

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ŚRODOWISKA¹⁾**

z dnia 2012 r.

w sprawie przetargów oraz rokowań na rozporządzanie nieruchomościami przez parki narodowe

Na podstawie art. 10h ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późn. zm.²⁾) zarządza się, co następuje.

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) tryby postępowania przy przeprowadzaniu przetargu ustnego nieograniczonego i przetargu pisemnego nieograniczonego na rozporządzanie nieruchomościami przez parki narodowe;
- 2) tryb powoływania, skład i sposób działania komisji przetargowej;
- 3) sposób ustalania wysokości wadium oraz terminy i formy jego wnoszenia i zwrotu;
- 4) sposób sporządzania protokołu z przeprowadzonego przetargu oraz zakres informacji w nim zawartych;
- 5) tryb postępowania w przypadku zaskarżenia czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu;
- 6) tryb postępowania przy przeprowadzaniu rokowań na rozporządzanie nieruchomościami przez parki narodowe.

§ 2. 1. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie parku narodowego oraz zamieszcza się na stronie internetowej parku narodowego (w Biuletynie Informacji Publicznej), a ponadto informację o ogłoszeniu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

2. Przetarg rozpoczyna się w dniu wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.

3. Przed rozpoczęciem przetargu dyrektor parku narodowego, zwany dalej „dyrektorem parku”, może odstąpić od jego przeprowadzenia bez podania przyczyn.

§ 3. 1. 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.

2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, dyrektor parku, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, może zbyć nieruchomość albo zawrzeć umowę użytkowania, najmu lub dzierżawy nieruchomości w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.

§ 4. 1. Przetarg ustny nieograniczony odbywa się w drodze licytacji publicznej.

2. Licytację prowadzi przewodniczący komisji przetargowej albo wyznaczony przez niego członek komisji przetargowej.

3. Przed wywołaniem licytacji prowadzący licytację sprawdza, czy uczestnicy przetargu wnieśli wadium w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.

4. Wywołując licytację podaje się do wiadomości przedmiot przetargu oraz jego cenę albo wysokość rocznych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, w tym z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy.

5. Prowadzący licytację informuje uczestników przetargu o nieprzyjmowaniu dalszych postąpień po trzecim wywołaniu najwyższej zaproponowanej oferty.

6. Uczestnicy przetargu decydują o wysokości postąpienia, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny albo wysokości rocznych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, w tym z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy.

¹⁾ Minister Środowiska kieruje działem administracji rządowej – środowisko, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 listopada 2011 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Środowiska (Dz. U. Nr 248, poz. 1493 i Nr 284, poz. 1671).

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1241 i Nr 215, poz. 1664, z 2010 r. Nr 76, poz. 489 i Nr 119, poz. 804 oraz z 2011 r. Nr 34, poz. 170, Nr 94, poz. 549, Nr 208, poz. 1241 i Nr 224, poz. 1337.

7. Uczestnicy przetargu zgłaszają kolejne postąpienia ceny albo wysokości rocznych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, w tym z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

8. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę jego uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik przetargu zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny albo wysokości rocznych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, w tym z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy.

9. Po ustaniu zgłaszania postąpień prowadzący licytację wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę albo wysokość rocznych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, w tym z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy i zamyka licytację, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę uczestnika przetargu, który wygrał przetarg.

§ 5. 1. Wyznaczony termin składania ofert w przetargu pisemnym nieograniczonym nie może upłynąć później niż 3 dni przed dniem rozpoczęcia przetargu.

2. Oferty składa się w zamkniętych kopertach.

3. Pisemna oferta powinna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę oferenta;
- 2) numer identyfikacji podatkowej, jeżeli oferent jest przedsiębiorcą;
- 3) datę sporządzenia oferty;
- 4) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
- 5) oferowaną cenę albo wysokość rocznych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, w tym z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy i sposób jej zapłaty;
- 6) proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu.

4. Do oferty należy dołączyć dowód wniesienia wadium.

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

§ 7. 1. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg dokonując otwarcia ofert.

2. Komisja przetargowa ustala, które z ofert spełniają wymagania określone w ogłoszeniu o przetargu.

3. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania oferty do dalszego postępowania przetargowego, jeżeli:

- 1) nie odpowiada warunkom przetargu;
- 2) została złożona po wyznaczonym terminie;
- 3) nie zawiera danych wymienionych w § 5 ust. 3 lub dane te są niekompletne;
- 4) do oferty nie dołączono dowodu wniesienia wadium;
- 5) jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej treści.

§ 8. Przy wyborze oferty komisja przetargowa bierze pod uwagę zaoferowaną cenę albo wysokość rocznych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, w tym z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy oraz inne kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalone w warunkach przetargu.

§ 9. 1. W trakcie postępowania przetargowego komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.

2. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa kontynuuje przetarg w formie licytacji między oferentami, którzy złożyli te oferty.

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

4. W licytacji oferenci zgłaszają kolejne postąpienia ceny albo wysokości rocznych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, w tym z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy powyżej podanej najwyższej ceny albo wysokości rocznych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, w tym z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy, zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Przepisy § 4 stosuje się odpowiednio.

§ 10. 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 5 dni od dnia zamknięcia przetargu.

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

2. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej, w składzie od 3 do 5 osób, wyznacza dyrektor parku 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.

§ 12. 1. Członek komisji przetargowej podlega wyłączeniu w przypadku, kiedy jest on uczestnikiem przetargu lub uczestnikiem przetargu jest osoba mu bliska.

2. Przez osoby bliskie rozumie się zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, pozostająca w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który może budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członka komisji przetargowej.

§ 13. 1. Dyrektor parku ustala wysokość wadium, które nie może być niższe niż 5% i wyższe niż 20% ceny nieruchomości, o której mowa w ogłoszeniu o przetargu, nie mniejszej niż wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego albo wysokości rocznych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, w tym z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy.

2. Wadium wpłaca się na rachunek bankowy wskazany w ogłoszeniu o przetargu albo w kasie organizatora przetargu.

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

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

5. Wadium zwraca się niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 7 dni od dnia:

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

6. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet ceny.

§ 14. 1. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu, zawierający informacje o:

- 1) terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu;
- 2) oznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu oraz sposobu rozporządzenia tą nieruchomością;
- 3) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
- 4) obciążeniach nieruchomości;
- 5) osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu, wraz z uzasadnieniem podjętych decyzji;
- 6) cenie nieruchomości, o której mowa w ogłoszeniu o przetargu albo wysokości rocznych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, w tym z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy;
- 7) najwyższej cenie albo najwyższej wysokości rocznych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, w tym z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy osiągniętej w przetargu – w przypadku przetargu ustnego nieograniczonego;
- 8) złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich albo niewybrania żadnej z ofert – w przypadku przetargu pisemnego nieograniczonego;
- 9) uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową;
- 10) imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie uczestnika przetargu, który wygrał przetarg;
- 11) dacie sporządzenia i podpisania protokołu;
- 12) imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji przetargowej, a w przypadku licytacji imię i nazwisko osoby prowadzącej licytację;
- 13) zdaniach odrębnych członków komisji przetargowej wraz z uzasadnieniem, jeżeli zostaną zgłoszone;
- 14) dacie sporządzenia protokołu.

2. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden jest przeznaczony dla dyrektora parku, a jeden dla uczestnika przetargu, który wygrał przetarg.

3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz uczestnik przetargu, który wygrał przetarg.
4. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy dotyczącej rozporządzenia nieruchomością.

§ 15. 1. Skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu uczestnik przetargu składa za pośrednictwem dyrektora parku do ministra właściwego do spraw środowiska.

2. W przypadku skargi, o której mowa w ust. 1, dyrektor parku wstrzymuje czynności związane z rozporządzeniem nieruchomością.

3. Minister właściwy do spraw środowiska rozpatruje skargę w terminie 7 dni od dnia jej otrzymania.

4. Minister właściwy do spraw środowiska może uznać skargę za zasadną albo niezasadną. W przypadku uznania skargi za zasadną, minister właściwy do spraw środowiska nakazuje powtórzenie zakwestionowanych czynności przetargowych albo unieważnia przetarg.

5. Minister właściwy do spraw środowiska po rozpatrzeniu skargi zawiadamia skarżącego oraz dyrektora parku o sposobie jej rozstrzygnięcia.

6. Po otrzymaniu zawiadomienia, o którym mowa w ust. 5, dyrektor parku podaje do publicznej wiadomości informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi wywieszając ją w swojej siedzibie oraz zamieszczając w Biuletynie Informacji Publicznej parku narodowego, na okres 7 dni.

§ 16. 1. W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną, dyrektor parku podaje do publicznej wiadomości informację o wyniku przetargu, wywieszając informację w swojej siedzibie oraz zamieszczając ją w Biuletynie Informacji Publicznej parku narodowego, na okres 7 dni.

2. Informacja, o której mowa w ust. 1, powinna zawierać:

- 1) datę i miejsce oraz rodzaj przeprowadzonego przetargu;
- 2) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu;
- 3) liczbę osób dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu;
- 4) cenę nieruchomości, o której mowa w ogłoszeniu o przetargu albo wysokość rocznych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, w tym z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy;
- 5) najwyższą cenę albo najwyższą wysokość rocznych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, w tym z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy osiągniętą w przetargu – w przypadku przetargu ustnego nieograniczonego;
- 6) informację o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich albo niewybrania żadnej z ofert – w przypadku przetargu pisemnego nieograniczonego;
- 7) uzasadnienie rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową;
- 8) imię, nazwisko albo nazwę lub firmę oraz siedzibę uczestnika przetargu, który wygrał przetarg.

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

- 1) cenie nieruchomości, o której mowa w ogłoszeniu o przetargu albo wysokości rocznych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, w tym z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy;
 - 2) oznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu;
 - 3) terminach przeprowadzonych przetargów;
 - 4) możliwości, terminie i miejscu składania pisemnych zgłoszeń udziału w rokowaniach;
 - 5) terminie i miejscu, w którym można się zapoznać z dodatkowymi warunkami rokowań;
 - 6) terminie i miejscu przeprowadzenia rokowań;
 - 7) terminie, miejscu wpłaty oraz wysokości i zasadach zwrotu zadatku;
 - 8) skutkach uchylecia się od zawarcia umowy;
 - 9) zastrzeżeniu, że dyrektorowi parku przysługuje prawo zamknięcia rokowań bez wybrania oferty.
2. Do zadatku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące wadium.

§ 18. 1. Zgłoszenie powinno zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę zgłaszającego;
- 2) numer identyfikacji podatkowej, jeżeli zgłaszający jest przedsiębiorcą;
- 3) datę sporządzenia zgłoszenia;
- 4) oświadczenie, że zgłaszający zapoznał się z warunkami rokowań i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;

- 5) oferowaną cenę albo wysokość rocznych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, w tym z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy i sposób ich zapłaty;
 - 6) proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków rokowań.
2. Do zgłoszenia należy dołączyć dowód wpłaty zadatku.

§ 19. Rokowania można przeprowadzić choćby wpłynęło tylko jedno zgłoszenie spełniające warunki określone w ogłoszeniu o rokowaniach.

§ 20. 1. Dyrektor parku może powierzyć prowadzenie rokowań komisji przetargowej, która przeprowadzała ostatni przetarg albo powołać nową komisję do przeprowadzenia rokowań, składającą się z od 3 do 5 osób dających rękojmię rzetelnego przeprowadzenia rokowań.

2. Do członka komisji przeprowadzającej rokowania stosuje się odpowiednio przepisy § 12.

3. Przewodniczący komisji przeprowadzającej rokowania otwiera rokowania, przekazując uczestnikom rokowań informacje, o których mowa w § 17.

4. Przy przeprowadzaniu rokowań komisja w obecności uczestników:

- 1) podaje liczbę otrzymanych zgłoszeń oraz sprawdza dowód, o którym mowa w § 18 ust. 2;
- 2) otwiera koperty zawierające zgłoszenia, sprawdza dane w nich zawarte, nie ujawniając ich treści uczestnikom oraz sprawdza tożsamość uczestników rokowań;
- 3) przyjmuje oświadczenia lub wyjaśnienia zgłoszone przez uczestników rokowań;
- 4) ogłasza, które zgłoszenia zostały zakwalifikowane do części ustnej rokowań.

5. 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 § 18 ust. 1 lub dane te są niekompletne;
- 4) do zgłoszeń nie dołączono dowodów wniesienia zadatku;
- 5) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

6. 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.

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

§ 21. 1. Po przeprowadzeniu ustnej części rokowań komisja ustala zwycięzcę albo ustala, że nie wybiera zwycięzcy.

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.

§ 22. 1. Skargę na czynności związane z przeprowadzeniem rokowań uczestnik przetargu składa za pośrednictwem dyrektora parku do ministra właściwego do spraw środowiska.

2. Do skargi, o której mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy § 15 ust. 2-6 i § 16.

§ 23. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia.

Uzasadnienie

Projekt niniejszego rozporządzenia stanowi realizację upoważnienia zawartego w art. 10h ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Przedmiotowy przepis upoważnia Ministra Środowiska do określenia w drodze rozporządzenia trybu postępowania przy przeprowadzaniu poszczególnych rodzajów przetargów, trybu powoływania, skład i sposób działania komisji przetargowej, sposobu ustalania wysokości wadium oraz terminy i formy jego wnoszenia i zwrotu, sposobu sporządzania protokołu z przeprowadzonego przetargu oraz zakres informacji w nim zawartych, trybu postępowania w przypadku zaskarżenia czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu, trybu postępowania przy przeprowadzaniu rokowań. Wytyczne do wydania rozporządzenia wskazują na konieczność uwzględnienia przy jego opracowywaniu konieczności zapewnienia jawności i jednolitości tych postępowań, równego dostępu do udziału w przetargu oraz uzyskania najkorzystniejszego wyniku przetargu.

Dotychczas parki narodowe, będąc państwowymi jednostkami budżetowymi, dokonywały rozporządzenia nieruchomościami (dzierżawa, najem, użyczenie), zgodnie z przepisami Działu II, Rozdziału 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.). Zgodnie z przepisami tej ustawy, na zawarcie jednej z ww. umów, będącej kontynuacją zawartej umowy albo na podpisanie nowej umowy obejmującej okres dłuższy niż 3 lata, park narodowy musiał uzyskać zgodę organu właściwego w sprawach gospodarowania nieruchomościami (starosta wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej) oraz organu nadzorującego, którym jest minister właściwy do spraw środowiska. Umowy dzierżawy najczęściej były zawierane po przeprowadzeniu procedury przetargowej, ogłaszanej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.). Umowy dotyczące najmu dotyczyły głównie lokali mieszkalnych i były zawierane w drodze bezprzetargowej, na podstawie wniosku osoby zainteresowanej. Analogicznie zawierane były umowy użyczenia.

Zgodnie z art. 10a ust. 8 ustawy o ochronie przyrody, w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 18 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 224, poz. 1337), zawarcie przez park narodowy umowy dotyczącej rozporządzenia nieruchomościami następuje w drodze przetargu, z wyjątkami określonymi w art. 10b tej ustawy. Przed rozporządzeniem nieruchomością, na okres dłuższy niż 5 lat oraz w przypadku kontynuacji umów dotyczących tej samej nieruchomości z tym samym podmiotem, jeżeli łączny czas ich trwania przekracza 5 lat konieczne jest uzyskanie zgody ministra właściwego do spraw środowiska.

Przepisy ustawy o ochronie przyrody stanowią, że przetarg może mieć formę przetargu ustnego nieograniczonego lub przetargu pisemnego nieograniczonego, w związku z powyższym projekt rozporządzenia zawiera przepisy dotyczące trybu postępowania przy przeprowadzaniu poszczególnych rodzajów przetargu. Przetarg ustny nieograniczony przybiera formę licytacji prowadzonej przez przewodniczącego komisji przetargowej lub innego członka komisji wyznaczonego przez przewodniczącego komisji. Przetarg trwa do chwili, gdy pomimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Jednocześnie ustalono, że najniższa wartość postąpienia może wynosić 1% wywołanej ceny albo wysokości opłat rocznych z tytułu korzystania z nieruchomości, w tym z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy.

W przetargu pisemnym nieograniczonym oferenci składają oferty, które są następnie weryfikowane przez komisję przetargową. Z udziału w dalszym postępowaniu przetargowym zostają wykluczone oferty, które nie spełniają warunków formalnych zawartych w ogłoszeniu o przetargu. Zakwalifikowane oferty są szczegółowo analizowane przez komisję przetargową, która wybiera spośród nich ofertę najbardziej korzystną z punktu widzenia warunków przetargu. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 5 dni od dnia zamknięcia przetargu.

Przewidziano także możliwość odwołania przez dyrektora parku przetargu, bez podania przyczyny, jednak działanie to musi być podjęte przed jego rozpoczęciem.

Ponadto, w projekcie zawarte zostały przepisy dotyczące trybu powoływania, składu i sposobu działania komisji przetargowej. Członków komisji przetargowej jak również jej przewodniczącego wyznacza dyrektor parku. Komisja przetargowa, z wyjątkiem przetargu ustnego, podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, zwykłą większością głosów. Projekt rozporządzenia przesądza, że w przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego komisji przetargowej. W skład

komisji przetargowej mogą wchodzić wyłącznie osoby dające rękojmię rzetelnego i bezstronnego przeprowadzenia przetargu. Z komisji przetargowej wyłączone będzie członek, w przypadku kiedy on albo osoba mu bliska pozostająca z nim w takim stosunku prawnym lub faktycznym, które może budzić wątpliwości co do jego bezstronności, jest uczestnikiem przetargu. Wskazano także, kogo należy rozumieć przez osoby bliskie, dzięki czemu przepis będzie jasny i możliwy do zastosowania bez konieczności jego interpretacji, często odmiennych. Rozstrzygnięcie to wpłynie pozytywnie na bezstronność decyzji podejmowanych przez komisję przetargową.

W projekcie rozporządzenia szczegółowo wskazano wysokość wadium (nie mniej niż 5% i więcej niż 20% ceny nieruchomości, o której mowa w ogłoszeniu o przetargu, nie mniejszej niż wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego albo wysokości rocznych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, w tym z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy), którego wpłata warunkuje udział w przetargu. Określona została także forma, sposób i terminy jego wnoszenia oraz zwrotu. Z uwagi na konieczność przeprowadzania przez park narodowy szeregu czynności formalnoprawnych związanych z wnoszeniem wadium w postaci papierów wartościowych w odległych od siedziby parku instytucjach, nie przewiduje się wnoszenia wadium w tej formie. Wadium wpłaca się na konto organizatora przetargu, wskazane w ogłoszeniu albo w kasie organizatora przetargu. Możliwość wnoszenia wadium w formie wpłaty gotówkowej na konto oraz w kasie organizatora, jest uzasadnione, gdyż siedziby parków narodowych są zlokalizowane w małych miejscowościach, co może powodować trudności w dostępie do banków realizujących przelewy. Ponadto, nie wszyscy potencjalni oferenci (np. rolnicy, mieszkańcy małych miejscowości), posiadają rachunki bankowe, co może utrudnić wpłatę wadium przelewem i uniemożliwić start w przetargu. W związku z tym, iż przetargi będą prowadzone także na dzierżawy nieruchomości w celu wykonywania określonych działań ochronnych w ekosystemach parku narodowego (np. koszenia łąk), konieczne jest stworzenie warunków umożliwiających szeroki udział podmiotów w ogłaszanych przetargach. Działanie takie przyczyni się do zwiększenia przychodów parków narodowych poprzez uzyskiwanie wyższych cen, jak również do mobilizacji lokalnych społeczności do udziału w przetargach. Projekt wskazuje także maksymalny termin na zwrot wadium, co pozwoli uniknąć niejasności, co do działania przeprowadzającego przetarg.

Cena nieruchomości nie może być niższa niż wartość nieruchomości ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, co wynika także z brzmienia art. 10e ust. 2 pkt 5, ustawy o ochronie przyrody. W przypadku rozporządzenia nieruchomością w formie przekazania jej innym podmiotom do korzystania, w tym oddania w użytkowanie, dzierżawę lub najem cenę będzie stanowiła wysokość rocznych opłat z tytułu ww. czynności. Wskazanie, że wysokość rocznych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, w tym z tytułu dzierżawy, najmu lub użyczenia będzie podstawą do określenia wysokości wadium jest szczególnie istotne w przypadku zawierania umów wieloletnich, gdzie mogłoby dojść do przyjęcia, że podstawą wyliczenia wysokości wadium jest wysokość opłat za cały okres trwania umowy. Przyjęte rozwiązanie ujednotli określanie wysokości wadium we wszystkich parkach narodowych.

W związku z tym, że komisja przetargowa w trakcie przeprowadzania przetargu sporządza protokoły, będące podstawą zawarcia umowy na rozporządzenie nieruchomością, określono sposób sporządzania oraz treść protokołu z przeprowadzonego przetargu. Szczegółowe regulacje dotyczące zawartości ww. dokumentu przyczynią się do ujednoczenia zasad jego sporządzania we wszystkich parkach i ujednoczenia postępowań przetargowych we wszystkich tych jednostkach. Protokół jest podpisywany przez przewodniczącego i członków komisji przetargowej oraz przez osobę wyłonioną jako zwycięzca przetargu. Podpisanie protokołu z przeprowadzonego przetargu wywołuje istotne skutki prawne, stanowiąc potwierdzenie dopełnienia przez kompetentne organy i osoby uczestniczące w przetargu trybu i zasad jego przeprowadzenia, jak również potwierdza prawidłowość przebiegu przetargu. Protokół z przeprowadzonego przetargu jest podstawą zawarcia umowy na rozporządzenie nieruchomością, zgodnie z wolą obu stron wyrażoną w podpisanym protokole.

Projekt rozporządzenia stanowi także, iż na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu uczestnik przetargu ma prawo złożyć skargę za pośrednictwem dyrektora parku do ministra właściwego do spraw środowiska. W przypadku złożenia takiej skargi dyrektor parku wstrzymuje czynności związane z rozporządzeniem nieruchomością do czasu rozpatrzenia skargi. Określono maksymalny termin rozpatrywania skarg przez ministra właściwego do spraw środowiska na 7 dni od dnia jej otrzymania. Krótki termin przyczyni się do przyspieszenia postępowań, co jest uzasadnione koniecznością podejmowania przez parki narodowe pilnych zadań związanych z wykonywaniem działań ochronnych

w ekosystemach, w zależności od warunków pogodowych (np. zabiegi w ekosystemach nieleśnych – koszenia łąk). Minister właściwy do spraw środowiska może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie zakwestionowanych czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną. O rozstrzygnięciu rozpatrujący skargę zawiadamia skarżącego oraz dyrektora parku. Dyrektor parku, po otrzymaniu zawiadomienia o sposobie rozpatrzenia skargi, podaje do publicznej wiadomości, wywieszając w swojej siedzibie oraz zamieszczając w Biuletynie Informacji Publicznej parku narodowego, na okres 7 dni, informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi. Działanie takie przyczyni się do zapewnienia transparentności całego postępowania przetargowego. Wskazanie dyrektora parku jako właściwego do podania rozstrzygnięcia skargi do publicznej wiadomości, jest uzasadnione możliwością szerszego dostępu do takiej informacji dla zainteresowanych (szczególnie w odniesieniu do publikacji w siedzibie dyrektora parku), niż w przypadku publikacji dokonywanych w Biuletynie Informacji Publicznej, a tym bardziej w siedzibie ministra właściwego do spraw środowiska.

W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną, dyrektor parku podaje do publicznej wiadomości, wywieszając w swojej siedzibie informację o wyniku przetargu. Projekt wskazuje także elementy, które winno zawierać powyższe ogłoszenie, jak również termin na jaki ma być opublikowane.

Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, dyrektor parku może przeprowadzić rokowania. Rokowania może prowadzić komisja przetargowa, która prowadziła ostatni przetarg albo nowa komisja wybrana przez dyrektora parku. Projekt rozporządzenia wskazuje elementy, które powinny obligatoryjnie zawierać ogłoszenie o rokowaniach. Z uwagi na konieczność zabezpieczenia interesów obu stron przetargu, w projekcie przewidziano, że przystępujący do rokowań będzie wnosił zadatek, do którego odpowiednio będą stosowane przepisy dotyczące wadium. Jednocześnie, w związku z konstrukcją prawną zadatku, doprecyzowano, iż w ogłoszeniu o rokowaniach dyrektor parku narodowego będzie określał termin, miejsce wpłaty oraz wysokość i zasady zwrotu zadatku, w przypadkach określonych we wcześniejszych przepisach (np. w przypadku unieważnienia lub odwołania rokowań). W istocie więc powyższe elementy odnoszące się do zadatku, należy traktować jako odmienne zastrzeżenia umowne, o których mowa w przepisach Kodeksu cywilnego, dotyczących tego zagadnienia. Za takim rozumieniem przemawia także brzmienie projektowanego przepisu § 18 ust. 1 pkt 4 projektu rozporządzenia, który stanowi, że integralnym elementem zgłoszenia do udziału w rokowaniach jest oświadczenie, że zgłaszający zapoznał się z warunkami rokowań i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń. Projekt przewiduje także, że z udziału w dalszym postępowaniu wyklucza się oferty, które nie spełniają warunków formalnych ogłoszenia o rokowaniach. Część ustna rokowań odbywa się z udziałem zainteresowanych w zakresie wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy oraz dodatkowych propozycji uczestników rokowań, osobno z każdą z osób zakwalifikowanych do udziału w tej części. Dodatkowe propozycje uczestników rokowań złożone w trakcie ustnej części rokowań nie mogą być mniej korzystne od zawartych w pisemnym ogłoszeniu. Po przeprowadzeniu ustnej części rokowań komisja ustala zwycięzcę lub ustala, że nie wybiera zwycięzcy. W przypadku złożenia przez uczestników rokowań równorzędnych propozycji komisja może zorganizować dodatkowe ustne rokowania z tymi osobami. Z przeprowadzonych rokowań przewodniczący komisji sporządza protokół, a rokowania uważa się za zamknięte z chwilą podpisania protokołu. O wyniku rokowań zainteresowanych powiadamia się bezpośrednio po zakończeniu rokowań.

Termin wejścia w życie rozporządzenia, określono na 7 dni od dnia ogłoszenia. Krótki okres *vacatio legis* wynika z wejścia w życie z dniem 1 stycznia 2012 r. przepisów ustawy z dnia 18 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 224, poz. 1337), zawierającej podstawę do wydania rozporządzenia. Brak rozporządzenia dotyczącego przetargów i rokowań dotyczących rozporządzania nieruchomościami przez parki narodowe istotnie utrudni funkcjonowanie parków narodowych, uniemożliwiając powyższe działania. Konieczne jest tu wskazanie, że rozporządzanie nieruchomościami obejmuje także zawieranie umów dzierżaw nieruchomości w celu wykonania na nich określonych zabiegów ochronnych (koszenia ekosystemów nieleśnych), pozwalających na zachowanie siedlisk przyrodniczych i gatunków roślin i zwierząt objętych ochroną w parkach narodowych oraz na obszarach Natura 2000 obejmujących parki. Brak rozporządzenia uniemożliwia takie działanie, co może spowodować zagrożenie dla trwałości chronionych walorów przyrodniczych. Ponadto, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody, w drodze przetargu zawierane są także umowy najmu lokali. W przypadkach wygaśnięcia dotychczasowych umów brak aktu wykonawczego określającego tryb przetargu uniemożliwia przeprowadzenie procedury przetargowej,

a co za tym idzie oddanie w najem danego lokalu. Krótki termin vacatio legis nie stoi w sprzeczności z zasadami demokratycznego państwa prawnego.

Przedmiotowy projekt nie podlega procedurze notyfikacji aktów prawnych, określonej w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039 oraz z 2004 r. Nr 65, poz. 597), gdyż nie zawiera przepisów technicznych.

Projektowane rozporządzenie, z chwilą przekazania do uzgodnień z członkami Rady Ministrów, zostało udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.). Nie wpłynęły zgłoszenia podmiotów zainteresowanych pracami nad projektem w trybie tej ustawy.

Przedmiot projektu rozporządzenia nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Ocena skutków regulacji

1. Cel wprowadzenia regulacji.

Celem regulacji jest określenie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów na rozporządzenie nieruchomościami przez parki narodowe oraz przeprowadzania rokowań, uwzględniając konieczność zapewnienia jawności i jednolitości postępowania, równego dostępu do udziału w przetargu oraz uzyskania najkorzystniejszego wyniku przetargu.

2. Podmioty, na które oddziałuje akt normatywny

Projektowany akt normatywny oddziałuje na:

- 1) Babiogórski Park Narodowy z siedzibą w Zawoi;
- 2) Białowiecki Park Narodowy z siedzibą w Białowieży;
- 3) Biebrzański Park Narodowy z siedzibą w Osowcu Twierdzy;
- 4) Bieszczadzki Park Narodowy z siedzibą w Ustrzykach Górnych;
- 5) Drawieński Park Narodowy z siedzibą w Drawnie;
- 6) Gorczański Park Narodowy z siedzibą w Porębie Wielkiej;
- 7) Kampinoski Park Narodowy z siedzibą w Izabelinie;
- 8) Karkonoski Park Narodowy z siedzibą w Jeleniej Górze;
- 9) Magurski Park Narodowy z siedzibą w Krempnej;
- 10) Narwiański Park Narodowy z siedzibą w Kurowie;
- 11) Ojcowski Park Narodowy z siedzibą w Ojcowie;
- 12) Park Narodowy „Bory Tucholskie” z siedzibą w Charzykowach;
- 13) Park Narodowy Gór Stołowych z siedzibą w Kudowie Zdroju;
- 14) Park Narodowy „Ujście Warty” z siedzibą w Chyrzynie;
- 15) Pieniński Park Narodowy z siedzibą w Krościenku nad Dunajcem;
- 16) Poleski Park Narodowy z siedzibą w Urszulinie;
- 17) Roztoczański Park Narodowy z siedzibą w Zwierzyńcu;
- 18) Słowiński Park Narodowy z siedzibą w Smołdzinie;
- 19) Świętokrzyski Park Narodowy z siedzibą w Bodzentynie;
- 20) Tatrzański Park Narodowy z siedzibą w Zakopanem;
- 21) Wielkopolski Park Narodowy z siedzibą w Jeziorach;
- 22) Wigierski Park Narodowy z siedzibą w Krzywem;
- 23) Woliński Park Narodowy z siedzibą w Międzyzdrojach;
- 24) osoby fizyczne i prawne oraz inne podmioty biorące udział w przetargach i rokowaniach;
- 25) ministra właściwego do spraw środowiska.

Uregulowanie kwestii dotyczących zawierania przez parki narodowe umów dotyczących rozporządzenia nieruchomościami w jednym akcie prawnym przyczyni się do ujednoczenia sposobu postępowania we wszystkich tych podmiotach, jak również zwiększy transparentność ich działań w omawianym zakresie. Należy się spodziewać, że w latach 2012 – 2013, w parkach narodowych, w oparciu o przepisy niniejszego rozporządzenia przeprowadzonych zostanie ok. 370 przetargów. Liczba ta została oszacowana na podstawie danych uzyskanych ze wszystkich parków narodowych.

3. Konsultacje

Projekt został poddany konsultacjom społecznym poprzez zamieszczenie go na stronie Rządowego Centrum Legislacji (zakładka Rządowy Proces Legislacyjny) i umieszczenie linku do niej na stronie internetowej Ministerstwa Środowiska dotyczącej projektowanych aktów prawnych. Projekt został także przesłany następującym podmiotom:

- 1) Centrum Prawa Ekologicznego,
- 2) Klub Przyrodników,
- 3) Liga Ochrony Przyrody,
- 4) Polski Klub Ekologiczny,

- 5) Polskie Towarzystwo Ochrony Przyrody „Salamandra”,
- 6) Stowarzyszenie – Pracownia na rzecz Wszystkich Istot.

W ramach konsultacji do projektu rozporządzenia nie zgłoszono uwag.

4. Wpływ aktu normatywnego na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego

Część przetargów będzie związana bezpośrednio z prowadzeniem działań ochronnych w parkach narodowych i będzie finansowana z uzyskiwanych dotacji budżetowych, bez konieczności ich zwiększania. Przetargi na rozporządzanie nieruchomościami, niezwiązane bezpośrednio z ochroną przyrody (np. najmy lokali) będą finansowane z uzyskiwanych przez parki narodowe przychodów. Wprowadzenie projektowanej regulacji nie będzie więc powodowało zwiększenia wydatków lub zmniejszenia dochodów jednostek sektora finansów publicznych w stosunku do wielkości wynikających z obowiązujących przepisów. Regulacja nie wpłynie więc na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego. Przewidywane przychody parków narodowych z tytułu rozporządzenia nieruchomościami (dzierżawy, najmy, użytkowanie) w 2012 r. kształtują się na poziomie roku 2011 r. i wyniosą ok. 4500 tys. zł. Dane te zostały opracowane na podstawie informacji z parków narodowych. Z uwagi na fakt, że parki narodowe nie przewidywały zbywania nieruchomości, w tym zbywania prawa użytkowania wieczystego, powyższe dane nie zawierają przychodów z tego tytułu.

5. Wpływ regulacji na rynek pracy

Projektowana regulacja może mieć nieznaczny wpływ na rynek pracy, ponieważ poprzez prowadzenie przetargów i podawanie do publicznej wiadomości ogłoszeń o nich, zwiększyć może się zainteresowanie dzierżawieniem nieruchomości w celu wykonywania na nich zabiegów ochronnych i korzystania z Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich.

6. Wpływ regulacji na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw

Brak wpływu.

7. Wpływ regulacji na sytuację i rozwój regionalny

Brak wpływu.