

**ROZPORZĄDZENIE
RADY MINISTRÓW**

z dnia 2018 r.

**w sprawie sposobu przeprowadzania przetargów na zbycie gruntów pod śródlądowymi
wodami stojącymi stanowiącymi własność Skarbu Państwa**

Na podstawie art. 217 ust. 21 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. poz. 1566 i 2180) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) sposób przeprowadzania przetargów na zbycie gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi stanowiącymi własność Skarbu Państwa, zwanych dalej „gruntami”;
- 2) sposób określania wysokości wadium oraz terminy i formy jego wnoszenia i zwrotu;
- 3) sposób i terminy ogłaszania przetargu na zbycie gruntów, zwanego dalej „przetargiem”, oraz treść ogłoszenia o przetargu;
- 4) sposób powoływania i działania komisji przetargowej;
- 5) sposób sporządzania oraz treść protokołu z przeprowadzonego przetargu;
- 6) sposób postępowania w przypadku zaskarżenia przetargu.

§ 2. Przetarg ogłasza i przeprowadza minister właściwy do spraw gospodarki wodnej albo starosta na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 217 ust. 11 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, zwany dalej „organem właściwym do przeprowadzenia przetargu”.

§ 3. 1. W przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne i osoby prawne, które wniosą wadium w wysokości i terminie określonych w ogłoszeniu o przetargu.

2. Organ właściwy do przeprowadzenia przetargu określa wysokość wadium, które nie może być niższe niż 5% i wyższe niż 20% ceny wywoławczej, którą ustala się w wysokości nie niższej niż wartość rynkowa gruntu.

3. Wadium może być wnoszone w pieniądzu, obligacjach Skarbu Państwa lub papierach wartościowych dopuszczonych do obrotu publicznego.

4. Organ właściwy do przeprowadzenia przetargu w ogłoszeniu o przetargu wskazuje przynajmniej jedną formę wniesienia wadium.

5. Komisja przetargowa przed otwarciem przetargu stwierdza wniesienie wadium przez uczestników przetargu.

6. Termin wniesienia wadium określa się w taki sposób, aby umożliwił komisji przetargowej stwierdzenie, co najmniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, że dokonano wniesienia tego wadium.

7. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, jednak nie później niż w terminie 3 dni od dnia, odpowiednio:

- 1) odwołania przetargu;
- 2) zamknięcia przetargu;
- 3) unieważnienia przetargu;
- 4) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

8. Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet ceny nabycia gruntu.

9. Wadium wniesione w innej formie niż w pieniądzu, przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zwraca się niezwłocznie po wpłaceniu przez tego uczestnika kwoty równej cenie nabycia gruntu.

§ 4. 1. Organ właściwy do przeprowadzenia przetargu podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, a w przypadku gruntu, którego cena wywoławcza jest wyższa niż 400 000 złotych, co najmniej na 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu.

2. W jednym ogłoszeniu o przetargu można zamieszczać informacje o przetargach na więcej niż jeden grunt.

3. W przypadku przetargu na zbycie gruntu, którego cena wywoławcza jest wyższa niż:

- 1) 40 000 złotych – wyciąg z ogłoszenia o przetargu zamieszcza się w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego jest położony zbywany grunt,

ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu, co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu;

- 2) 400 000 złotych – wyciąg z ogłoszenia o przetargu zamieszcza się w prasie codziennej ogólnokrajowej, co najmniej na 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu;
- 3) 10 000 000 złotych – wyciąg z ogłoszenia o przetargu zamieszcza się co najmniej dwukrotnie w prasie codziennej ogólnokrajowej, przy czym pierwszy wyciąg z ogłoszenia o przetargu zamieszcza się co najmniej na 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu, a drugi co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem tego przetargu.

4. W wyciągach, o których mowa w ust. 3, zamieszcza się w szczególności:

- 1) oznaczenie gruntu według księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków;
- 2) powierzchnię gruntu;
- 3) cenę wywoławczą;
- 4) termin i miejsce przetargu;
- 5) wysokość wadium;
- 6) informację o miejscu wywieszenia i publikacji ogłoszenia o przetargu;
- 7) dane teleadresowe, pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje dotyczące przetargu.

5. Ogłoszenie o przetargu udostępnia się na stronie internetowej urzędu obsługującego organ właściwy do przeprowadzenia przetargu i w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

§ 5. 1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa.

2. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej, w składzie od 3 do 7 osób, powołuje organ właściwy do przeprowadzenia przetargu spośród osób dających rękojmię rzetelnego przeprowadzenia i rozstrzygnięcia przetargu.

3. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania zwykłą większością głosów.

4. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego komisji przetargowej.

§ 6. W przetargu nie może uczestniczyć osoba:

- 1) która jest członkiem komisji przetargowej;

- 2) której małżonek, wstępny, zstępny, rodzeństwo, powinowaty w tej samej linii lub stopniu, pozostający w stosunku przysposobienia oraz jego małżonek, a także pozostający we wspólnym pożyciu jest członkiem komisji przetargowej; powody wyłączenia trwają także po ustaniu małżeństwa;
- 3) która jest lub była współnikiem lub przedstawicielem osoby, która jest członkiem komisji przetargowej lub działa lub działała w jej imieniu;
- 4) która jest lub była pracodawcą lub pracownikiem osoby, która jest członkiem komisji przetargowej.

§ 7. 1. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Protokół zawiera informacje o:

- 1) terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu;
- 2) oznaczeniu gruntu będącego przedmiotem przetargu według księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków;
- 3) obciążeniach gruntu;
- 4) zobowiązaniach, których przedmiotem jest grunt;
- 5) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów;
- 6) osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu, wraz z uzasadnieniem;
- 7) cenie wywoławczej gruntu oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu albo informację o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich albo o niewybraniu żadnej z ofert;
- 8) uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową;
- 9) imieniu, nazwisku oraz miejscu zamieszkania i adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie i adresie osoby, której ofertę wybrano w przetargu;
- 10) imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji przetargowej;
- 11) dacie sporządzenia protokołu.

2. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla organu właściwego do przeprowadzenia przetargu, a jeden dla osoby, której ofertę wybrano w przetargu.

3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz osoba, której ofertę wybrano w przetargu.

4. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.

5. Informację o wyniku przetargu zamieszcza się na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej urzędu obsługującego organ właściwy do przeprowadzenia przetargu.

Rozdział 2

Przetarg ustny

§ 8. W ogłoszeniu o przetargu ustnym zamieszcza się informacje o:

- 1) oznaczeniu gruntu według księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków;
- 2) powierzchni gruntu;
- 3) obciążeniach gruntu;
- 4) zobowiązaniach, których przedmiotem jest grunt;
- 5) cenie wywoławczej;
- 6) terminie i miejscu przetargu;
- 7) wysokości wadium, formach, terminie i miejscu jego wniesienia;
- 8) miejscu wywieszenia i publikacji ogłoszenia o przetargu;
- 9) danych teleadresowych, pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje dotyczące przetargu.

§ 9. 1. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w § 8 pkt 1–5 i 7, oraz imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wniosły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.

2. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

3. 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.

4. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

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

6. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która wygrała przetarg.

Rozdział 3

Przetarg pisemny

§ 10. W ogłoszeniu o przetargu pisemnym zamieszcza się informacje, o których mowa w § 8, a także o:

- 1) terminie i miejscu składania pisemnych ofert;
- 2) kryteriach wyboru najkorzystniejszej pisemnej oferty;
- 3) skutkach uchylecia się od zawarcia umowy;
- 4) zastrzeżeniu, że organowi właściwemu do przeprowadzenia przetargu przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z pisemnych ofert.

§ 11. 1. Wyznaczony termin składania pisemnych ofert w przetargu pisemnym nie może upłynąć później niż 3 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Pisemne oferty składa się w zamkniętych kopertach.

2. Pisemna oferta zawiera:

- 1) imię, nazwisko oraz miejsce zamieszkania i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę i adres oferenta;
- 2) datę sporządzenia;
- 3) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu pisemnego i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
- 4) oferowaną cenę i sposób jej zapłaty;
- 5) proponowany sposób realizacji kryteriów, o których mowa w § 10 pkt 2.

3. Do pisemnej oferty dołącza się kopię dowodu wniesienia wadium.

§ 12. 1. Przetarg pisemny odbywa się, jeżeli wpłynęła co najmniej jedna pisemna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu pisemnym.

2. Przetarg pisemny składa się z części jawnej i części niejawnej.

§ 13. 1. Część jawna przetargu pisemnego odbywa się w obecności oferentów. W części jawnej przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg pisemny, przekazując oferentom informacje, o których mowa w § 8 pkt 1–5 i 7 oraz § 10 pkt 2 i 3.

2. Komisja przetargowa:

- 1) podaje liczbę otrzymanych pisemnych ofert oraz dokonuje otwarcia kopert z tymi ofertami;
- 2) sprawdza kompletność złożonych pisemnych ofert, w tym kopię dowodu, o którym mowa w § 11 ust. 3, oraz dane osób, które złożyły oferty;

- 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;
- 4) weryfikuje pisemne oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnego przetargu pisemnego;
- 5) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnego przetargu pisemnego;
- 6) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu pisemnego.

§ 14. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania pisemnych ofert do części niejawnego przetargu pisemnego, jeżeli te oferty:

- 1) nie odpowiadają warunkom przetargu pisemnego;
- 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie;
- 3) nie zawierają danych wymienionych w § 11 ust. 2 lub dane te są niekompletne;
- 4) do ofert nie dołączono kopii dowodu, o którym mowa w § 11 ust. 3;
- 5) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

§ 15. Przy wyborze pisemnej oferty komisja przetargowa bierze pod uwagę zaoferowaną cenę oraz zaproponowany sposób realizacji kryteriów, o których mowa w § 10 pkt 2.

§ 16. 1. W części niejawnego przetargu pisemnego komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy pisemnych ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich albo stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych pisemnych ofert.

2. W przypadku złożenia równorzędnych pisemnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny dla oferentów, którzy złożyli te oferty.

3. Komisja przetargowa zawiadamia oferentów, o których mowa w ust. 2, o terminie dodatkowego przetargu ustnego oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych pisemnych ofert.

4. W dodatkowym przetargu ustnym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych pisemnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Do sposobu przeprowadzania dodatkowego przetargu ustnego przepisy § 9 ust. 2-4 i 6 stosuje się odpowiednio.

§ 17. 1. Przetarg pisemny zamyka się z chwilą podpisania protokołu.

2. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich oferentów o wyniku przetargu pisemnego, w terminie 3 dni od dnia zamknięcia tego przetargu.

Rozdział 4

Zaskarżenie przetargu

§ 18. 1. W przypadku zaskarżenia przetargu organ właściwy do przeprowadzenia przetargu wstrzymuje czynności związane ze zbyciem gruntu.

2. Organ właściwy do przeprowadzenia przetargu rozpatruje skargę, o której mowa w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

3. Organ właściwy do przeprowadzenia przetargu może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnić przetarg, albo uznać skargę za niezasadną.

4. Po rozpatrzeniu skargi organ właściwy do przeprowadzenia przetargu zawiadamia uczestników przetargu o sposobie rozstrzygnięcia skargi oraz zamieszcza niezwłocznie, na okres 7 dni, informację o sposobie rozstrzygnięcia tej skargi na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej urzędu obsługującego ten organ.

5. W przypadku uznania przez organ właściwy do przeprowadzenia przetargu skargi za niezasadną, organ właściwy do przeprowadzenia przetargu podaje do publicznej wiadomości, wywieszając w siedzibie urzędu, na okres 7 dni, informację o wyniku przetargu, która zawiera:

- 1) datę i miejsce oraz rodzaj przeprowadzonego przetargu;
- 2) oznaczenie gruntu będącego przedmiotem przetargu;
- 3) liczbę osób dopuszczonych oraz osób niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu;
- 4) cenę wywoławczą gruntu oraz najwyższą cenę osiągniętą w przetargu albo informację o wybranej pisemnej ofercie albo o niewybraniu żadnej z pisemnych ofert;
- 5) imię, nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, której ofertę wybrano w przetargu.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 19. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

PREZES RADY MINISTRÓW:

Uzasadnienie

Projektowane rozporządzenie stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w art. 217 ust. 21 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 i 2180), zgodnie z którym Rada Ministrów określa w drodze rozporządzenia:

- 1) sposób przeprowadzania przetargów na zbycie gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi stanowiącymi własność Skarbu Państwa,
- 2) sposób określania wysokości wadium oraz terminy i formy jego wnoszenia i zwrotu,
- 3) sposób i terminy ogłaszania przetargu oraz treść ogłoszenia o przetargu,
- 4) sposób powoływania i działania komisji przetargowej,
- 5) sposób sporządzania oraz treść protokołu z przeprowadzonego przetargu,
- 6) sposób postępowania w przypadku zaskarżenia przetargu

– kierując się koniecznością zapewnienia jawności i jednolitości postępowania, równego dostępu do udziału w przetargu oraz uzyskania najkorzystniejszego wyniku przetargu.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r., poz. 1121), prawo do zbywania gruntów pod śródlądowymi wodami powierzchniowymi stojącymi, stanowiącymi własność Skarbu Państwa, przysługiwało ministrowi właściwemu do spraw gospodarki wodnej. Ustawa ta nie zawierała regulacji dotyczących procedury zbywania gruntów pod śródlądowymi wodami powierzchniowymi stojącymi, stanowiącymi własność Skarbu Państwa. Każdorazowo zachodziła konieczność interpretacji ww. przepisu w kontekście roli ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej jako podmiotu zbywającego oraz roli właściwego starosty jako podmiotu gospodarującego nieruchomościami Skarbu Państwa na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121). Dotychczas, minister właściwy do spraw gospodarki wodnej oraz starostowie, przy rozpatrywaniu wniosków o zbywanie gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi posilkowali się wewnętrznymi procedurami, a proces zbywania tych gruntów budził wiele kontrowersji.

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne podtrzymała dotychczasową kompetencję ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej do zbywania gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi stanowiącymi własność Skarbu Państwa i przesądziła, że co do zasady grunty są zbywane w drodze przetargu ustnego albo pisemnego. Przy ustaleniu

reguł przeprowadzania przetargów oraz postępowania w przypadku zaskarżania przetargu, projektodawca kierował się zasadami poszanowania jawności i jednolitości postępowania, równego dostępu do udziału w przetargu oraz uzyskania najkorzystniejszego wyniku przetargu.

Proponowane w projekcie rozwiązania pozytywnie wpłyną na gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa oraz umożliwią wykorzystanie niezagospodarowanych dotąd gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi.

Materia regulowana projektowanym rozporządzeniem została uporządkowana poprzez podział regulacji na pięć części. Rozdział pierwszy zawiera przepisy ogólne dotyczące organu właściwego do przeprowadzenia przetargu, wysokości i sposobu wnoszenia wadium, ogłoszenia oraz treści ogłoszenia o przetargu, jak również zadań komisji przetargowej. Rozdział drugi reguluje zasady przeprowadzenia przetargu ustnego. Rozdział trzeci reguluje zasady przeprowadzenia przetargu pisemnego. Rozdział czwarty zawiera reguły postępowania w przypadku zaskarżenia czynności przetargowych. Rozdział piąty to przepisy końcowe.

Projektowane rozporządzenie wejdzie w życie po upływie 14 od dnia ogłoszenia.

Projekt rozporządzenia, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. z 2002 r. poz. 2039 oraz Dz. U. z 2004 r. poz. 597), nie wymaga notyfikacji.

Projekt rozporządzenia, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) zostanie zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

Projekt nie wpływa na działalność mikro, małych i średnich przedsiębiorstw.

Projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Za zgodność pod względem prawnym,
legislacyjnym i redakcyjnym

DYREKTOR
DEPARTAMENTU PRAWNEGO


dr Bartosz Szczurowski 22.07.2018

DYREKTOR

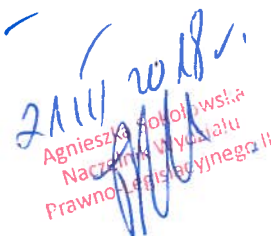
Departamentu Gospodarki Wodnej
i Żeglugi Śródlądowej


Monika Niemiec-Butryn

ZASTĘPCA DYREKTORA
Departamentu Gospodarki Wodnej
i Żeglugi Śródlądowej


Małgorzata Bogucka-Szymalska



21.07.2018

Agnieszka Kozłowska
Naczelnik Wydziału
Prawno-legislacyjnego II