Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 116/2024

Wójta Gminy Kościelisko z dnia 20 listopada 2024 roku

## R E G U L A M I N - W A R U N K I

**przeprowadzenia I rokowań na sprzedaż nieruchomości zabudowanej, położonej w Witowie   
nr 103, oznaczonej jako działki ewid. nr 2578/1 o pow. 0,0508ha i nr 9328 o pow. 0,0120ha obręb 0402 Witów, dla której Sąd Rejonowy w Zakopanem prowadzi księgę wieczystą   
nr NS1Z/00048470/1.**

1. **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Niniejszy regulamin określa zasady przeprowadzenia I rokowań na sprzedaż nieruchomości zabudowanej, położonej w Witowie nr 103, oznaczonej jako działki ewid. nr 2578/1 o pow. 0,0508ha i nr 9328 o pow. 0,0120ha obręb 0402 Witów, dla której Sąd Rejonowy   
   w Zakopanem prowadzi księgę wieczystą nr NS1Z/00048470/1.
2. Rokowania odbędą się w dniu 28.01.2025r. o godz. 10.00 w siedzibie Urzędu Gminy Kościelisko przy ul. Nędzy Kubińca 101, Kościelisko – sala obrad /2 piętro/.

**II. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZENIA ROKOWAŃ**

1. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U z 2021 poz. 2213).
4. Uchwała nr LIII/407/23 Rady Gminy Kościelisko z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie zbycia nieruchomości stanowiącej własność Gminy Kościelisko w drodze przetargu.
5. **PRZEDMIOT ROKOWAŃ I CENA WYWOŁAWCZA**
6. Przeznaczenie nieruchomości: sprzedaż w drodze I rokowań po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym.
7. Termin poprzedniego przetargu: I przetarg ustny nieograniczony odbył się w dniu 27.06.2024r., II przetarg ustny nieograniczony odbył się w dniu 08.10.2024r. Przetargi zakończyły się wynikami negatywnymi.
8. Oznaczenie nieruchomości, księga wieczysta i powierzchnia: działki ewid. nr 2578/1   
   o pow. 0,0508ha i nr 9328 o pow. 0,0120ha obręb 0402 Witów, nr KW NS1Z/00048470/1.
9. Położenie nieruchomości: Witów 103
10. Opis nieruchomości: nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalno-gospodarczym   
    w złym stanie technicznym. Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej.
11. Obciążenia i zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość: brak
12. Warunki zagospodarowania:

MK2 – tereny mieszkaniowe obejmowane ochroną w zespole północnym i w rejonie „starej drogi” charakteryzujące się wysokimi wartościami substancji zabytkowej przy niewielkim stopniu przekształcenia, które przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, związaną z nieuciążliwą działalnością usługową i gospodarczą, w tym rolniczą oraz niezbędne, ulice dojazdowe i towarzyszącą infrastrukturę techniczną.

Źródło: Uchwała Nr XVI/112/2000 Rady Gminy Kościelisko z dnia 17 lipca 2000 r.   
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej   
i centralnej części obszaru wsi Witów. Uchwała Nr XXIX/178/98 Rady Gminy Kościelisko   
z dnia 19 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej i centralnej części obszaru wsi Witów w Gminie Kościelisko.

1. Termin zagospodarowania: nie dotyczy.
2. Do wglądu: świadectwo charakterystyki energetycznej budynku i inwentaryzacja architektoniczna budynku - informacje pod numerem tel. 18 20 23 400 wew. 215 lub 600987519.
3. Cena wywoławcza: 400 000,00 zł netto /słownie: czterysta tysięcy złotych 00/100/. Transakcja zwolniona z opodatkowania podatkiem VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 361).

**IV. WARUNKI PRZYSTĄPIENIA DO ROKOWAŃ:**

1. wpłacenie zaliczki pobieranej tytułem zabezpieczenia kosztów w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy, w wysokości 25 000,00 zł /słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100/ na konto Gminy Kościelisko PBS o/Zakopane nr: 03 8821 0009 0000 0000 1443 0006, w terminie do dnia 24 stycznia 2025r., podając w tytule przelewu „zaliczka -rokowania na sprzedaż nieruchomości Witów 103”. Za datę wniesienia zaliczki uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Gminy Kościelisko. Dowód wpłacenia zaliczki należy załączyć do zgłoszenia udziału w rokowaniach.
2. pisemne zgłoszenie udziału w rokowaniach (załącznik nr 1 do regulaminu rokowań) wraz z dowodem wpłaty zaliczki i oświadczeniami wskazanymi w pkt 3 niniejszego ogłoszenia, należy złożyć w Urzędzie Gminy Kościelisko, ul. Nędzy Kubińca 101, 34-511 Kościelisko – sekretariat I piętro - pokój nr 102 lub przesłać pocztą na wskazany adres do dnia   
   24 stycznia 2025r. do godziny 15:00, w zamkniętej kopercie z napisem „Zgłoszenie udziału w rokowaniach na sprzedaż nieruchomości Witów 103 – NIE OTWIERAĆ”.

Zgłoszenie powinno zawierać:

* imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot;
* datę sporządzenia zgłoszenia;
* oświadczenie, że zgłaszający zapoznał się z warunkami rokowań i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
* proponowaną cenę i sposób jej zapłaty;
* proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków rokowań.

1. Osoby, które chcą przystąpić do rokowań i zdecydują się do zgłoszenia uczestnictwa zobowiązują się do złożenia niżej wymienionych oświadczeń:

* oświadczenie, że oferent zapoznał się z przedmiotem rokowań, stanem prawnym   
  i faktycznym nieruchomości oraz z warunkami rokowań zawartymi w ogłoszeniu   
  i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń (załącznik nr 2 do regulaminu),
* oświadczenie, że oferent wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez Gminę Kościelisko, w związku z rokowaniami na sprzedaż nieruchomości (załącznik nr 3 do regulaminu).

**V. POZOSTAŁE WARUNKI ROKOWAŃ**

1. Uczestnicy rokowań zobowiązani są do przedłożenia komisji przetargowej dokumentu potwierdzającego tożsamość, a w przypadku:

* podmiotów innych niż osoby fizyczne - aktualnego dokumentu, z którego wynika upoważnienie do reprezentowania tego podmiotu (odpis KRS lub inny rejestr),
* gdy uczestnikiem rokowań jest osoba pozostająca w związku małżeńskim:

- jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku wspólnego, warunkiem dopuszczenia do rokowań będzie stawiennictwo obojga małżonków w rokowaniach albo przedłożenie przez jednego z małżonków pisemnej zgody drugiego małżonka na nabycie w drodze rokowań przedmiotowej nieruchomości za cenę przez niego zaoferowaną,

- jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku osobistego, warunkiem dopuszczenia do rokowań będzie przedłożenie wypisu aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową małżeńską ustanawiającą rozdzielność majątkową albo odpisu orzeczenia sądowego ustanawiającego rozdzielność majątkową albo pisemnego oświadczenia obojga małżonków o nabywaniu nieruchomości do majątku osobistego jednego z nich,

* w przypadku przystąpienia do rokowań cudzoziemca, w rozumieniu ustawy   
  o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, należy spełnić wymogi wynikające z tej ustawy,
* jeżeli uczestnik jest reprezentowany przez pełnomocnika, konieczne jest przedłożenie oryginału pełnomocnictwa upoważniającego do działania na każdym etapie rokowań.

**VI. ROKOWANIA**

1. Rokowania są ważne chociażby wpłynęło tylko jedno zgłoszenie spełniające warunki określone w ogłoszeniu o rokowaniach.
2. Przewodniczący komisji przeprowadzającej rokowania otwiera rokowania, przekazując uczestnikom rokowań informacje, o których mowa w treści ogłoszenia o rokowaniach.
3. Przy przeprowadzaniu rokowań komisja, w obecności uczestników:
4. podaje liczbę otrzymanych zgłoszeń i sprawdza dowody wpłaconych zaliczek,
5. otwiera koperty zawierające zgłoszenia, sprawdza dane w nich zawarte, nie ujawniając ich treści uczestnikom, oraz sprawdza tożsamość uczestników rokowań
6. przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez uczestników rokowa
7. ogłasza, które zgłoszenia zostały zakwalifikowane do ustnej części rokowań
8. zawiadamia o terminie i miejscu części ustnej rokowań.

1. Komisja przeprowadzająca rokowania odmawia udziału w ustnej części rokowań osobom, których zgłoszenia:
2. nie odpowiadają warunkom rokowań,
3. zostały złożone po wyznaczonym terminie,
4. nie zawierają danych jakie powinno zawierać zgłoszenie udziału w rokowaniach lub dane te są niekompletne oraz nie zawierają dowodu wpłaty zaliczki,
5. są nieczytelne lub budzą wątpliwości, co do ich treści.

1. Część ustna rokowań:
2. komisja do przeprowadzania rokowań, przeprowadza ustną część rokowań w zakresie wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości oraz dodatkowych propozycji uczestników rokowań,
3. rozmowy prowadzone są osobno z każdą z osób zakwalifikowanych do udziału w części ustnej rokowań,
4. po przeprowadzeniu części ustnej komisja do przeprowadzenia rokowań ustala nabywcę lub stwierdza, że nie wybiera nabywcy,
5. w przypadku złożenia przez uczestników rokowań równorzędnych propozycji komisja może zorganizować dodatkowe ustne rokowania z tymi osobami,
6. zaznacza się, że dodatkowe propozycje uczestników rokowań składane w części ustnej rokowań, nie mogą być mniej korzystne od zawartych w pisemnym zgłoszeniu do rokowań.
7. Przy wyborze nabywcy Komisja do przeprowadzania rokowań kierować się będzie w szczególności proponowaną ceną nabycia netto i sposobem zapłaty.
8. Zamknięcie rokowań.
9. Protokół z rokowań stanowić będzie podstawę do zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości.
10. Zaliczka wpłacona przez uczestnika, który rokowania wygrał, zaliczana jest na poczet ceny nabycia nieruchomości.
11. Osobom, które nie wygrały rokowań, zaliczkę zwraca się niezwłocznie po zamknięciu albo odwołaniu rokowań, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odpowiednio: odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia rokowań wynikiem negatywnym.
12. Termin i miejsce zawarcia umowy notarialnej wyznaczone zostaną w ciągu 21 dni licząc od dnia rozstrzygnięcia rokowań, o czym zawiadamia się nabywcę nie później niż na 7 dni przed terminem umowy.
13. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy notarialnej w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, Wójt Gminy Kościelisko może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi.
14. Ustalona w drodze rokowań cena nieruchomości podlega zapłacie przed dniem podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego z odpowiednim wyprzedzeniem tak, aby środki pieniężne znalazły się na rachunku bankowym Gminy Kościelisko przed zawarciem umowy.
15. Koszty związane z przeniesieniem prawa własności nieruchomości ponosi nabywca.
16. Przyszły nabywca/nabywcy przejmują nieruchomość w takim stanie faktycznym   
    w jakim aktualnie się ona znajduje.
17. Uczestnik rokowań może w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku rokowań zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem rokowań do Wójta Gminy Kościelisko.
18. Wójtowi Gminy Kościelisko przysługuje prawo zamknięcia rokowań bez wybrania nabywcy nieruchomości.