

REGULAMIN ROKOWAŃ NA ZBYCIE NIERUCHOMOŚCI

Działek nr 483/12 i 483/13 położonych w Korfantowie, przy ul. Wyzwolenia 11

§ 1

[przedmiot rokowań]

1. Przedmiotem rokowań jest nieruchomość składająca się z działek nr 483/12 i 483/13 z karty mapy 5 położonych w Korfantowie, ul. Wyzwolenia 11, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą nr OP1N/00086675/2.
2. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1 powyżej nie jest działką rolną. Nieruchomość położona jest w strefie nadgranicznej, stosownie do treści Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie wykazu gmin i innych jednostek zasadniczego podziału terytorialnego państwa położonych w strefie nadgranicznej oraz tablicy określającej zasięg tej strefy.
3. W wyniku rokowań zostanie z nabywcą zawarta umowa przedwstępna warunkowa sprzedaży nieruchomości, której projekt stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu; zaś po spełnieniu przez Nabywcę warunków określonych w w/w umowie przedwstępnej w terminie nie dłuższym 1 rok od dnia podpisania umowy przedwstępnej zawarta zostanie umowa przyrzeczona.
4. Osiągnięta podczas rokowań cena jest ceną sprzedaży całej nieruchomości i musi zostać przez nabywcę uiszczona zgodnie z postanowieniami umów, o których mowa w ust. 2 powyżej, tj. cały zadatek stanowiący 50% ceny nabycia musi zostać uiszczony najpóźniej w dniu podpisania umowy przedwstępnej – przed podpisaniem tejże umowy, zaś pozostała część ceny nabycia musi zostać uiszczona najpóźniej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej – przed podpisaniem tejże umowy. Wpłacone wadium zaliczone zostanie na poczet kwoty zadatku.

§ 2

[definicje]

Pojęcia użyte w niniejszym regulaminie mają następujące znaczenie:

Cena minimalna – cena oszacowania nieruchomości, tj. kwota **274.300,00 zł**;

Cena sprzedaży – najkorzystniejsza uzyskana oferta zaakceptowana przez Sprzedającego

Kupujący – osoba/podmiot biorący udział w rokowaniach;

Nabywca – osoba/podmiot, który zgłosił najkorzystniejszą ofertę zaakceptowaną przez Sprzedającego;

Sprzedający – Opolskie Centrum Rehabilitacji w Korfantowie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ;

Termin przesyłania zgłoszeń do udziału w rokowaniach: **30.04.2019r.**

§ 3

[warunki udziału w rokowaniach]

1. Do udziału w rokowaniach dopuszczone zostaną osoby/podmioty mające pełną zdolność do czynności prawnych, które wpłaciły w terminie wadium.
2. Przed przystąpieniem do rokowań Kupujący obowiązany jest dokonać wizji lokalnej przedmiotu sprzedaży – działki opisanej w § 1 powyżej oraz zapoznać się z dokumentacją stanowiącą załączniki do niniejszego regulaminu.
3. Do udziału w rokowaniach nie zostaną dopuszczeni pracownicy Sprzedającego oraz ich małżonkowie, wstępni, zstępni i rodzeństwo.
4. Podmioty zagraniczne zostaną dopuszczone do udziału w rokowaniach pod warunkiem wykazania przez nie rzeczywistej możliwości zakupu nieruchomości, w szczególności, jeżeli przepisy prawa tego wymagają, okazania zezwolenia lub promesy ministra właściwego do spraw wewnętrznych wydanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278 z późn. zm.) oraz jej aktów wykonawczych. Dokumenty te muszą zostać złożone w siedzibie Sprzedającego najpóźniej w terminie określonym w § 2 pod rygorem niedopuszczenia do udziału w rokowaniach.
5. Podmioty zbiorowe, spółki prawa handlowego oraz osoby, które zamierzają przystąpić do rokowań za pośrednictwem pełnomocnika zobowiązane są do złożenia dokumentów potwierdzających ich umocowanie w siedzibie Sprzedającego najpóźniej w terminie określonym w § 2 pod rygorem niedopuszczenia do udziału w rokowaniach. Podmioty zbiorowe oraz spółki zobowiązane są także w tym samym terminie przedłożyć stosowne uchwały uprawniające do nabycia nieruchomości lub wyciągi z umów spółki, statutów lub uchwał założycielskich dopuszczające możliwość nabycia przedmiotowej nieruchomości pod rygorem niedopuszczenia do rokowań. Pełnomocnictwo powinno być udzielone w formie aktu notarialnego. Dokument pełnomocnictwa należy złożyć w formie wypisu z aktu notarialnego.
6. W przypadku woli wspólnego zakupu nieruchomości przez kilka podmiotów podmioty te zobowiązane są wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika do rokowań. Pełnomocnictwo powinno być udzielone w formie aktu notarialnego. Dokument pełnomocnictwa należy złożyć w formie wypisu z aktu notarialnego w terminie, o którym mowa w ust. 5 powyżej. O woli wspólnego dokonania zakupu nieruchomości wszystkie zainteresowane podmioty zobowiązane są powiadomić Sprzedającego na piśmie wraz z przedstawieniem pisemnego porozumienia w tej sprawie zawartego pomiędzy wszystkimi wspólnie Kupującymi. W przypadku, gdy jeden lub kilku wspólnie kupujących stanowią podmioty zbiorowe lub spółki prawa handlowego, każdy z tych podmiotów zobowiązany jest dostarczyć Sprzedającemu dokumenty, o których mowa w ust. 5 powyżej. Wszystkie dokumenty Wspólnie Kupujący zobowiązani są przedłożyć w terminie, o którym mowa w ust. 5 powyżej pod rygorem niedopuszczenia ich do udziału w rokowaniach.

7. O dopuszczeniu do rokowań decyduje Prowadzący rokowania, o którym mowa w § 5 ust. 1 poniżej. Od jego decyzji nie przysługuje odwołanie.

§ 4 [wadium]

1. Przed przystąpieniem do rokowań, w terminie określonym w § 2 każdy z Kupujących zobowiązany jest wpłacić wadium w wysokości **25.000,00 zł**.
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy Sprzedającego nr 92 1050 1504 1000 0023 5189 3009.
3. Datą wpłaty wadium jest data uznania rachunku Sprzedającego określonego w ust. 2.
4. Jeżeli wadium w imieniu Kupującego wpłaca inny podmiot, w tytule przelewu należy dokładnie określić osobę kupującego.
5. W przypadku woli wspólnego zakupu nieruchomości przez kilka podmiotów wadium powinno być wpłacone przez każdy z tych podmiotów proporcjonalnie do udziału w nieruchomości, który dany podmiot zamierza nabyć, a gdyby wadium miał wpłacać jeden z podmiotów w imieniu pozostałych, w tytule przelewu należy określić wszystkich wspólnie Kupujących z podaniem udziału każdego z nich.
6. Sprzedający zwraca wadium wszystkim Kupującym z wyjątkiem Nabywcy, niezwłocznie po zamknięciu rokowań lub unieważnieniu postępowania.

§ 5 [zgłoszenia udziału w rokowaniach]

1. Zgłoszenia udziału w rokowaniach składa się w zamkniętych kopertach najpóźniej w dniu określonym w § 2.
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 wadium.

§ 6 [przebieg rokowań]

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

2. Rokowania prowadzi osoba uprawniona do reprezentowania Sprzedającego stosownie do postanowień ujawnionych w KRS, tj. Prezes Zarządu Spółki – pan Wojciech Machelski lub osoba upoważniona przez niego w formie aktu notarialnego.
3. Prowadzący rokowania rozstrzyga w jej toku wszelkie spory oraz wskazuje Nabywcę.
4. Przy przeprowadzaniu rokowań Prowadzący rokowania, w obecności uczestników:
 - 1) podaje liczbę otrzymanych zgłoszeń oraz sprawdza dowody, o których mowa w § 5 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.
5. Przewodniczący 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 § 5 ust. 2 lub dane te są niekompletne oraz nie zawierają dowodów, o których mowa w § 5 ust. 3;
 - 4) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
6. Prowadzący rokowania 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.

§ 7

[zamknięcie rokowań]

1. Po przeprowadzeniu ustnej części rokowań Prowadzący rokowania ustala nabywcę lub stwierdza, że nie wybiera nabywcy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku złożenia przez uczestników rokowań równorzędnych propozycji Prowadzący rokowania może zorganizować dodatkowe ustne rokowania z tymi osobami.
3. Z przeprowadzonych rokowań Prowadzący rokowania sporządza protokół.
4. Rokowania uważa się za zamknięte z chwilą podpisania protokołu.
5. Prowadzący rokowania zawiadamia ustnie lub pisemnie uczestników rokowań o wyniku rokowań bezpośrednio po ich zamknięciu.

§ 8

[zawarcie umowy]

1. Protokół, o którym mowa w § 7 ust. 3 stanowi promesę zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot rokowań.
2. Umowa przedwstępna powinna zostać przez Sprzedającego oraz Nabywcę zawarta najpóźniej w terminie 14 dni od dnia zamknięcia rokowań.
3. W przypadku niezawarcia przez Sprzedającego oraz Nabywcę umowy przedwstępnej w terminie określonym w ust. 2 powyżej Sprzedający może, według swojego uznania, bądź na pisemny wniosek Nabywcy przedłużyć termin do zawarcia umowy przedwstępnej, nie dłużej jednak niż do 30 dni, lub zaproponować zawarcie umowy przedwstępnej Kupującemu, który zaproponował drugą najkorzystniejszą ofertę ceny nabycia albo rokowania powtórzyć. O zamiarze powtórzenia rokowań Sprzedający zawiadomi wszystkich biorących udział w poprzednich rokowań.
4. W przypadku niezawarcia przez Sprzedającego oraz Nabywcę umowy przedwstępnej w terminie określonym w ust. 2 powyżej z przyczyn leżących po stronie Nabywcy Sprzedający ma prawo zatrzymania wpłaconego przez Nabywcę wadium.

§ 9

[postanowienia końcowe]

1. Sprzedający zastrzega sobie prawo zmiany warunków rokowań. Nowe warunki rokowań muszą zostać przedstawione potencjalnym nabywcom najpóźniej na 3 dni przed rozpoczęciem rokowań.
2. Sprzedający zastrzega sobie prawo zamknięcia rokowań bez wybrania nabywcy.
3. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności zaś przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Tytuły paragrafów mają znaczenie jedynie porządkujące i nie wpływają na rozumienie lub interpretację niniejszego Regulaminu.
5. W przypadku sporów właściwy jest sąd siedziby Sprzedającego.

PREZES ZARZĄDU

w.m.i.

mgr inż. Wojciech Machelski

Załącznik nr 1 – projekt umowy sprzedaży nieruchomości

