

**Regulamin przeprowadzania rokowań na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie  
wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych**

**I. Zasady ogólne.**

1. Regulamin przeprowadzania rokowań na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych zwany dalej Regulaminem określa tryb przygotowywania, organizacji i przeprowadzania rokowań na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* ( t. j. Dz. U. z 2010, nr 102, poz. 651 z późn. zm.).
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości* (Dz. U. z 2004 , nr 207, poz. 2108 z późn. zm.).
4. Prezydent Miasta lub upoważniony Zastępca Prezydenta Miasta może ogłosić rokowania w przypadku zaistnienia okoliczności przewidzianych w art. 39 ust. 2 ustawy.
5. W przypadku rozstrzygnięcia rokowań na rzecz osoby będącej cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 ( t. j. Dz. U. z 2004, nr 167, poz. 1758 z późn. zm.) *o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, która zobowiązana jest do uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości a nie posiada takiego zezwolenia, zostanie z nią zawarta umowa przedwstępna. Przed podpisaniem umowy właściwej nabywca zobowiązany będzie do uiszczenia pełnej kwoty za nieruchomość, w wysokości ustalonej w rokowaniach. Umowa właściwa zostanie

zawarta w terminie nie późniejszym niż 6 miesięcy od rozstrzygnięcia rokowań, pod warunkiem uzyskania przez nabywcę zgody ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości. Możliwe jest przedłużenie tego terminu do 12 miesięcy, o ile zwłoka w uzyskaniu zgody nie leży po stronie nabywcy.

## **II. Przygotowanie i organizacja rokowań.**

1. Rokowania dotyczące sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych organizuje Biuro Gospodarki Nieruchomościami - merytoryczna jednostka organizacyjna Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu prowadząca sprawy przygotowywania i organizacji rokowań.
2. Ogłoszenie o rokowaniach dotyczących ustalenia warunków zbycia nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych, przed opublikowaniem wymaga akceptacji Prezydenta Miasta (przez podpisanie) lub upoważnionego przez niego Zastępcę Prezydenta oraz Kierownika Biura Gospodarki Nieruchomościami (przez zaparafowanie).
3. Ogłoszenia o rokowaniach są podawane do publicznej wiadomości przez :
  - 1) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie merytorycznej jednostki organizacyjnej Urzędu prowadzącej sprawę przygotowywania i organizacji przetargów tj. w siedzibie Urzędu Miejskiego przy ul. Kopernika 2,
  - 2) zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu Miejskiego,
  - 3) publikację w prasie lokalnej na co najmniej 30 dni przed planowanym terminem rokowań.
4. Ogłoszenie o rokowaniach powinno zawierać:
  - 1) oznaczenie nieruchomości według danych ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej ,
  - 2) powierzchnię nieruchomości,
  - 3) opis nieruchomości,
  - 4) przeznaczenie nieruchomości,
  - 5) termin zagospodarowania nieruchomości (dotyczy nieruchomości oddawanych w użytkowanie wieczyste),
  - 6) wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, terminy ich wnoszenia i zasady aktualizacji (dotyczy nieruchomości oddawanych w

- użytkowanie wieczyste),
- 7) wysokość zaliczki, forma i termin jej wnoszenia, zasady rozliczenia i zwrotu,
  - 8) informacje o ewentualnych obciążeniach nieruchomości,
  - 9) termin i miejsce rokowań,
  - 10) warunki udziału w rokowaniach,
  - 11) informacje o miejscu możliwości uzyskania dodatkowych informacji i zapoznaniu się z regulaminem rokowań,
  - 12) zastrzeżenie o możliwości odwołania lub unieważnienia rokowań w przypadku zaistnienia uzasadnionych przyczyn lub zamknięcia rokowań bez wyłonienia nabywcy,
  - 13) sposobie, terminie i miejscu składania ofert,
  - 14) informacje o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej.

### **III. Zasady powoływania komisji od przeprowadzenia rokowań i zakres jej kompetencji.**

1. Skład komisji ustala Prezydent Miasta lub upoważniony przez niego Zastępca Prezydenta w drodze Zarządzenia spośród pracowników Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu, wymienionych w załączniku nr 1 niniejszego Regulaminu, w składzie 3-7 osób.
2. Funkcję przewodniczącego komisji Prezydent Miasta powierza osobom spośród Zastępcy Prezydenta Miasta, Doradcy Koordynatorowi ds. polityki mieszkaniowej lub Sekretarzowi Miasta.
3. W przypadku nieobecności członka komisji, komisja może przeprowadzić rokowania jeżeli w jej składzie pozostają minimum 3 osoby, w tym przewodniczący komisji.
4. Wszelkie rozstrzygnięcia należące do kompetencji komisji zapadają większością głosów. W przypadku równej liczby głosów za i przeciw decydujący jest głos przewodniczącego komisji.
5. W pracach komisji nie mogą uczestniczyć :
  - 1) osoby biorące udział w rokowaniach z zamiarem nabycia nieruchomości,
  - 2) osoby, których bliscy (w rozumieniu art. 4 ust.13 ustawy) biorą udział w

przetargu,

3) osoby pozostające z uczestnikami przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który uzasadniałby wątpliwości co do ich bezstronności w pracach komisji.

#### **IV. Procedura przeprowadzania rokowań.**

1. Rokowania odbywają się w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu.
2. Celem rokowań przeprowadzanych przez komisję jest ustalenie warunków na jakich osoby biorące w nich udział są gotowe nabyć nieruchomość.
3. Przed rozpoczęciem rokowań komisja dokonuje weryfikacji złożonych ofert i informuje oferentów o ich dopuszczeniu lub niedopuszczeniu do uczestnictwa w rokowaniach.
4. Komisja odmawia dopuszczenia do rokowań oferenta w następujących przypadkach:
  - 1) nie wpłacenia zaliczki w wysokości i terminie wskazanych w ogłoszeniu
  - 2) braku dokumentów wymienionych w ogłoszeniu stanowiących warunek udziału w rokowaniach,
  - 3) złożenia oferty po wyznaczonym terminie.
5. Po przeprowadzeniu rokowań ze wszystkimi uczestnikami przewodniczący komisji sporządza protokół, w którym są zawarte informacje dotyczące:
  - 1) oznaczenia nieruchomości według danych ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej ,
  - 2) powierzchnia nieruchomości,
  - 3) liczby złożonych ofert,
  - 4) liczby oferentów dopuszczonych do rokowań,
  - 5) imię i nazwisko nabywcy (nazwa firmy), adresie zamieszkania (siedziby firmy),
  - 6) wysokości ustalonej ceny i sposobie jej zapłaty.
6. Rokowania zostają zakończone z chwilą wyboru nabywcy lub uznania, że nie został wyłoniony nabywca nieruchomości.

## **V. Przyjmowanie, rozliczanie i zwrot zaliczki wniesionej przez uczestników rokowań.**

1. Zaliczka wnoszona jest w walucie polskiej najpóźniej na cztery dni robocze przed datą rokowań przelewem środków pieniężnych na wskazany w ogłoszeniu rachunek Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu.
2. Za dokonanie wpłaty uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu
3. Zaliczka osoby wygrywającej rokowania nie podlega zwrotowi ponieważ jest zaliczana na poczet ceny nabycia nieruchomości (pierwszej raty) lub pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.
3. Pozostałym uczestnikom zaliczka zwracana jest niezwłocznie, nie później niż w ciągu 3 dni roboczych po zakończeniu rokowań na rachunki wskazane przez uczestników rokowań.
4. W przypadku zamknięcia rokowań bez wyłonienia nabywcy zaliczkę zwraca się wszystkim uczestnikom rokowań w sposób określony w punkcie 3.
5. W przypadku odstąpienia uczestnika rokowań, wyłonionego jako nabywca nieruchomości, od zawarcia aktu notarialnego następuje przepadek zaliczki na rzecz Gminy Wałbrzych.

## **VI. Zasady uczestnictwa w rokowaniach:**

1. Każdy uczestnik rokowań przed przystąpieniem do rokowań zobowiązany jest do dokonania rejestracji i przedłożenia komisji przetargowej:
  - dowodu tożsamości,
  - w przypadku osób prawnych – aktualnego dokumentu, z którego wynika upoważnienie dla uczestnika rokowań do reprezentowania osoby prawnej, a w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą – zaświadczenie o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.
2. Jeżeli uczestnika rokowań reprezentuje inna osoba, winna ona przedstawić pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do uczestnictwa w rokowaniach (zakupu nieruchomości).
3. W przypadku uczestnictwa w rokowaniach jednego z małżonków wymagane jest

przedłożenie pisemnego oświadczenia woli drugiego małżonka o wyrażeniu zgody na nabycie nieruchomości ze środków pochodzących z majątku wspólnego lub złożenie przez osobę przystępującą do rokowań oświadczenia o woli nabycia nieruchomości z majątku odrębnego.

4. W przypadku woli nabycia udziału w nieruchomości konieczna jest:
  - wpłata zaliczki przez każdego z przyszłych współnabywców w wysokości odpowiednio do nabywanych udziałów,
  - obowiązkowy udział w rokowaniach każdego z przyszłych współnabywców.
5. Dokumenty składane w postępowaniu sporządzone w języku innym niż polski powinny być przedkładane wraz z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski. Zagraniczne dokumenty urzędowe przedkładane w toku procedury powinny spełniać wymogi co do legalizacji (apostille) oraz powinny być poświadczone przez właściwy Konsulat/Ambasadę RP, chyba że przepisy prawa lub umowy międzynarodowe stanowią inaczej.

## **VII. Postanowienia końcowe.**

1. Protokół z rokowań stanowi podstawę zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.
2. Pracownik jednostki organizacyjnej Urzędu zajmującej się przygotowaniem i organizowaniem rokowań wyznaczy termin zawarcia umowy notarialnej zgodnie z art. 41 ust 1 ustawy nie krótszy niż 7 dni i nie dłuższy niż miesiąc od daty doręczenia zawiadomienia.
3. W przypadku rozłożenia na raty ceny nieruchomości Gminie Wałbrzych przysługuje hipoteka kaucyjna w wysokości 125% niespłaconej części ceny.
4. Regulamin zawiera 4 załączniki:
  - 1) Skład zespołu, spośród którego są powoływane doraźne komisje przetargowe,
  - 2) Oświadczenie osoby fizycznej przystępującej do rokowań na nabycie/ oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Gminy Wałbrzych,
  - 3) Oświadczenie osoby prawnej przystępującej do rokowań na nabycie/ oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Gminy Wałbrzych,
  - 4) Lista uczestników rokowań, którzy wpłacili zaliczkę i złożyli oferty.