnictwo do uczestnictwa w przetargu w imieniu mocodawcy (w formie pisemnej) z podpisem poświadczonym przez notariusza lub gminę,
 - d. dowód wpłaty wadium,
 - f. zezwolenia lub promesę zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w przypadku cudzoziemców, za wyjątkiem cudzoziemców zwolnionych z tego obowiązku na mocy ustawy.
3. Nie przedłożenie wymaganych dokumentów wymienionych w ust. 2, za wyjątkiem sytuacji przewidzianej w zdaniu drugim, skutkować będzie nie dopuszczeniem osoby do uczestnictwa w przetargu. Komisja może dopuścić do przetargu osoby nie mającej przy sobie dowodu wpłaty wadium, pod warunkiem, że dowód taki jest w Gminie a okoliczności wpłaty wadium nie budzą wątpliwości.
4. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej, osoby im bliskie, lub pozostające w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności Komisji Przetargowej.
5. Przewodniczący Komisji po wykonaniu pkt 1 i 2 podaje do wiadomości uczestników przetargu:
 - dane dotyczące nieruchomości będących przedmiotem przetargu tym oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej, powierzchnię nieruchomości, opis nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości i sposób i termin jej zagospodarowania, obciążeniach nieruchomości, zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość,
 - cenę wywoławczą nieruchomości,
 - pouczenie o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy,
 - uczestników przetargu, w odniesieniu do każdej licytowanej nieruchomości odrębnie,
 - informację, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
6. W przypadku dużej liczby licytantów i osób na sali Komisja może wręczyć osobom dopuszczonym do przetargu numery, które licytant podnosi jeżeli dokonuje przebiccia.

7. Licytacja odbywa się przez podniesienie ręki osoby biorącej udział w przetargu lub numeru jeżeli go Komisja wydała, podanie imienia i nazwiska licytującego oraz podanie oferowanej ceny, będącej powiększeniem ceny wywoławczej lub kolejnej.
8. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej /wymienionej w ogłoszeniu o przetargu/ z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
9. Po ustaniu postąpień Przewodniczący Komisji uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyżej z zaoferowanych cen nieruchomości dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą cenę nieruchomości, zamyka przetarg i ogłasza imię i nazwisko lub nazwę osoby która przetarg wygrała.
10. Podczas przetargu na sali mogą być widzowie którzy powinni zajmować inne miejsca niż osoby które biorą udział w licytacji.
11. Przewodniczący za zgodą Komisji może zarządzić usunięcie z sali widzów jeżeli będzie występował brak miejsc lub widzowie będą zakłócali porządek lub spokój na sali.

§6.

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

§7.

Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ceny sprzedaży. Wadium nie podlega zwrotowi w wypadku:

- uchylenia się od zawarcia aktu notarialnego przez uczestnika, który przetarg wygrał,
- nie dojścia do zawarcia aktu notarialnego z winy uczestnika przetargu, albo nie uzyskania przez niego zgody współmałżonka na nabycie wylicytowanej nieruchomości i z tego powodu nie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości,

§8.

Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie niezwłocznie, nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania, unieważnienia lub rozstrzygnięcia przetargu, zwrócone przelewem na wskazane przez nich konto.

§9.

1. Komisja sporządza w 3 jednobrzmiących egzemplarzach protokół z przetargu w którym określa:
 - termin, miejsce i rodzaj przetargu,
 - określenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według księgi wieczystej,
 - obciążeniach i zobowiązaniach dotyczących nieruchomości,
 - wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów,
 - osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - cenę wywoławczą nieruchomości oraz najwyższą cenę osiągniętej w przetargu,
 - uzasadnienie rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową,
 - imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca nieruchomości,
 - imiona i nazwiska przewodniczącego i członków komisji przetargowej,
 - datę sporządzenia protokołu.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący i członkowie Komisji Przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości,

3. Protokół sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z których 2 przeznacza się dla Gminy a jeden dla osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.

§10.

Nie później niż w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu uczestnik, który przetarg wygrał zostanie zawiadomiony o terminie i miejscu sporządzenia aktu notarialnego. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

§11.

Zwycięzca przetargu zobowiązany jest zapłacić ustaloną w przetargu cenę sprzedaży nieruchomości wraz z należnym podatkiem VAT i pomniejszoną o wpłacone wadium:

- przelewem na rachunek bankowy Urzędu Gminy Łuków - **Bank PKO BP S.A. o/Łuków Nr 24 1020 1260 0000 0402 0014 0418**, przed zawarciem aktu notarialnego w terminie i w sposób umożliwiający potwierdzenie wpływu środków pieniężnych na wyżej wskazane konto,
- lub bezpośrednio przy sporządzaniu aktu notarialnego przedstawić upoważnionemu pracownikowi Gminy dowód wpłaty Kp.
- szczegółowe warunki dzierżawy określone zostaną w stosownej umowie dzierżawy (wzór umowy stanowi integralną część regulaminu, w części dotyczącej dzierżawy – Załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu.)

§12.

Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca następuje z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

§13.

Wszystkie koszty nabycia (notarialne, sądowe i inne związane z przeniesieniem własności), opłaty i podatki ponosi kupujący nieruchomość.

§14.

Nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych z ewidencji gruntów. Okazanie granic sprzedawanej nieruchomości jest możliwe na koszt i wnioski nabywcy.

§15.

Wójt Gminy Łuków może z ważnych powodów odwołać przetarg.

§16.

1. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Wójta Gminy Łuków. Skarga winna być wniesiona w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.
2. Wójt Gminy Łuków rozpatrzy skargę w terminie 7 dni od dnia jej otrzymania.
3. Do czasu rozpatrzenia skargi wstrzymane zostają czynności związane ze zbyciem nieruchomości.

**Wójt
Gminy Łuków
/-/ inż. Kazimiera Goławska**

WZÓR
UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w Łukowie, w dniu.....2009r.

pomiędzy:

Gminą Łuków, 21-400 Łuków, ul.Świderska12., reprezentowaną przez:

inż. Kazimierę Goławską – Wójta Gminy Łuków, zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....zwaną dalej „**Dzierżawcą**”.

§ 1.

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do użytkowania nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów wsi Biardy nr 173 o pow. 0,33 ha zabudowanej budynkiem po byłym Kółku Rolniczym o powierzchni użytkowej 327 m² i mającą urządzoną Księgę Wieczystą KW 52487 – **na okres 3 lat** licząc od dnia zawarcia przedmiotowej umowy i może być przedłużona aneksem.

2. Przekazanie i zdanie lokalu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym, w którym określony zostanie stan techniczny i stopień zużycia, znajdujących się w lokalu instalacji i urządzeń.

3. Dzierżawca ma prawo bez zgody Wydierżawiającego reklamować swoją działalność gospodarczą na dzierżawionych nieruchomościach z tym jednak, że musi uzyskać odpowiednie zezwolenia władz, jeżeli będą wymagały tego obowiązujące przepisy.

§ 2.

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę opisaną w § 1 pkt. 1 nieruchomość na prowadzenie działalności w zakresie usług sklasyfikowanych według Polskiej Klasyfikacji Działalności 2007, jako 56.29.Z i 56.21.Z.

2. Dzierżawca nie może prowadzić działalności innej niż określona w pkt. 1, a zmiana profilu działalności wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 3.

1. W celu dostosowania przedmiotu dzierżawy do potrzeb działalności określonej w § 2 pkt 1. Dzierżawca dokona niezbędnych remontów, nakładów i ulepszeń w kwocie nie przekraczającej 30 000,00 zł netto /słownie trzydziestu tysięcy złotych netto/ w terminie do końca trwania umowy. Pod pojęciem remontów, nakładów i ulepszeń strony rozumieją

remonty, nakłady, ulepszenia i instalacje, które zostają trwale złączone z istniejącą nieruchomością, wbudowane w nią lub zainstalowane.

2. Dokonywane remonty, nakłady i ulepszenia nie mogą prowadzić do zmian konstrukcyjnych budynków.

3. Dzierżawca, po zakończeniu remontów, nakładów i ulepszeń dostarczy Wydzierżawiającemu kserokopie faktur, rachunków i okaże ich oryginały, aby umożliwić ich poświadczenie za zgodność z oryginałem celem udokumentowania wysokości poniesionych kosztów z tego tytułu.

Praca własna Dzierżawcy a także ewentualne własne nakłady ale bez udokumentowania ich rachunkami bądź fakturami, nie będą uwzględniane przez Wydzierżawiającego do limitu nakładów o których mowa w pkt. 1.

Wystawiane faktury i rachunki muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami.

4. Poniesione nakłady finansowe przez Dzierżawcę określone w **§ 3 pkt. 1**, zostaną zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego.

§ 4.

1. Dzierżawca z tytułu dzierżawy nieruchomości zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu miesięczne opłaty czynszowe w wysokości określonej w wyniku przetargu to jest:zł.

Opłata czynszowa będzie płacona przez Dzierżawcę na rachunek bankowy Wydzierżawiającego na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wydzierżawiającego, poczynając od dnia zawarcia umowy. Zapłata za fakturę będzie następowała przez Dzierżawcę w terminie 7 dni od daty doręczenia mu faktury. Za termin zapłaty przyjmuje się datę obciążenia rachunku bankowego Dzierżawcy. W razie zwłoki w uiszczaniu czynszu Wydzierżawiający ma prawo do naliczenia odsetek ustawowych.

2. Czynsz dzierżawny będzie podlegał waloryzacji raz do roku, średniorocznym procentowym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłaszany komunikatem przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim na podstawie art. 94 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z funduszu Ubezpieczeń Społecznych. Poczynając od dnia następnego miesiąca, licząc od miesiąca w którym ogłoszono w/w wskaźnik. Waloryzacja czynszu nie wymaga zawierania aneksu do umowy, jednak Wydzierżawiający ma obowiązek zawiadomić każdorazowo Dzierżawcę na piśmie o wysokości zwaloryzowanego czynszu. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2010 roku.

§ 5.

1. Niezależnie od ustalonego w § 4 czynszu Dzierżawca we własnym zakresie będzie płacił opłaty obejmujące koszty:

- zużycia energii elektrycznej,
- podatek od nieruchomości,
- dostawy wody, odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości.

2. Dzierżawca zobowiązany jest, ubezpieczyć nieruchomość na kwotę nie niższą niż 20 000,00 zł, w terminie do dwóch miesięcy od dnia zawarcia umowy i następnie ją przedłużać w przypadku wygaśnięcia polisy ubezpieczeniowej, aby zachować ciągłość ubezpieczenia.

§ 6.

1. Dzierżawca zobowiązany jest podczas eksploatacji budynku w okresie trwania umowy w niezbędnym zakresie konserwować go i naprawiać oraz przestrzegać obowiązujące przepisy, w szczególności przepisy sanitarne, BHP, p.poż., ochrony mienia.

2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność prawną i finansową związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą na wydzierżawionej nieruchomości.

3. Dzierżawcę obciąża obowiązek odśnieżania, odładzania i utrzymania czystości na nieruchomościach i wokół nich, a także na chodnikach wokół dzierżawionych nieruchomości, oraz ubezpieczenia nieruchomości od pożaru i innych zdarzeń losowych.

4. Dzierżawca umożliwi administracji Wydzierżawiającego dokonywanie niezbędnych kontroli przedmiotu dzierżawy.

5. Zabronione jest wykorzystywanie nieruchomości celem realizacji działalności zakazanej przez prawo lub niezgodnej z umową.

§ 7.

1. Dzierżawcy nie wolno bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego oddawać przedmiotu dzierżawy innej osobie do używania.

2. Nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości obciążają Dzierżawcę.

3. Po zakończeniu trwania dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad stopień zużycia, wynikający ze zwykłego użytkowania.

4. Wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę na w/w nieruchomościach poczynione zgodnie z uregulowaniami przedmiotowej umowy, w dacie jej rozwiązania po upływie trzyletniego okresu trwania umowy lub w przypadku jej rozwiązania przez Dzierżawcę przed upływem tego okresu lub rozwiązania umowy przez Wydzierżawiającego z winy Dzierżawcy na podstawie § 8 ust. 3 nie podlegają jakiegokolwiek rozliczeniu między stronami a Wydzierżawiający nie ma obowiązku zwracania Dzierżawcy wartości poniesionych nakładów. Dzierżawca nie ma obowiązku przywracania nieruchomości do stanu poprzedniego i pozostawia poczynione nakłady w nieruchomości.

§ 8.

1. Umowa wchodzi w życie w dniu jej zawarcia.

2. W okresie, o którym mowa w § 1 ust.1 Dzierżawcy przysługuje prawo do jej rozwiązania z jego winy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

3. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia w okresie, o którym mowa w § 1 ust. 1 z winy Dzierżawcy w sytuacji gdy Dzierżawca :

- nie wywiąże się z warunków umowy, o których mowa w §3 i §7 ust. 1,
- będzie dewastował dzierżawione nieruchomości lub wykonywał na niej roboty budowlane bez zgody Wydzierżawiającego,
- rozpocznie na dzierżawionych nieruchomościach prowadzenie innej działalności niż ustalona w przedmiotowej umowie bez uzyskania na to pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
- nie ubezpieczy nieruchomości od pożaru lub innych zdarzeń losowych.

4. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia w okresie, o którym mowa w § 1 ust.1 z winy Wydzierżawiającego w sytuacji gdy Rada Gminy stosowną uchwałą przeznaczy wydzierżawione nieruchomości do sprzedaży lub przekazania innej jednostce samorządu terytorialnego, albo własnej jednostce organizacyjnej.

5. W wypadku zalegania przez Dzierżawcę z płatnościami czynszu /bądź opłat jeżeli takie wystąpią/ w wielkości równej czynszowi za dwa miesiące (pod warunkiem pisemnego wezwania do ich zapłacenia), poddzierżawieniu nieruchomości bez zgody Wydzierżawiającego, narusza zobowiązań z § 6 umowy lub podnajmu lub użyczenia pomieszczenia w nieruchomości bez zgody Wydzierżawiającego, albo nie wywiązywaniu się

ze zobowiązań inwestycyjnych, Wyzierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia /ze skutkiem natychmiastowym/, przez złożenie pisemnego oświadczenia Dzierżawcy.

W takim wypadku Dzierżawca z chwilą rozwiązania umowy zobowiązany jest opuścić dzierżawioną nieruchomość w terminie 7 dni od daty otrzymania stosownego oświadczenia Wyzierżawiającego i pozostawić nieodpłatnie Wyzierżawiającemu dokonane nakłady, ulepszenia i instalacje.

§ 10.

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone przez niego i przez osoby przez niego zatrudnione lub działające w jego imieniu i z jego upoważnienia w mieniu Wyzierżawiającego, oraz w mieniu osób trzecich.

2. Dzierżawca we własnym zakresie ubezpiecza towary, urządzenia i wyposażenie wniesione przez niego do dzierżawionych budynków.

§ 11.

W wypadku rozwiązania umowy i nie opuszczenia dzierżawionej nieruchomości przez Dzierżawcę, w okresie dwóch pierwszych miesięcy, Wyzierżawiający ma prawo obciążenia Dzierżawcy karą umowną w wysokości 200% ostatnio obowiązującego czynszu za każdy miesiąc zajmowania nieruchomości bez tytułu prawnego. Kara ta w każdym miesiącu dalszego zajmowania nieruchomości lub jej części ponad okres dwóch miesięcy o którym wyżej mowa, wzrasta o 100%.

§ 12.

Przekazanie i zdanie nieruchomości nastąpi protokółarnie.

§ 13.

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

§ 15.

Wszelkie zmiany umowy pod rygorem nieważności powinny następować na piśmie.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....

DZIERŻAWCA

.....