

OR 6840.SK.32.2019

warunki pierwszych rokowań
na sprzedaż nieruchomości rolnych stanowiących dawny zespół dworsko-parkowo-folwarczny
w miejscowości Skrzypnia

1. Przedmiotem rokowań są Nieruchomości położone są w miejscowości Skrzypnia gm. Czermin, pow. pleszewski, woj wielkopolskie, oznaczone jako działki nr: 276/3 ark. mapy 1 o pow. 1,34 ha , księga wieczysta KZ1P/00023556/2 i nr 276/4 ark. mapy 1 o pow. 2,48 ha , KZ1P/00023665/9.

Działy III i IV KW nr KZ1P/00023556/2 są wolne od wpisów.

W dziale III KW KZ1P/00023665/9 **znajduje się ostrzeżenie, że na tej nieruchomości znajduje się zabytek**, dział IV jest wolny od wpisów.

2. Do ceny nieruchomości uzyskanej w rokowaniach zostanie zastosowana ustawowa 50% bonifikata zgodnie z art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z uwagi na wpis nieruchomości do rejestru zabytków. **Przy czym 50% ceny obniżenia obliczony zostanie z kwoty przypadającej proporcjonalnie na część nieruchomości wpisaną do rejestru zabytków, która stanowi $\approx 74,36$ % ceny całej nieruchomości.**

3. Sprzedaż wyżej wymienionych nieruchomości zostanie przeprowadzona zgodnie z ogłoszeniem o I rokowaniach nr OR 6840.SK.31.2019 z dnia 16.02.2021r i niniejszymi warunkami.

4. Rokowania:

- Rokowania można przeprowadzić, chociażby wpłynęło tylko jedno zgłoszenie spełniające warunki określone w ogłoszeniu o rokowaniach.
- Pierwszy etap rokowań odbywa się przy udziale wszystkich uczestników rokowań. Przy przeprowadzaniu rokowań komisja, w obecności uczestników:
 1. podaje liczbę otrzymanych zgłoszeń oraz sprawdza dowód wniesienia zaliczki na rachunek Urzędu Gminy
 2. otwiera koperty zawierające zgłoszenia, sprawdza dane w nich zawarte, nie ujawniając ich treści uczestnikom, oraz sprawdza tożsamość uczestników rokowań:
 - w przypadku osób fizycznych – konieczne jest okazanie dowodu tożsamości,
 - w przypadku osób fizycznych zamierzających nabyć nieruchomość w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą – dodatkowo aktualnego zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej (aktualność zaświadczenia winna być potwierdzona przez organ dokonujący rejestracji w okresie 3 miesięcy przed datą rokowań,
 - w przypadku osób prawnych podlegających rejestracji – aktualnego wypisu z KRS, stosownych pełnomocnictw, dowodów tożsamości osób reprezentujących podmiot, Aktualność wypisu z rejestru winna być potwierdzona w sądzie rejestrowym – w okresie 3 miesięcy przed datą rokowań,
 3. przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez uczestników rokowań;
 4. 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 jakie powinno zawierać zgłoszenie lub dane te są niekompletne oraz nie zawierają dowodów wniesienia zaliczki bądź stanowiącego podstawę do zwolnienia z tego obowiązku,
 4. są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
- Po zakwalifikowaniu uczestników do drugiego ustnego etapu rokowań, Komisja przeprowadza rokowania osobno z każdą z osób w zakresie wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy oraz dodatkowych propozycji uczestników rokowań.
 - Dodatkowe propozycje uczestników rokowań złożone w trakcie ustnej części rokowań nie mogą być mniej korzystne od zawartych w pisemnym zgłoszeniu.
 - Nieobecność uczestnika rokowań powoduje, że nie bierze on udziału w części ustnej rokowań.
 - 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.
 - Z przeprowadzonych rokowań przewodniczący komisji sporządza protokół, który będzie stanowił podstawę zawarcia umowy notarialnej.
 - Rokowania uważa się za zamknięte z chwilą podpisania protokołu.
 - Przewodniczący komisji zawiadamia ustnie uczestników rokowań o wyniku rokowań bezpośrednio po ich zamknięciu.
5. Cudzoziemcy (w rozumieniu ustawy z dnia 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców – (t.j. Dz.U. z 2017r poz. 2278) w przypadku wygrania rokowań, zobowiązani są przed zawarciem umowy notarialnej uzyskać zgodę ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości – gdy zgoda ta jest wymagana. Potencjalny nabywca zobowiązany jest do ustalenia we własnym zakresie, czy nabycie nieruchomości będącej przedmiotem rokowań, wymaga takiego zezwolenia.
6. Zaliczkę zwraca się niezwłocznie po zamknięciu rokowań, jednak nie później niż przed upływem trzech dni od dnia zamknięcia rokowań.
7. Zaliczka wniesiona przez uczestnika, który wygra rokowania, zaliczona będzie na poczet ceny nabycia nieruchomości. Zaliczka ulega przepadkowi w razie uchylenia się uczestnika, który rokowania wygrał, od zawarcia umowy sprzedaży.
8. Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiona o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia zamknięcia rokowań. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, Gmina Czermin może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi.
9. Nabywca nieruchomości ponosi koszty notarialne i sądowe, które określi notariusz.
10. Osoby biorące udział w rokowaniach zobowiązane są do złożenia pisemnych oświadczeń, zaświadczeń i dokumentów:
- oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami rokowań i przyjęciu ich bez zastrzeżeń oraz zapoznaniu się za stanem faktycznym i formalno-prawnym przedmiotu przetargu i braku roszczeń z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży – **załącznik nr 2.**

- oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie swoich danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia procedury sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem rokowań – **załącznik nr 3.**
- oświadczenie dotyczące ustroju majątkowego panującego w związku małżeńskim, bądź oświadczenie o nie pozostawaniu w związku małżeńskim – **załącznik nr 4 i 5.**
Osoby fizyczne pozostające w związku małżeńskim i posiadające ustrój wspólności majątkowej (ustawowej lub umownej) a same przystępujące do rokowań, obowiązane są złożyć pisemne oświadczenie współmałżonka, iż wyraża on zgodę na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem rokowań po cenie wylicytowanej przez współmałżonka przystępującego do rokowań, z podpisem notarialnie poświadczonym.
- oświadczenie o zapoznaniu się z klauzulą informacyjną dot. przetwarzania danych osobowych - **załącznik nr 6.**
- oświadczenie nabywcy o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego przez okres co najmniej 5 lat zgodnie z art. 7 ust. 1 w związku z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o łącznej powierzchni użytków rolnych w danej gminie wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego – dowodem jest pisemne oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo, poświadczone przez wójta – **załącznik nr 7.**
- oświadczenie o łącznej powierzchni użytków rolnych stanowiących własność, użytkowanych wieczysto, będących w samoistnym posiadaniu, dzierżawionych przez rolnika indywidualnego (art. 7 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego), w przypadku, gdy rolnik posiada gospodarstwo rodzinne, położone na terenie więcej niż jednej gminie – **załącznik nr 8.**
- oświadczenie o posiadaniu kwalifikacji rolniczych wraz z dokumentami potwierdzającymi kwalifikacje rolnicze nabywcy zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 2 i ust. 3 oraz art. 7 ust. 9 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w związku z treścią § 6 i § 7 Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 stycznia 2012 r. w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą (Dz. U. z 2012 r., poz. 109 ze zm.) – **załącznik nr 9.**
- oświadczenie, że nabywana nieruchomość stanie się integralną częścią gospodarczą i powstanie zorganizowaną całość gospodarcza o pow. nieprzekraczającej 300 ha użytków rolnych – **załącznik nr 10.**
- Zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały przez okres co najmniej 5 lat, na terenie gminy, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego.
- Program użytkowy wraz harmonogramem prac remontowo-konserwatorskich zaopiniowany przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.

Wójt

/-/ mgr Sławomir Spychaj

Załączniki:

1. *Zgłoszenie udziału w rokowaniach – wzór*
2. *Oświadczenie członka Komisji powołanej do przeprowadzenia rokowań*
3. *Zgłoszenie udziału w rokowaniach.*
4. *Oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami rokowań.*
5. *Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych.*
6. *Oświadczenie dot. ustroju majątkowego panującego w związku małżeńskim.*
7. *Oświadczenie o nie pozostawaniu w związku małżeńskim.*
8. *Klauzula informacyjna.*
9. *Oświadczenie nabywcy o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego.*
10. *Oświadczenie o łącznej powierzchni użytków rolnych.*
11. *Oświadczenie o posiadanych kwalifikacji rolniczych.*
12. *Oświadczenie, że nabywana nieruchomość stanie się integralną częścią gospodarczą i powstanie zorganizowana całość gospodarcza o powierzchni nieprzekraczającej 300 ha użytków rolnych.*