

## ZARZĄDZENIE NR 35/2016

Wójta Gminy Szydłów z dnia 20 lipca 2016 r.

*w sprawie powołania Komisji Przetargowej do przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Gminy Szydłów, który odbędzie się dnia 5 września 2016 r.*

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 2 ustawy dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2000 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz § 8 ust. 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. Nr 207, poz.2108) zarządzam co następuje:

### § 1

W celu przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Gminy Szydłów, który odbędzie się dnia 5 września 2016 r. powołuję Komisję Przetargową, zwaną dalej Komisją, w następującym składzie :

1. Izabela Jaros– Przewodniczący Komisji
2. Anna Suchorowska - Członek
3. Marta Stachowicz – Hanczke – Członek
4. Paweł Kluszczyński – Członek
5. Janusz Sowa - Członek

### § 2

Zadaniem Komisji jest przeprowadzenie w dniu 5 września 2016 r. przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Gminy Szydłów – działek wskazanych w ogłoszeniach o w/w przetargu.

### § 3

Przetarg musi zostać przeprowadzony przez minimum trzy osoby spośród wymienionych w § 1, w tym zawsze z udziałem Przewodniczącego i dwóch członków.

### § 4

Przetarg należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz *Regulaminem przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Szydłów*, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

## **§ 5**

Sprzedaż nieruchomości rolnych należy przeprowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, uwzględnionymi w ustawach oraz w *Regulaminie zbywania nieruchomości rolnych stanowiących własność Gminy Szydłów*, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.

## **§ 6**

Wykonanie Zarządzenia powierza się Przewodniczącemu Komisji Przetargowej.

## **§ 7**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

## **Regulamin przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Szydłów.**

1. Organizatorem przetargu jest Wójt Gminy Szydłów.
2. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa powołana niniejszym zarządzeniem Wójta Gminy Szydłów w składzie:
  - 1) Izabela Jaros- Przewodniczący Komisji
  - 2) Anna Suchorowska - Członek
  - 3) Marta Stachowicz – Hanczke – Członek
  - 4) Paweł Kluszczyński – Członek
  - 5) Janusz Sowa - Członek
3. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego Komisji przetargowej.
4. Przetarg dotyczy nieruchomości przeznaczonych do zdobycia zgodnie z uchwałami Rady Gminy w Szydłowie.
5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
6. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, które wpłacą wadium w kwocie i terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu. Wadium może być wnoszone w pieniądzu, obligacjach Skarbu Państwa lub w papierach wartościowych dopuszczonych do obrotu publicznego. Wadium wnoszone w formie pieniężnej należy wnieść, z podaniem nr działki i miejscowości, przelewem na rachunek bankowy w Banku Spółdzielczym o/ Szydłów nr: **68 8521 0006 2001 0000 0130 0007**.
7. Dowód wniesienia wadium przez uczestnika przetargu podlega przedłożeniu komisji przetargowej przed otwarciem przetargu.
8. Wadium wpłacone przez uczestnika , który nie wygrał przetargu zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 7 dni od dnia odpowiedniego:
  - odwołania przetargu

- zamknięcia przetargu
- unieważnienia przetargu
- zakończenia przetargu wynikiem negatywnym

- 9.** Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny w dniu zapłaty pełnej ceny należności za w/w nieruchomości.
- 10.** Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu ustnego lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.
- 11.** Ewentualne wznowienie granic nieruchomości może się odbyć na koszt nabywcy.
- 12.** Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest:
  - wpłata wadium zgodnie z punktem nr 6 niniejszego regulaminu.
- 13.** Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
- 14.** 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.
- 15.** Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
- 16.** Po ustaniu zgłoszeń postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.
- 17.** Cenę nabycia nieruchomości stanowi najwyższa cena osiągnięcia przetargu powiększona o podatek VAT w wysokości 23% w stosunku do gruntów budowlanych.
- 18.** Przewodniczący Komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla Gminy Szydłów, a jeden dla osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.
- 19.** Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.
- 20.** Należność z tytułu ceny nabycia nieruchomości ustalona w przetargu pomniejszona o wysokość wpłaconego wadium powinna być wpłacona przez nabywcę na Konto Urzędu Gminy w Szydłowie, ul. Rynek 2 , nr konta **09 8521 0006 2001 0000 0130 0002** w Banku Spółdzielczym o/Szydłów przed zawarciem aktu notarialnego.

- 21.** Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie ureguluje należności, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
- 22.** Wójt Gminy Szydłów może odwołać ogłoszony przetarg bez podania przyczyny jego odwołania.
- 23.** Przetarg zostanie przeprowadzony w dniu 5 września 2016 r. w budynku Urzędu Gminy w Szydłowie, ul. Rynek 2, 28-225 Szydłów, pokój nr 1.

## **Regulamin zbywania nieruchomości rolnych stanowiących własność Gminy Szydłów.**

### **I. Postanowienia ogólne.**

#### **1. Ilekroć w regulaminie mowa o:**

- a)** „ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego” należy przez to rozumieć ustawę z dnia 11 kwietnia 2003 r. *o kształtowaniu ustroju rolnego* (Dz. U. z 2012 r., poz. 803, z 2016 r., poz. 585), uwzględniająca zmiany wprowadzone ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. *o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw* (Dz.U. 2016 poz. 585);
- b)** „Agencji” należy przez to rozumieć Agencję Nieruchomości Rolnych;
- c)** „nieruchomości rolnej” – należy przez to rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, czyli nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne;
- d)** „gospodarstwie rolnym” – należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego, czyli grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, w którym powierzchnia nieruchomości rolnej jest nie mniejsza niż 1 ha;
- e)** „gospodarstwie rodzinnym” należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego oraz takie, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha;
- f)** „użytkach rolnych” – należy przez to rozumieć grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

**2. Nowych przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego nie stosuje się do:**

- a) nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha;
- b) nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne;
- c) nieruchomości rolnej, które w dniu 30 kwietnia 2016 r., w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są na cele inne niż rolne;
- d) gruntów rolnej zabudowanych o powierzchni nie przekraczającej 0,5 ha, które w dniu 30 kwietnia 2016 r., zajęte są pod budynki mieszkalne oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolnej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajętych na urządzenie ogródka przydomowego – jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej (tworzą tzw. siedliska).

**II. Nabywca nieruchomości rolnej.**

- 1. Nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny.**
- 2. Jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej wystarczające jest, gdy rolnikiem indywidualnym jest jeden z małżonków.
- 3. Powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią użytków rolnej wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnej ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 2 i 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnej.
- 4. Nieruchomość rolna może zostać nabyta przez podmiot inny niż rolnik indywidualny, jeżeli nabywcą jest:**
  - a) inną jednostkę samorządu terytorialnego,
  - b) Skarb Państwa lub działającą na jego rzecz Agencję Nieruchomości Rolnej,

c) osoby prawne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania.

**5. Nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty niż rolnik indywidualny oraz inne podmioty niż wymienione w pkt 4, może nastąpić za zgodą Prezesa Agencji, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, wydanej zgodnie z art. 2a ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.**

### **III. Rolnik indywidualny.**

1. Za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną:

- a) będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha,
- b) posiadającą kwalifikacje rolnicze,
- c) co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego oraz
- d) prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo.

2. 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.

3. Zasadę o której mowa w pkt. 2 stosuje się odpowiednio do ustalania powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem współposiadania samoistnego oraz współposiadania na podstawie użytkowania wieczystego lub na podstawie umowy dzierżawy.

4. Uważa się, że osoba fizyczna posiada kwalifikacje rolnicze, jeżeli posiada:

- a) wykształcenie rolnicze zasadnicze zawodowe, średnie lub wyższe lub
- b) 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



- c) wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub
  - d) wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i ukończone studia podyplomowe w zakresie związanym z rolnictwem i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub
  - e) wykształcenie średnie inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub
  - f) wykształcenie podstawowe, gimnazjalne lub zasadnicze zawodowe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 5-letni staż pracy w rolnictwie.
5. Za staż pracy w rolnictwie uznaje się okres, w którym osoba fizyczna:
- a) podlegała ubezpieczeniu społecznemu rolników lub
  - b) 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
  - c) była zatrudniona w gospodarstwie rolnym na podstawie umowy o pracę lub spółdzielczej umowy o pracę, wykonując pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej, lub
  - d) wykonywała pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej w charakterze członka spółdzielni produkcji rolnej, lub
  - e) 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 2008 r. Nr 69, poz. 415, z późn. zm.5)), obejmujący wykonywanie czynności związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.
6. Uważa się, że osoba fizyczna osobiście prowadzi gospodarstwo rolne, jeżeli:
- a) pracuje w tym gospodarstwie,
  - b) podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie.

#### **IV. Dowody i oświadczenia niezbędne do nabycia nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego.**

1. Dowodem potwierdzającym osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego jest oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo, poświadczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta).
2. Dowodem potwierdzającym zamieszkanie jest zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały.
3. Dowodem potwierdzającym prowadzenie gospodarstwa rolnego przez rolnika indywidualnego jest oświadczenie nabywcy albo uprawnionego do pierwokupu.
4. Dowodem w zakresie dotyczącym powierzchni użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego prowadzonego osobiście przez rolnika indywidualnego jest oświadczenie nabywcy albo uprawnionego do pierwokupu, poświadczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta).
5. Przy zawieraniu umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej, nabywca jest obowiązany do przedłożenia:
  - a) dowodów, o których mowa w pkt. 1 - 4 oraz
  - b) dowodów potwierdzających kwalifikacje rolnicze, zgodnych z § 6 - 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. 2012 poz. 109).
6. W przypadku nie spełniania warunków określonych dla bycia rolnikiem indywidualnym, należy złożyć oświadczenia, że nie spełnia się tych warunków, w którym należy podać łączną powierzchnię i miejsce położenia nieruchomości rolnych, których nabywca jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, dzierżawcą lub samoistnym posiadaczem.
7. Dowodem potwierdzającym posiadanie kwalifikacji rolniczych mogą być również odpowiednie dokumenty wydane przez właściwe organy lub instytucje państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej.

8. Dowody oraz oświadczenie, o którym mowa powyżej stanowią załączniki do umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej.

#### **V. Obowiązki nabywcy nieruchomości rolnej.**

1. Nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście.
2. Zakazane jest zbycie lub oddanie nieruchomości rolnej w posiadanie innym podmiotom bez gody sądu przez okres 10 lat od dnia jej nabycia.
3. Sąd, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, wyrazi zgodę na dokonanie czynności, o których mowa w pkt. 7, przed upływem okresu 10 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, jeżeli konieczność jej dokonania wynika z przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy.
4. Zasad wskazanych w pkt. 6 i pkt. 7 nie stosuje się do:
  - a) osób bliskich zbywcy,
  - b) jednostek samorządu terytorialnego,
  - c) Skarbu Państwa lub działającej na jego rzecz Agencji ,
  - d) osób prawnych działających na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania,
  - e) nabycia nieruchomości rolnej w wyniku dziedziczenia, zapisu windykacyjnego oraz na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego.

#### **VI. Nieważność nabycia nieruchomości rolnej.**

1. Nabycie nieruchomości rolnej dokonane niezgodnie z przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego jest nieważne.
2. W szczególności nieważne jest:

- a) dokonanie czynności prawnej bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez powiadomienia Agencji, w przypadkach określonych w ustawie kształtowaniu ustroju rolnego,
  - b) zbycie albo oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej bez zgody sądu, o której mowa w art. 2b ust. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.
  - c) nabycie nieruchomości rolnej w oparciu o nieprawdziwe oświadczenia albo fałszywe lub potwierdzające nieprawdę dokumenty.
3. Jeżeli nabywca nieruchomości rolnej w okresie 10 lat od dnia nabycia nieruchomości rolnej
- a) nie podjął lub zaprzestał prowadzenia gospodarstwa rolnego, a w przypadku osoby fizycznej osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna lub
  - b) nie wykonuje zobowiązania, polegającego na zamieszkiwaniu w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości, która weszła w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego.

sąd, na wniosek Agencji, orzeka o nabyciu własności tej nieruchomości przez Agencję, działającą na rzecz Skarbu Państwa, za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej wartości rynkowej ustalonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami, chyba że ważne względy gospodarcze, społeczne lub losowe stoją temu na przeszkodzie.