

**Regulamin drugiego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż
nieruchomości stanowiącej własność Gminy Panki**

§1

Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady przeprowadzenia drugiego przetargu ustnego nieograniczonego na zbycie nieruchomości stanowiącej własność Gminy Panki. Jeżeli w niniejszym regulaminie jest mowa o przetargu oznacza to przetarg ustny nieograniczony.
2. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny.
3. Przetarg odbędzie się w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu o przetargu podanym do wiadomości co najmniej na 30 dni przed terminem przetargu.

§2

Przedmiot przetargu

1. Przetargiem objęto sprzedaż nieruchomości składającej się z działki o nr ewid. 103 o powierzchni 0,5863 ha, położonej w obrębie Kawki, gmina Panki, opisanej w księdze wieczystej KW CZ2C/00041151/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Kłobucku.

§3

Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu

1. Przetarg odbywać się będzie w formie przetargu ustnego nieograniczonego, w drodze publicznej licytacji.
2. W przetargu mogą uczestniczyć rolnicy indywidualni w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 461 ze zm.),
3. W przetargu mogą uczestniczyć osoby niebędące rolnikami indywidualnymi zgodnie z art. 2a, ust. 3 pkt 1a w/w ustawy.

§3a

**Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu
dla rolnika indywidualnego**

1. Co najmniej od 5 lat zamieszkuje w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego. Do tego okresu zalicza się okres zamieszkiwania w innej gminie bezpośrednio poprzedzający zmianę miejsca zamieszkania, jeżeli w gminie tej jest albo była położona jedna z nieruchomości rolnych wchodząca w skład gospodarstwa rolnego, o którym mowa powyżej, (art. 6 ust. 1 i 1a w/w ustawy).
- Zgodnie z art. 2 pkt 2 w/w ustawy ilekroć mowa jest o gospodarstwie rolnym należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu kodeksu cywilnego w którym powierzchnia

nieruchomości rolnej albo łączna powierzchnia nieruchomości rolnych jest nie mniejsza niż 1 ha.

2. Jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych – z uwzględnieniem powierzchni użytków rolnych wchodzących w skład nieruchomości będącej przedmiotem przetargu nie przekracza 300 ha, ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 2 i 3 w/w ustawy,

3. Posiadają kwalifikacje rolnicze określone w art. 6 ust. 2 pkt 2 w/w ustawy 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 (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 109 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 kwietnia 2019 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 837 ze zm.).

Uważa się, że osoba fizyczna posiada kwalifikacje rolnicze, jeżeli uzyskała:

- wykształcenie rolnicze zasadnicze zawodowe, zasadnicze branżowe, średnie, średnie branżowe lub wyższe, lub
- tytuł kwalifikacyjny lub tytuł zawodowy, lub tytuł zawodowy mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub
- wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie albo wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i ukończone studia podyplomowe w zakresie związanym z rolnictwem, albo wykształcenie średnie lub średnie branżowe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub
- wykształcenie podstawowe, gimnazjalne, zasadnicze zawodowe lub zasadnicze branżowe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 5-letni staż pracy w rolnictwie (art. 6 pkt 2 w/w ustawy),

4. Za staż pracy, uznaje się okres, w którym osoba fizyczna:

- podlegała ubezpieczeniu społecznemu rolników lub
- prowadziła działalność rolniczą w gospodarstwie rolnym o obszarze nie mniejszym niż 1 ha stanowiącym jej własność, przedmiot użytkowania wieczystego, przedmiot samoistnego posiadania lub dzierżawy, lub
- była zatrudniona w gospodarstwie rolnym na podstawie umowy o pracę lub spółdzielczej umowy o pracę, wykonując pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej, lub
- wykonywała pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej w charakterze członka spółdzielni produkcji rolnej, lub
- odbyła staż, o którym mowa w art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2021 r. poz. 1100, ze zm.), obejmujący wykonywanie czynności związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.

Za staż pracy, uznaje się również okres pracy w indywidualnym gospodarstwie rolnym potwierdzony zaświadczeniem wydanym na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 1990 r. o wliczaniu okresów pracy w indywidualnym gospodarstwie rolnym do pracowniczego stażu pracy (ust. 6 pkt 3 i 3a w/w ustawy),

5. Prowadzi przez okres co najmniej od 5 lat osobiście to gospodarstwo. Osobiste prowadzenie gospodarstwa w rozumieniu ustawy oznacza podejmowanie wszelkich decyzji dotyczących prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie (art. 6 ust. 2 pkt 1 w/w ustawy).

6. Jeżeli nabywana nieruchomość rolna ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, wystarczające jest, gdy określone w ustawie wymogi dotyczące nabywcy nieruchomości rolnej spełnia jeden z małżonków.

7. Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości, z wyjątkiem przypadku, gdy Nabywca ustalony w wyniku przetargu nabywa nieruchomość na powiększenie gospodarstwa rodzinnego jednak do powierzchni nie większej niż 300 ha, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania Nabywca lub gminie graniczącej z tą gminą (art. 3 ust. 7 w/w ustawy).

§3b

Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu dla osoby fizycznej

1. W przypadku nabycia nieruchomości rolnej przez osoby niebędące rolnikami indywidualnymi, prawo pierwokupu przysługuje Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, zgodnie z art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 461 ze zm.),

§ 4

Warunki formalnego przystąpienia do przetargu

W przetargu mogą brać udział osoby, które:

1. Złożą pisemne zgłoszenie uczestnictwa w przetargu ustnym nieograniczonym – **wzór nr 1**.
2. Złożą oświadczenie o zapoznaniu się z przedmiotem przetargu, treścią ogłoszenia o przetargu oraz regulaminem przetargu oraz że akceptują warunki przetargu zawarte w regulaminie, a także o spełnieniu warunków dopuszczających do przetargu – **wzór nr 2**.
3. Wpłacą wadium nie później niż na 3 dni przed wyznaczonym terminem przetargu - termin wpłacenia wadium zostanie podany w ogłoszeniu.
4. Zapoznają się z klauzulą informacyjną oraz wyrażą zgodę na przetwarzanie i gromadzenie danych osobowych przez Urząd Gminy Panki do celów przeprowadzenia przetargu oraz zawarcia umowy notarialnej zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO) – **wzór nr 3**.
5. Złożą oświadczenie Nabywcy nieruchomości rolnej o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego oraz o łącznej powierzchni użytków rolnych objętych nieruchomościami rolnymi, których jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą (art. 7 ust. 1 oraz art. 7 ust.5 w związku z art.7 ust. 5a ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 461 ze zm.) - **wzór nr 4 - dotyczy wyłącznie rolnika indywidualnego**.
6. Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia

się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności (art. 5 ust. 2 w/w ustawy). Użytki rolne stanowią grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami, grunty pod rowami.

7. Złożą zaświadczenie potwierdzające zameldowanie na pobyt stały (minimum 5 lat) w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych. Do okresu 5-letniego zameldowania, o którym mowa powyżej, zalicza się okres zamieszkiwania w innej gminie bezpośrednio poprzedzający zmianę miejsca zamieszkania, jeżeli w gminie tej jest albo była położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego. Dopuszcza się złożenie kopii dokumentu potwierdzającego zameldowanie na pobyt stały o którym mowa powyżej, w przypadku gdy oryginał tego dokumentu nie utracił swojej ważności i został złożony do innego przetargu – **dotyczy wyłącznie rolnika indywidualnego.**

8. Złożą kopię świadectwa (dyplomów) ukończenia szkoły podstawowej lub gimnazjalnej lub zawodowej lub średniej lub wyższej, świadectwo z tytułem wykwalifikowanego robotnika lub dyplomem z tytułem mistrza wydanym przez Państwową Komisję Egzaminacyjną lub świadectwo albo zaświadczenie o ukończeniu trzech stopni zespołu przysposobienia rolniczego, albo świadectwo ukończenia szkoły przysposobienia rolniczego. Dowodem potwierdzającym posiadanie kwalifikacji rolniczych mogą być również odpowiednie dokumenty wydane przez właściwe organy lub instytucje państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej – **dotyczy wyłącznie rolnika indywidualnego.**

9. Przy zawieraniu umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej, Nabywca jest obowiązany do przedłożenia dowodów, o których mowa w art. 7 ust. 1, 4, 5 i 9 w/w ustawy oraz przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 8 pkt 5 w/w ustawy, albo złożenia oświadczenia, że nie spełnia warunków określonych w art. 5 i 6. W oświadczeniu tym należy podać łączną powierzchnię i miejsce położenia nieruchomości rolnych, których nabywca jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, dzierżawcą lub samoistnym posiadaczem.

10. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej oraz osoby bliskie członkom tej komisji w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. Poz. 1899 ze zm.) a także osoby, które pozostają z członkami w takiej relacji, że może budzić to uzasadnione wątpliwość co do bezstronności Komisji Przetargowej, jeżeli wpłacą wadium w terminach i wysokościach określonych w ogłoszeniu.

11. Pisemne zgłoszenie uczestnictwa w przetargu wraz z wymaganymi dokumentami należy złożyć w Urzędzie Gminy Panki, ul. Tysiąclecia 5, 42-140 Panki, w terminie podanym na ogłoszeniu w zaklejonej kopercie z dopiskiem: „Zgłoszenie uczestnictwa w przetargu nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości położonej w Kawkach, gmina Panki”.

Wzory oświadczeń znajdują się na stronie www.bip.panki.pl w zakładce Zarządzenia Wójta Gminy Panki 2022 rok.

§ 5

Cena nieruchomości i wadium

1. Cena wywoławcza nieruchomości podana zostanie w ogłoszeniu o przetargu.

2. W przetargu mogą brać udział osoby, które wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu. Właściwy organ ustala wysokość wadium, które nie może być niższe niż 5 % ceny wywoławczej i wyższe niż 20 % tej ceny.
3. O wysokości minimalnego postąpienia decydują uczestnicy przetargu z tym, że minimalne postąpienie ponad cenę wywoławczą nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
4. Przetarg może się odbyć i jest ważny, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jedną ofertę, jeżeli zaoferuje cenę wyższą od wywoławczej, o co najmniej jedno postąpienie.
5. Wadium należy wpłacić w gotówce lub przelewem na konto Gminy Panki prowadzone przez BS Kłobuck O/ Panki, nr rachunku: 53 8248 1012 2002 0130 0013 0008, w terminie podanym na ogłoszeniu. Liczy się data wpływu wadium na konto Gminy Panki.
6. Dowód wniesionego wadium przez uczestnika przetargu oraz dowód tożsamości podlega przedłożeniu Komisji Przetargowej przed otwarciem przetargu. W przypadku osób prawnych należy przedłożyć aktualny dokument, z którego wynika upoważnienie dla uczestnika przetargu do reprezentowania osoby prawnej, jeżeli uczestnika przetargu reprezentuje inna osoba, winna ona przedstawić stosowne pełnomocnictwo do uczestnictwa w przetargu na zakup nieruchomości.
7. W przypadku chęci nabycia nieruchomości do majątku wspólnego, warunkiem jest stawiennictwo obojga małżonków lub jednego, który będzie posiadał pisemną zgodę drugiego małżonka do uczestnictwa w przetargu zakupu nieruchomości lub stosowne pełnomocnictwo.
8. Jeżeli oferent pozostający w związku małżeńskim zamierza nabyć nieruchomość do majątku osobistego winny jest do złożenia stosownego zaświadczenia o nabywaniu nieruchomości do majątku osobistego.
9. Wpłacone wadium przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości. Wadium podlega zwrotowi po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania przetargu, zamknięcia przetargu, unieważnienia, zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
10. Wadium uczestnika, który przetarg wygrał, ulega przypadkowi w razie uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży.
11. Dowód wpłaty wadium winien wskazywać jednoznacznie, kto wpłacił wadium i tym samym uprawniony jest do wzięcia udziału w przetargu na daną nieruchomość oraz wskazywać nieruchomość, której wpłata dotyczy.

§ 6

Przetarg

1. Przetarg przeprowadza i czynności związane z przetargiem wykonuje Komisja Przetargowa wybrana odrębnym zarządzeniem.
2. Po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych cen, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte. Prowadzący przetarg ogłasza nazwisko osoby, która przetarg wygrała.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje postąpienia ponad cenę wywoławczą lub żaden oferent nie przystąpi do ogłoszonego przetargu.
4. Uczestnik przetargu może w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Wójta Gminy Panki.

5. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa wyżej właściwy organ wstrzymuje dalsze czynności związane ze sprzedażą nieruchomości.
6. Wójt Gminy Panki, rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania, może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za zasadną.
7. Po rozstrzygnięciu skargi Wójt Gminy Panki zawiadamia skarżącego oraz wywiesza niezwłocznie, na okres 7 dni informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi.
8. W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przetargiem albo uznaniem skargi za nieuzasadnioną, Wójt Gminy Panki podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń informację o wyniku przetargu na okres 7 dni.
9. W terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu Wójt Gminy Panki zawiadomi osobę ustaloną jako nabywcę nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia.
10. Nabywca nieruchomości ponosi koszty notarialne i sądowe, które określi notariusz.
11. Do udziału w przetargu mogą być zakwalifikowane osoby, które:
 - złożą w wymaganym terminie pisemne zgłoszenie uczestnictwa w przetargu wraz z kompletem wymaganych dokumentów,
 - wniosą wadium.
12. Lista osób zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargu zostanie wywieszona w siedzibie tutejszego Urzędu na tablicy ogłoszeń do dnia przetargu.

§ 7

Warunki przeniesienia umowy własności

1. Oferent, którego oferta została przyjęta przez Wójta Gminy Panki, zobowiązany jest zapłacić całą cenę nabycia nieruchomości, pomniejszoną o wpłacone wadium, przed przystąpieniem do podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości na konto Bank Spółdzielczy Kłobuck o/Panki, nr konta: 21 8248 1012 1101 0000 0013 0001. Liczy się data wpływu na konto Urzędu Gminy Panki.
2. Oferent, którego oferta zostanie przyjęta przez Wójta Gminy Panki, zobowiązany będzie do:
 - a) zawarcia warunkowej umowy sprzedaży - w określonych powyżej przypadkach,
 - b) zawarcia umowy sprzedaży praw do nieruchomości w formie aktu notarialnego w terminie i miejscu wyznaczonym przez Wójta Gminy Panki.
3. Do notariusza należy dostarczyć wszystkie dokumenty w oryginale, niezbędne do sporządzenia aktu notarialnego.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy:
 - Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 r., poz. 1490 ze zm.),
 - ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 1899 ze zm.),

- ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 461 ze zm.),
- ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. 2022 poz. 672 ze zm.),
- Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 stycznia 2012 r. w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 109 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 kwietnia 2019 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 837 ze zm.).

2. W przypadku zaistnienia istotnych powodów Wójt Gminy Panki zastrzega sobie prawo odwołania przetargu lub jego unieważnienia. Wójt Gminy zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

3. Dodatkowych informacji w sprawie przetargu można uzyskać w Urzędzie Gminy Panki pod nr tel. 34-317-90-35 wew. 38, w pokoju nr 4 lub poprzez email: sekretariat@panki.pl lub inspektorat.gg@panki.pl.

4. Wzory oświadczeń znajdują się na stronie www.bip.panki.pl.

5. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje zamieszczone w wykazie oraz czas, miejsce i warunki przetargu, a w razie ogłoszenia kolejnego przetargu lub rokowań, również terminy przeprowadzenia poprzednich przetargów. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu.

6. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym właściwy organ albo minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1, oraz do nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60 ust. 2 pkt 1, może obniżyć cenę wywoławczą nieruchomości ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu, stosownie do art. 67 ust. 2 pkt 2.

Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ albo minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1, oraz do nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60 ust. 2 pkt 1, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, może zbyć nieruchomość w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.

WÓJT

Urszula Bujak

