

2108**ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW**

z dnia 14 września 2004 r.

w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości

Na podstawie art. 42 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z późn. zm.¹⁾) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1**Przepisy ogólne**

§ 1. Przepisy rozporządzenia określają sposób i tryb przeprowadzania przetargów oraz przeprowadzania rokowań po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym, na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego.

§ 2. 1. Artykuły powołane w rozporządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o cenie wywoławczej, należy przez to rozumieć cenę nieruchomości ustaloną według zasad zawartych w art. 67 ust. 2 pkt 1, 2 i 4.

§ 3. 1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza właściwy organ, wybierając jedną z form, o których mowa w art. 40 ust. 1.

2. Jeżeli w terminach, o których mowa w art. 39, właściwy organ nie zorganizuje kolejnego przetargu lub nie przeprowadzi rokowań, jest on obowiązany, w celu zbycia nieruchomości, zorganizować ponownie pierwszy przetarg.

§ 4. 1. W przetargu mogą brać udział osoby, które, z zastrzeżeniem § 5, wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.

2. Właściwy organ ustala wysokość wadium, które nie może być niższe niż 5 % ceny wywoławczej i wyższe niż 20 % tej ceny.

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

4. Właściwy organ wskazuje w ogłoszeniu o przetargu formy wnoszenia wadium.

5. Dowód wniesienia wadium przez uczestnika przetargu podlega przedłożeniu komisji przetargowej przed otwarciem przetargu.

6. Wyznaczony termin wniesienia wadium powinien być ustalony w taki sposób, aby umożliwiał komisji przetargowej stwierdzenie, nie później niż 3 dni przed przetargiem, że dokonano wpłaty.

7. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, z zastrzeżeniem ust. 8, jednak nie później niż przed upływem 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 przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości lub pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

9. Wadium wniesione w innej formie niż w pieniądzu, przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, podlega zwrotowi niezwłocznie po wpłaceniu kwoty równej cenie nabycia nieruchomości.

§ 5. Osoby, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 12 grudnia 2003 r. o zaliczaniu na poczet ceny sprzedaży albo opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego (Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 39), zwalnia się z obowiązku wniesienia wadium, w wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu terminie, jeżeli zgłoszą uczestnictwo w przetargu, przedstawią oryginał zaświadczenia lub decyzji potwierdzającej prawo do zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego oraz złożą pisemne zobowiązanie do uiszczenia kwoty równej wysokości wadium ustalonego w razie uchylecia się od zawarcia umowy.

§ 6. 1. Właściwy organ podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, z zastrzeżeniem ust. 5.

2. W ogłoszeniu o przetargu nie można zamieszczać terminów kolejnych przetargów lub rokowań na zbycie tej samej nieruchomości.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 1, poz. 15, Nr 80, poz. 717, 720 i 721, Nr 96, poz. 874, Nr 162, poz. 1568, Nr 203, poz. 1966 i Nr 217, poz. 2124 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 39, Nr 19, poz. 177, Nr 91, poz. 870, Nr 92, poz. 880 i Nr 141, poz. 1492.

3. W jednym ogłoszeniu o przetargu można zamieszczać informacje o przetargach na więcej niż jedną nieruchomość.

4. W przypadku przetargu na zbycie nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 10 000 euro, ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest zbywana nieruchomość, ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu.

5. W przypadku przetargu na zbycie nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 100 000 euro, ogłoszenie o przetargu zamieszcza się, co najmniej na 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu, w prasie codziennej ogólnokrajowej. W przypadku nieruchomości, których cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 10 000 000 euro, ogłoszenie zamieszcza się co najmniej dwukrotnie.

6. Przeliczenia ceny wywoławczej na równowartość euro dokonuje się nie wcześniej niż 7 dni przed terminem pierwszego ogłoszenia o przetargu, według średniego kursu ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w tym dniu.

7. Ogłoszenie o przetargu powinno być także opublikowane na stronach internetowych właściwego organu.

§ 7. W cenie wywoławczej nieruchomości gruntovej zabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste do ustalenia opłat, o których mowa w art. 71, wyodrębnia się cenę gruntu, budynków znajdujących się na tym gruncie albo lokali, które mają być przedmiotem odrębnej własności. W takim przypadku w cenie uzyskanej w przetargu, dla odrębnego ustalenia tych cen przyjmuje się proporcje zachodzące między nimi w cenie wywoławczej.

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

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

3. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, z zastrzeżeniem § 14 ust. 6.

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

§ 9. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.

§ 10. 1. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół przeprowadzonego przetargu. Protokół powinien zawierać informacje o:

- 1) terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu;
- 2) oznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej;
- 3) obciążeniach nieruchomości;
- 4) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
- 5) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów;
- 6) osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu, wraz z uzasadnieniem;
- 7) cenie wywoławczej nieruchomości 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 i adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca nieruchomości;
- 10) imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji przetargowej;
- 11) dacie sporządzenia protokołu.

2. Protokół przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla właściwego organu, a jeden dla osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.

3. Protokół przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.

4. Protokół przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.

§ 11. 1. Skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu uczestnik przetargu składa za pośrednictwem właściwego organu.

2. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa w ust. 1, właściwy organ wstrzymuje czynności związane ze zbyciem nieruchomości.

3. Wojewoda albo organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania.

4. Wojewoda albo organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

5. Po rozpatrzeniu skargi wojewoda albo organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego zawiadamia skarżącego, a właściwy organ wywiesza niezwłocznie, na okres 7 dni, w swojej siedzibie informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi.

§ 12. W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną, właściwy organ podaje do publicznej wiadomości, wywieszając w siedzibie właściwego urzędu na okres 7 dni, informację o wyniku przetargu, która powinna zawierać:

- 1) datę i miejsce oraz rodzaj przeprowadzonego przetargu;
- 2) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej;
- 3) liczbę osób dopuszczonych oraz osób niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu;
- 4) cenę wywoławczą nieruchomości oraz najwyższą cenę osiągniętą w przetargu albo informację o złożonych ofertach lub o niewybraniu żadnej z ofert;
- 5) imię, nazwisko albo nazwę lub firmę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.

Rozdział 2

Przetarg ustny nieograniczony

§ 13. Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym powinno zawierać informacje o:

- 1) danych wymienionych w art. 35 ust. 2 oraz o cenie wywoławczej;
- 2) obciążeniach nieruchomości;
- 3) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
- 4) terminie i miejscu przetargu;
- 5) wysokości wadium, formach, terminie i miejscu jego wniesienia;
- 6) sposobie ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 7) skutkach uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej.

§ 14. 1. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w § 13 pkt 1—3, 6 i 7, podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wpłaciły wadium lub zostały zwolnione z tego obowiązku zgodnie z § 5 oraz zostały dopuszczone do przetargu.

2. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu naj-

wyższej 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 przetarg wygrała.

Rozdział 3

Przetarg ustny ograniczony

§ 15. 1. W ogłoszeniu o przetargu ustnym ograniczonym podaje się informację, że przetarg jest ograniczony, wraz z uzasadnieniem wyboru formy przetargu oraz wyznacza się termin zgłoszenia uczestnictwa w przetargu.

2. Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe i kwalifikuje ich do uczestnictwa w przetargu. Listę osób zakwalifikowanych wywiesza się w siedzibie właściwego urzędu nie później niż dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.

3. Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w ogłoszeniu.

4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2.

Rozdział 4

Przetarg pisemny nieograniczony

§ 16. Ogłoszenie o przetargu pisemnym nieograniczonym powinno zawierać informacje o:

- 1) danych wymienionych w art. 35 ust. 2 oraz o cenie wywoławczej;
- 2) obciążeniach nieruchomości;
- 3) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
- 4) możliwości, terminie i miejscu składania pisemnych ofert;
- 5) terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu;

- 6) terminie i miejscu części jawnej przetargu;
- 7) wysokości wadium, formach, terminie i miejscu jego wniesienia;
- 8) sposobie ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 9) skutkach uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej;
- 10) zastrzeżeniu, że właściwemu organowi przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

§ 17. 1. Wyznaczony termin składania ofert w przetargu pisemnym nieograniczonym nie może upłynąć później niż 3 dni przed terminem przetargu. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach.

2. Pisemna oferta powinna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot;
- 2) datę sporządzenia oferty;
- 3) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
- 4) oferowaną cenę i sposób jej zapłaty;
- 5) proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu.

3. Do oferty należy dołączyć kopię dowodu wniesienia wadium lub dowody stanowiące podstawę do zwolnienia z tego obowiązku, w przypadku osób wymienionych w § 5.

§ 18. 1. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

2. Przetarg składa się z części jawnej i niejawniej.

§ 19. 1. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów. W części jawnej przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując oferentom informacje, o których mowa w § 16 pkt 1—3 i 8—10.

2. Komisja przetargowa:

- 1) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody, o których mowa w § 17 ust. 3;
- 2) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty;
- 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;
- 4) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawniej przetargu;

5) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawniej przetargu;

6) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

§ 20. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawniej przetargu, jeżeli:

- 1) nie odpowiadają warunkom przetargu;
- 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie;
- 3) nie zawierają danych wymienionych w § 17 ust. 2 lub dane te są niekompletne;
- 4) do ofert nie dołączono dowodów, o których mowa w § 17 ust. 3;
- 5) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

§ 21. Przy wyborze oferty komisja przetargowa bierze pod uwagę zaoferowaną cenę oraz inne kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalone w warunkach przetargu.

§ 22. 1. W części niejawniej przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert, z zastrzeżeniem ust. 2—4.

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

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

4. 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. Przepisy § 14 stosuje się odpowiednio.

§ 23. 1. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.

2. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

Rozdział 5

Przetarg pisemny ograniczony

§ 24. 1. W ogłoszeniu o przetargu pisemnym ograniczonym podaje się informację, że przetarg jest ograniczony, wraz z uzasadnieniem wyboru formy przetargu oraz wyznacza się termin zgłoszenia uczestnictwa w przetargu.

2. Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe, i kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu. Listę osób zakwalifikowanych wywiesza się w siedzibie właściwego urzędu, nie później niż dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.

3. Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w ogłoszeniu.

4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 4.

Rozdział 6

Rokowania po drugim przetargu

§ 25. 1. Ogłoszenie o rokowaniach po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym powinno zawierać informacje o:

- 1) danych wymienionych w art. 35 ust. 2 oraz o cenie wywoławczej;
- 2) obciążeniach nieruchomości;
- 3) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
- 4) terminach przeprowadzonych przetargów;
- 5) możliwości, terminie i miejscu składania pisemnych zgłoszeń udziału w rokowaniach;
- 6) terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami rokowań;
- 7) terminie i miejscu przeprowadzenia rokowań;
- 8) terminie, miejscu wpłaty oraz o wysokości zaliczki pobieranej tytułem zabezpieczenia kosztów w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy;
- 9) sposobie ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 10) skutkach uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej;
- 11) zastrzeżeniu, że właściwemu organowi przysługuje prawo zamknięcia rokowań bez wybrania nabywcy nieruchomości.

2. Do zaliczki, o której mowa w ust. 1 pkt 8, stosuje się przepisy § 4 ust. 2—9 oraz § 5.

§ 26. 1. Zgłoszenia udziału w rokowaniach, o których mowa w § 25 ust. 1 pkt 5, składa się w zamkniętych kopertach najpóźniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem rokowań.

2. Zgłoszenie powinno zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot;

2) datę sporządzenia zgłoszenia;

3) oświadczenie, że zgłaszający zapoznał się z warunkami rokowań i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;

4) proponowaną cenę i sposób jej zapłaty;

5) proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków rokowań.

3. Do zgłoszenia należy dołączyć kopię dowodu wpłaty zaliczki lub dowody stanowiące podstawę do zwolnienia z tego obowiązku, w przypadku osób wymienionych w § 5.

§ 27. Rokowania można przeprowadzić, chociażby wpłynęło tylko jedno zgłoszenie spełniające warunki określone w ogłoszeniu o rokowaniach.

§ 28. 1. Właściwy organ może powierzyć prowadzenie rokowań komisji przetargowej, która przeprowadza ostatni przetarg, lub powołać nową komisję do przeprowadzenia rokowań.

2. Przewodniczący komisji przeprowadzającej rokowania otwiera rokowania, przekazując uczestnikom rokowań informacje, o których mowa w § 25 ust. 1 pkt 1—4 i 9—11.

3. Przy przeprowadzaniu rokowań komisja, w obecności uczestników:

- 1) podaje liczbę otrzymanych zgłoszeń oraz sprawdza dowody, o których mowa w § 26 ust. 3;
- 2) otwiera koperty zawierające zgłoszenia, sprawdza dane w nich zawarte, nie ujawniając ich treści uczestnikom, oraz sprawdza tożsamość uczestników rokowań;
- 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez uczestników rokowań;
- 4) ogłasza, które zgłoszenia zostały zakwalifikowane do ustnej części rokowań.

4. Komisja przeprowadzająca rokowania odmawia udziału w ustnej części rokowań osobom, których zgłoszenia:

- 1) nie odpowiadają warunkom rokowań;
- 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie;
- 3) nie zawierają danych wymienionych w § 26 ust. 2 lub dane te są niekompletne oraz nie zawierają dowodów, o których mowa w § 26 ust. 3;
- 4) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

5. Komisja przeprowadza ustną część rokowań w zakresie wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy, oraz dodatkowych propozycji uczestników rokowań, osobno z każdą z osób zakwalifikowanych do udziału w tej części.

6. Dodatkowe propozycje uczestników rokowań złożone w trakcie ustnej części rokowań nie mogą być mniej korzystne od zawartych w pisemnym zgłoszeniu.

§ 29. 1. Po przeprowadzeniu ustnej części rokowań komisja ustala nabywcę lub stwierdza, że nie wybiera nabywcy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku złożenia przez uczestników rokowań równorzędnych propozycji komisja może zorganizować dodatkowe ustne rokowania z tymi osobami.

3. Z przeprowadzonych rokowań przewodniczący komisji sporządza protokół.

4. Rokowania uważa się za zamknięte z chwilą podpisania protokołu.

5. Przewodniczący komisji zawiadamia ustnie uczestników rokowań o wyniku rokowań bezpośrednio po ich zamknięciu.

§ 30. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale, w odniesieniu do komisji przeprowadzającej rokowania, a także w zakresie sposobu i trybu przeprowadzania rokowań, stosuje się przepisy rozdziału 1.

Rozdział 7

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 31. W przetargach ogłoszonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia oraz w rokowaniach rozpoczętych przed tym dniem do czynności podejmowanych po tym dniu stosuje się przepisy niniejszego rozporządzenia.

§ 32. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 22 września 2004 r.²⁾

Prezes Rady Ministrów: *M. Belka*

²⁾ Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy (Dz. U. Nr 9, poz. 30 oraz z 2003 r. Nr 7, poz. 80), które traci moc z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492).

2109

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 21 września 2004 r.

w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

Na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z późn. zm.¹⁾) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny;
- 2) sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów, jako przedmiotu różnych praw

oraz w zależności od rodzaju nieruchomości i jej przeznaczenia;

- 3) sposoby określania wartości nakładów i szkód na nieruchomości;
- 4) sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego;
- 5) uwarunkowania dla stosowania podejścia mieszanego przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o ustawie, rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 2

Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny

§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

2. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 1, poz. 15, Nr 80, poz. 717, 720 i 721, Nr 96, poz. 874, Nr 162, poz. 1568, Nr 203, poz. 1966 i Nr 217, poz. 2124 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 39, Nr 19, poz. 177, Nr 91, poz. 870, Nr 92, poz. 880 i Nr 141, poz. 1492.