

REGULAMIN ROKOWAŃ

w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowym, położonym w Lesznie przy **ulicy Leszczyńskich nr 14**.

Podstawa prawna:

- Art. 27, art.28, art.34, ust.1, pkt.1 i 2, ust.2, ust.3, art. 39 ust. 2 i 3, art. 67 ust. 2 pkt 4, art. 70 ust. 2, 3, 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz.U. z 2010 r. nr 102, poz. 651),
- §25 - §30 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14.09.2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207 poz. 2108 z 14.09.2004r.),
- §2, §5, §9, §10, §12, §13 Uchwały nr XIX/216/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 lutego 2008 r. w sprawie: zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Leszna (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 48, poz. 1014 z dn. 02.04.2008 r. z późniejszymi zmianami).

I. Przedmiot rokowań.

1. **Przedmiotem rokowań jest sprzedaż** nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem o funkcji mieszkalno-usługowej, położonej w Lesznie przy **ulicy Leszczyńskich nr 14**, oznaczonej w ewidencji gruntów jako **działka nr 253, ark. m. 47 o powierzchni 206 m²** dla której w Sądzie Rejonowym w Lesznie – Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta **KW nr PO1L/00000995/1**.

Sprzedaż nieruchomości odbywa się w drodze rokowań zgodnie z zaproszeniem do rokowań stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu, w którym podano oznaczenie ewidencyjne nieruchomości oraz cenę, termin i miejsce rokowań.

Sprzedaż nieruchomości podlega zwolnieniu z podatku od towarów i usług zgodnie z art. 43 ust.1 pkt.10a oraz art.29 ust.5 ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2011r. Nr 177, poz.1054 ze zmianami).

Nieruchomość jest zabudowana budynkiem w zabudowie zwartej o funkcji mieszkalno-usługowej w skład którego wchodzi:

- lokal usługowy o p.u. 24,50 m²,
- lokal mieszkalny nr 1 o p.u. 54,60 m²,
- lokal mieszkalny nr 2 o p.u. 55,50 m² oraz skrytka o o p.u. 6,6 m².

Powierzchnia całkowita budynku (wraz z częściami wspólnymi o pow. 61,90 m²) wynosi 203,10 m².

Budynek od strony frontowej o dwóch kondygnacjach nadziemnych plus poddasze oraz jednokondygnacyjna oficyna, wyposażony w instalacje: energetyczną, wodociagową, kanalizacyjną, gazową, telefoniczną.

Stan techniczny średni.

Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku na przedmiotowej nieruchomości jest wynajmowany. Nabywca nieruchomości wstąpi w stosunek najmu w miejsce zbywcy zgodnie z art. 678 Kodeksu cywilnego. Miasto Leszno zobowiązuje się zapewnić najemcy lokalu mieszkalnego lokal zamienny w terminie 8 miesięcy od daty zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany będzie opuścić zajmowany obecnie lokal w terminie 30 dni od daty udostępnienia lokalu zamiennego. Warunki i zasady dotychczasowej umowy najmu lokalu mieszkalnego pozostaną niezmienione (umowa najmu stanowi **załącznik nr 2** do niniejszego regulaminu).

2. Zgodnie z Uchwałą nr XVII/247/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 5 kwietnia 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum Leszna – część A, przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem **127MW/U** i stanowi teren **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług**.

Nieruchomość znajduje się w strefie „W” ochrony archeologicznej wyznaczonej na wniosek Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

Nieruchomość znajduje się na terenie zabytkowego założenia urbanistycznego Miasta Leszna wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 975/A decyzją Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 sierpnia 1985r., na którym ochronie podlega zabudowa i zagospodarowanie terenu. Wszelka działalność inwestycyjno-budowlana: projektowanie nowej zabudowy, przebudowa, nadbudowa, remont, modernizacja, restauracja a także rozbiórka budynków prowadzona na terenie objętym ochroną oraz w obiektach wpisanych odrębnie do rejestru zabytków wymaga pozwolenia właściwego konserwatora zabytków, przy czym rozbiórka musi być poprzedzona wykonaniem inwentaryzacji z dokumentacją fotograficzną.

Budynek jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków, sporządzonej przez Urząd Miasta Leszna.

3. Nabywca zobowiązany będzie zagospodarować nieruchomość (poprzez remont, modernizację) w ciągu 4 lat. W przypadku braku zagospodarowania nieruchomości Prezydent Miasta Leszna zastrzega sobie prawo odkupu nieruchomości w ciągu 5 lat od dnia zawarcia aktu notarialnego.

II. Cel rokowań.

Celem rokowań jest ustalenie warunków sprzedaży nieruchomości oraz ustalenie Nabywcy, który zaproponuje Zbywcy najkorzystniejsze warunki cenowe.

III. Forma rokowań.

Rokowania zostaną przeprowadzone przez Komisję powołaną Zarządzeniem Nr Prezydenta Miasta Leszna z dnia roku.

IV. Tryb rokowań.

Zaproszenie do rokowań następuje poprzez opublikowanie ogłoszenia o rokowaniach w Dzienniku Informacyjnym „ABC” i na stronie internetowej (<http://bip.leszno.pl/dokumenty/33>) a także poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu.

Uczestnicy rokowań zobowiązani są do wpłacenia na konto Urzędu Miasta Leszna Bank PKO BP S.A. I O/Leszno nr 37 1020 3088 0000 8302 0005 7703 zaliczki w wysokości i terminie określonym w **zaproszeniu**.

Po zakończeniu rokowań zaliczka wniesiona przez Uczestnika rokowań, który został ustalony nabywcą nieruchomości, zostaje zaliczona na poczet ceny nabycia nieruchomości, pozostałym Uczestnikom będzie zwrócona w terminie trzech dni od daty zamknięcia rokowań. Nie przystąpienie Uczestnika rokowań, który został ustalony nabywcą nieruchomości, do zawarcia umowy notarialnej powoduje przepadek zaliczki na rzecz Zbywcy.

Przystępujący do rokowań mają obowiązek złożenia pisemnego zgłoszenia do udziału w rokowaniach w zamkniętych kopertach w terminie określonym w **zaproszeniu**. Zawartość zgłoszeń i tryb ich składania opisany jest w części V niniejszych warunków rokowań.

Otwarcie rokowań i zakwalifikowanie do ustnej części rokowań odbędzie się w miejscu i terminie określonym w **zaproszeniu** w obecności zgłaszających udział w rokowaniach.

I etap – otwarcie rokowań.

Przewodniczący komisji otwiera rokowania w obecności uczestników rokowań poprzez przekazanie im informacji o nieruchomości. Następnie komisja:

- podaje liczbę otrzymanych zgłoszeń oraz sprawdza kopie dowodów wpłaty zaliczki,
- otwiera koperty zawierające zgłoszenia, sprawdza dane w nich zawarte, nie ujawniając ich treści uczestnikom rokowań, oraz sprawdza tożsamość uczestników rokowań,
- przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez uczestników rokowań,
- ogłasza, które zgłoszenia zostały zakwalifikowane do ustnej części rokowań.

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 określonych w zaproszeniu, stanowiącym załącznik do niniejszych warunków rokowań oraz nie zawierają kopii dowodu wpłaty zaliczki,
4. są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

II etap – ustna część rokowań.

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.

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

Po przeprowadzeniu ustnej części rokowań Komisja ustala nabywcę lub stwierdza, że nie wybiera nabywcy.

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

Celem dodatkowych ustnych rokowań jest uzyskanie maksymalnej ceny nieruchomości, w drodze licytacji. Licytacja rozpoczyna się od najwyższej z cen zaproponowanych przez uczestników którzy złożyli równorzędne propozycje cenowe. Licytacja kończy się po ustaniu nowych propozycji cenowych zgłaszanych przez uczestników licytacji .

V. Zgłoszenie.

Zgłoszenie udziału w rokowaniach winno zawierać:

1. imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot (oraz dokumenty potwierdzające te dane tj. kserokopia dowodu osobistego, wypis z Krajowego Rejestru Sądowego lub z ewidencji działalności gospodarczej, pełnomocnictwa, uchwały wspólników),
2. datę sporządzenia zgłoszenia,
3. oświadczenie, że zgłaszający zapoznał się z warunkami (regulaminem) rokowań i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
4. proponowaną cenę i sposób jej zapłaty (**proponowana cena musi być wyższa od ceny wywoławczej, co najmniej o jedno postąpienie**),
5. kopię dowodu wpłaty zaliczki.

Zgłoszenia do udziału w rokowaniach należy składać w zamkniętych kopertach z dopiskiem „Zgłoszenie udziału w rokowaniach – ul. Leszczyńskich 14” w **Urzędzie Miasta Leszna w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, Al. Jana Pawła II nr 21, I piętro, pok. nr 16 (I piętro)** do dnia określonego w **zaproszeniu**.

VI. Uwagi ogólne.

1. Z przeprowadzonych rokowań Przewodniczący komisji sporządza protokół.
2. Rokowania uważa się za zamknięte z chwilą podpisania protokołu.
3. Przewodniczący komisji zawiadamia ustnie uczestników rokowań o wyniku rokowań bezpośrednio po ich zamknięciu.
4. W rokowaniach mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne.
Pełnomocnictwo do udziału w rokowaniach powinno być potwierdzone dokumentem z podpisem urzędowo potwierdzonym. Podpisy na pełnomocnictwach udzielonych przez osobę prawną nie wymagają poświadczenia.
5. Uczestnicy rokowań zobowiązani są posiadać: dowód tożsamości w przypadku gdy uczestnikiem przetargu jest osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą – zaświadczenie o rejestracji działalności gospodarczej. W przypadku gdy uczestnikiem przetargu jest osoba prawna, osoba upoważniona do reprezentowania uczestnika powinna przedłożyć do wglądu aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego.

6. Z Uczestnikiem rokowań, który zostanie ustalony nabywcą nieruchomości spisuje się protokół rokowań, który stanowi podstawę do zawarcia umowy notarialnej.
7. Cenę osiągniętą w rokowaniach pomniejszoną o wpłaconą zaliczkę należy uiścić na konto Urzędu Miasta Leszna Bank PKO BP S.A. I O/Leszno nr 26 1020 3088 0000 8302 0005 7513 lub w kasie Urzędu, ul. Kazimierza Karasia 15, przed zawarciem umowy notarialnej w całości lub w ratach:
 - a) okres rozłożenia na raty nie może być dłuższy niż 10 lat,
 - b) pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości i nie może być niższa od 50% ceny sprzedaży nieruchomości,
 - c) rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega zabezpieczeniu hipotecznemu i oprocentowaniu w wysokości stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.
8. Uczestnik rokowań, który zostanie ustalony nabywcą nieruchomości, zostanie powiadomiony o miejscu i terminie zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, najpóźniej w ciągu 21 od dnia zamknięcia rokowań, a wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od doręczenia zawiadomienia.
9. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy notarialnej w wyznaczonym miejscu i terminie lub nie wpłaci osiągniętej w rokowaniach ceny pomniejszonej o wpłaconą zaliczkę, Prezydent Miasta Leszna może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi.
10. W przypadku, gdy nabywcą nieruchomości ustalony zostanie cudzoziemiec w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 z późn. zm.), do zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości nabywca winien przedłożyć zezwolenie, jeżeli uzyskanie zezwolenia wynika z przepisów cytowanej wyżej ustawy.
11. Prezydentowi Miasta Leszna przysługuje prawo zamknięcia rokowań bez wybrania nabywcy nieruchomości.

Leszno, lipiec 2013 roku