

REGULAMIN I PRZETARGU PISEMNEGO NIEOGRANICZONEGO

**na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej, położonej w Lesznie przy ulicy Usługowej,
określający warunki przetargi.**

1. Przetarg przeprowadza się zgodnie z § 3 ust.1 oraz § 16-23 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14.09.2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. 2014 poz. 1490 ze zm.).
2. **Ogłoszenie o przetargu** podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Leszno przy ul. Kazimierza Karasia 15 oraz Al. Jana Pawła II nr 21, a także na stronie internetowej: bip.leszno.pl - w dziale: Przetargi na nieruchomości, co najmniej 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu. Wyciąg z ogłoszenia o przetargu podlega publikacji w prasie codziennej ogólnokrajowej oraz w prasie lokalnej.
3. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, które **wpłacą wadium** wymagalne na koncie Urzędu Miasta Leszno nr 37 1020 3088 0000 8302 0005 7703 Bank PKO BP S.A. I o/Leszno do dnia określonego w ogłoszeniu o przetargu oraz **złożą pisemną ofertę**.
4. Przedmiotem przetargu jest sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej własność Miasta Leszno, położonej w Lesznie przy **ulicy Usługowej**, składającej się z działek ewidencyjnych numer **93/30, 93/32 ark.m. 131 o łącznej pow. 2,6929 ha**, dla której w Sądzie Rejonowym w Lesznie – Wydziale VI Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr **PO1L/00049738/7** – wolna od obciążeń i zobowiązań.

Cena wywoławcza nieruchomości netto: 1 371 000,00 zł

Wadium: 270 000,00 zł

Postąpienie – nie mniej niż: 13 710,00 zł

Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Pozostałe wadła zwraca się niezwłocznie po zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od zamknięcia przetargu.

Do ceny osiągniętej w przetargu doliczony będzie podatek VAT w wysokości 23%.

Opis nieruchomości: nieruchomość **gruntowa niezabudowana**, usytuowana na terenie zrekultywowanych poletek filtracyjno-irygacyjnych dawnej oczyszczalni ścieków w Lesznie.

W środkowej części nieruchomości występują częściowo grunty nienośne – powierzchnia leżąca w obrysie głównego rowu odwadniającego, zgodnie z charakterystyką warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych terenu, z którą można zapoznać się w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Leszno.

Obciążenia i zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość:

- 1) Przed przystąpieniem do realizacji zabudowy nieruchomości, nabywca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt do przeprowadzenia badań geotechnicznych gruntu, w celu określenia rodzaju gruntu oraz stopnia zagęszczenia występującego w podłożu projektowanych fundamentów zabudowy. Wszelkie prace związane z przygotowaniem gruntu pod zabudowę nabywca zobowiązany jest wykonać we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa do występowania do Miasta Leszno z jakimikolwiek roszczeniami związanymi z przygotowaniem gruntu pod zabudowę.
 - 2) Nabywca nieruchomości zobowiązany jest **zagospodarować nieruchomość w ciągu 4 lat** od dnia zawarcia umowy sprzedaży, **zgodnie z opisem planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego oraz koncepcją zagospodarowania przedstawioną w ofercie zakupu nieruchomości**. W przypadku nie dotrzymania ww. zobowiązania, Prezydent Miasta Leszno zastrzega sobie prawo odkupu nieruchomości za zwrotem ceny w ciągu 5 lat od dnia zawarcia umowy notarialnej w wysokości określonej w umowie sprzedaży. Nabywca zobowiązany jest do przeniesienia prawa własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz Miasta Leszno i poniesienia kosztów przeniesienia niniejszej własności.
5. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLI/501/2006 Rady Miejskiej Leszno z dnia 26 października 2006r., przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem **20U/P** i stanowi teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

W planie zagospodarowania przestrzennego ustalono następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalne obiekty towarzyszące: garaże, budynki gospodarcze, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury kolejowej;
- b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- c) wysokość zabudowy kubaturowej: do 4 kondygnacji, nie wyżej niż 15,0 m,
- d) wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - nie wyżej niż 25 m,
- e) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania,
- f) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki,
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki.

Obszar planu położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 307 „Sandr Leszno”, przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wytyczne wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych.

Nieruchomość znajduje się na terenie Strefy Inwestycyjnej I.D.E.A. oraz w podstrefie Leszno Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST-PARK”.

Zgodnie z ustawą z dnia 10.05.2018r. o wspieraniu nowych inwestycji, nabywca nieruchomości może ubiegać się o wsparcie na realizację nowej inwestycji, udzielaną w formie zwolnienia od podatku dochodowego, na zasadach określonych w przepisach o podatku dochodowym, stanowiącą pomoc publiczną.

Zapewnienie zasilania w media infrastruktury następuje według technicznych warunków przyłączenia.

6. Celem przetargu pisemnego jest sprzedaż nieruchomości Oferentowi, który zaproponuje Zbywcy najkorzystniejsze warunki. **Przy wyborze najkorzystniejszej oferty komisja przetargowa bierze pod uwagę zaoferowaną cenę oraz planowane przedsięwzięcie inwestycyjne.**

Przystępujący do przetargu ma obowiązek złożenia pisemnej oferty w zamkniętej kopercie z dopiskiem „*Oferta na zakup nieruchomości przy ul. Usługowej*” oraz wpłacenia wadium na konto Urzędu Miasta Leszna w określonej wysokości i terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu.

Oferta złożona przez Oferenta winna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot (oraz dokumenty potwierdzające te dane tj. kserokopia dowodu osobistego, wypis z Krajowego Rejestru Sądowego lub z ewidencji działalności gospodarczej, pełnomocnictwa),
- 2) datę sporządzenia oferty,
- 3) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
- 4) oferowaną cenę, która musi być wyższa od ceny wywoławczej co najmniej o jedno postąpienie, które nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych,
- 5) kopię dowodu wpłaty wadium,
- 6) opracowanie obejmujące:
 - a) opis planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego zawierający przedmiot i zakres aktualnie prowadzonej działalności gospodarczej oraz działalności, którą oferent zamierza podjąć, z uwzględnieniem następujących elementów, niezbędnych do oceny oferty pod względem wskaźników jakościowych – kryterium nr 2, zawartych w ust. 7 Regulaminu: kody PKD planowanej działalności, planowaną strukturę zatrudnienia wg wykształcenia z podziałem na pracowników posiadających wykształcenie wyższe, średnie techniczne lub zawodowe, planowaną współpracę z uczelniami, szkołami ponadpodstawowymi z terenu Miasta Leszna w zakresie np. studiów dualnych, klas patronackich, praktyk zawodowych itp.,
 - b) harmonogram realizacji projektu inwestycyjnego,
 - c) wskazanie funkcji jaką będzie pełnił planowany obiekt, w celu ustalenia zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- 7) Część graficzną planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego, zawierającą:
 - a) koncepcję zagospodarowania terenu, zgodną z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wraz z bilansem terenu,
 - b) koncepcję programowo-przestrzenną zagospodarowania nieruchomości wraz z najważniejszymi elementami zagospodarowania nieruchomości (widoki, perspektywy, rzuty).

Wszelkie koszty związane z przygotowaniem oferty oferent ponosi we własnym zakresie bez prawa do zwrotu poniesionych wydatków.

7. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

I etap – część jawna.

Przewodniczący komisji otwiera przetarg w obecności oferentów poprzez przekazanie uczestnikom przetargu informacji o nieruchomości. Następnie komisja przetargowa:

- podaje liczbę otrzymanych ofert,
- dokonuje otwarcia kopert zawierających oferty oraz sprawdza ich kompletność i tożsamość osób, które oferty złożyły oraz dowód wniesienia wadium,
- przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
- ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
- zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
- zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:

- nie odpowiadają warunkom przetargu,
- zostały złożone po wyznaczonym terminie,
- nie zawierają danych zawartych w ogłoszeniu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszych warunków,
- są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

II etap – część niejawna.

Komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy złożonych ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.

Przyjmuje się następujące wagi oraz maksymalne liczby punktów dla poszczególnych kryteriów wyboru najkorzystniejszej oferty:

Kryterium nr 1 – cena

Kryterium nr 2 – opis planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego

Kryterium	Waga	Maksymalna liczba punktów
Nr 1.	70 %	70 - najwyższa cena
Nr 2.	30 %	30 – najwyżej ocenione przedsięwzięcie inwestycyjne

W kryterium nr 1 – cena – maksymalną liczbę punktów (70 punktów) otrzyma oferta z najwyższą propozycją ceny. Ofertom przyznane zostaną punkty wg następującego wzoru:

$$\frac{\text{Cena z oferty badanej}}{\text{Cena najwyższa ze złożonych ofert}} \times 70 \text{ (maksymalna liczba punktów dla danego kryterium)}$$

W kryterium nr 2 – planowane przedsięwzięcie inwestycyjne – maksymalną liczbę punktów (30 punktów) otrzyma oferta spełniająca wskaźniki wskazane w tabeli poniżej. Oferta spełniająca dany wskaźnik otrzyma 10 punktów, a niespełniająca 0.

Lp.	Wskaźniki	Punktacja	
		Tak (10 pkt.)	Nie (0 pkt.)
1.	Działalność wpisuje się w obszary Inteligentnych Specjalizacji dla Wielkopolski zgodnie z regionalną Strategią Innowacji dla Wielkopolski 2030 (należy wpisać kody PKD planowanej działalności)		

2.	Działalność zapewni utworzenie wyspecjalizowanych miejsc pracy obejmujące co najmniej 80% pracowników: posiadających wykształcenie wyższe, średnie techniczne lub zawodowe (należy wpisać profil zatrudnienia w ramach planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego)		
3.	Działalność zakłada współpracę z uczelniami, technikami, szkołami zawodowymi lub branżowymi w celu zastosowania oraz pogłębienia zdobytej wiedzy i umiejętności zawodowych w rzeczywistych warunkach pracy (należy opisać z jakimi podmiotami oferent będzie współpracował w ramach planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego)		

Przyznane łącznie przez komisję przetargową punkty za poszczególne wskaźniki z danej oferty zostaną zsumowane.

Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, której łączna suma punktów otrzymanych w kryterium ceny oraz planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego będzie największa.

W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty zawiadamiając ich o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.

W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach.

8. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Protokół sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden przeznaczony jest dla osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości. Protokół przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.

Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.

Przewodniczący Komisji zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wynikach przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nie wpłynie ani jedna oferta lub żaden z uczestników nie zaoferuje ceny wyższej od ceny wywoławczej co najmniej o jedno postąpienie, a także jeżeli komisja przetargowa stwierdzi, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

9. Protokół przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.

10. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej wyznacza Prezydent Miasta Leszna. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa w składzie od 3 do 7 osób.

11. Cenę za nieruchomość osiągniętą w przetargu wraz z podatkiem VAT, pomniejszoną o wpłacone wadium należy uiścić na konto Urzędu Miasta Leszna nr 26 1020 3088 0000 8302 0005 7513 Bank PKO BP S.A. I O/Lesno lub w kasie Urzędu Miasta Leszna najpóźniej w dniu zawarcia aktu notarialnego.

12. W odniesieniu do nieruchomości prawo pierwokupu przysługuje Wałbrzyskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej „INVEST – PARK” sp. z o.o. – zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych. Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania przez uprawnionego zawiadomienia o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży Nieruchomości.

13. Prezydent Miasta Leszna zawiadomi osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości lub umowy przenoszącej własność nieruchomości w Kancelarii Notarialnej w oznaczonym dniu i godzinie lub nie wpłaci osiągniętej w przetargu ceny wraz z podatkiem VAT, pomniejszonej o wpłacone wadium, Prezydent Miasta Leszna może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

14. Koszty zawarcia umów dotyczących sprzedaży nieruchomości, w tym umowy warunkowej i umowy przenoszącej własność nieruchomości, a także opłaty i podatki związane ze sprzedażą nieruchomości ponosi nabywca nieruchomości.
15. Uczestnicy przetargu zobowiązani są posiadać: dokument potwierdzający tożsamość a działający w imieniu osoby prawnej dodatkowo dokument potwierdzający upoważnienie do reprezentowania oferenta (np. pełnomocnictwo, wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego).
16. W przypadku, gdy nabywcą nieruchomości ustalony zostanie cudzoziemiec w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U.2017.2278), do zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości nabywca winien przedłożyć zezwolenie, jeżeli uzyskanie zezwolenia wynika z przepisów cytowanej wyżej ustawy.
17. Uczestnik przetargu może złożyć skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu w terminie 7 dni od daty zakończenia przetargu. W przypadku wniesienia skargi Prezydent Miasta wstrzymuje czynności związane ze zbyciem nieruchomości. Prezydent rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania. Prezydent Miasta może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną. Po rozpatrzeniu skargi Prezydent wywiesza niezwłocznie, na okres 7 dni w siedzibie Miasta Leszna informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi.
18. W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną, Prezydent podaje do publicznej wiadomości, wywieszając w siedzibie urzędu na okres 7 dni informację o wyniku przetargu, która powinna zawierać:
 - datę i miejsce oraz rodzaj przeprowadzonego przetargu,
 - oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej
 - liczbę osób dopuszczonych oraz osób niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu,
 - cenę wywoławczą nieruchomości oraz najwyższą cenę osiągniętą w przetargu ,
 - imię, nazwisko albo nazwę lub firmę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.
19. Prezydent Miasta może odwołać ogłoszony przetarg z uzasadnionej przyczyny, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu. **Prezydentowi Miasta Leszna przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.**

Leszno, maj 2021 roku.

z urz. Prezydenta Miasta Leszna
Adam Mytych
I Zastępca Prezydenta Miasta Leszna

NACZELNIK

Wydział Gospodarki Nieruchomościami

Anita Praylucka