

**Zamawiający:**

**Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa im. Angelusa Silesiusa w Wałbrzychu**

**ul. Zamkowa 4**

**58 – 300 WAŁBRZYCH**

**tel. /fax. 74 641 – 92 - 00 / 74 641 – 92-02**

---

**NR: DA-22-16/12**

## **REGULAMIN**

przeprowadzenia rokowań na zbycie nieruchomości  
zabudowanej wraz z gruntem zlokalizowanej przy  
ul. Obrońców Westerplatte 39 w Wałbrzychu

Zatwierdzam

Data  
16.07.2012 r.

## **I. PRZEPISY OGÓLNE**

1. Regulamin określa zasady przeprowadzenia rokowań na zbycie nieruchomości zabudowanej wraz z gruntem znajdującej się przy ul. Obrońców Westerplatte 39 w Wałbrzychu.
2. Regulamin przeprowadzenia rokowań na zbycie nieruchomości zabudowanej wraz z gruntem został wprowadzony zarządzeniem Rektora nr 36/2012 z dnia 11.07.2012 r.
3. Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa im. Angelusa Silesiusa w Wałbrzychu posiada zgodę Senatu Uczelni na przeprowadzenie rokowań przedstawioną w formie uchwały nr 7/2012 z dnia 29.02.2012 r.
4. Celem rokowań jest zbycie nieruchomości zabudowanej wraz z gruntem opisanej w części V.
5. Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa im. Angelusa Silesiusa zastrzega sobie prawo zamknięcia rokowań bez wybrania nabywcy nieruchomości.
6. Przed przystąpieniem do rokowań należy zapoznać się z regulaminem, udostępnionym na stronie internetowej pod adresem [www.bip.pwsz.com.pl](http://www.bip.pwsz.com.pl), na tablicy ogłoszeń w siedzibie Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Angelusa Silesiusa przy ul. Zamkowej 4 w Wałbrzychu oraz w pokoju 301.
7. Rokowania można przeprowadzić, chociażby wpłynęło tylko jedno zgłoszenie spełniające warunki określone w niniejszym regulaminie.

## **II. KOMISJA PRZETARGOWA**

1. Czynności związane z przeprowadzeniem rokowań przeprowadza komisja powołana zarządzeniem Rektora nr 37/2012 z dnia 11.07.2012 r. zwana dalej komisją.
2. W przypadku usprawiedliwionej nieobecności członków komisji Rektor ma prawo uzupełnić jej skład o nowych członków oraz wyznaczyć przewodniczącego.
3. Przewodniczący komisji wyznacza swojego zastępcę. Przewodniczący kieruje pracą komisji.
4. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonych rokowań.
5. Komisja podejmuje rozstrzygnięcie w drodze głosowania.
6. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego komisji.

## **III. UCZESTNICZY ROKOWAŃ**

1. W rokowaniach mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne, oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej pod warunkiem wniesienia wadium w wyznaczonym terminie oraz złożą dokumenty o których mowa w części VII niniejszego regulaminu.
2. W rokowaniach nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.

3. W rokowaniach mogą brać udział cudzoziemcy ubiegający się o nabycie nieruchomości, pod warunkiem złożenia promesy zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie przedmiotowej nieruchomości w Polsce, o której mowa w ustawie z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. W przypadku rozstrzygnięcia przetargu na rzecz cudzoziemca, warunkiem podpisania umowy sprzedaży jest posiadanie w/w zezwolenia.
4. Uczestnik przystępujący do rokowań zobowiązany jest przedłożyć komisji dokumenty stwierdzające tożsamość. Przedstawiciel osoby prawnej przystępujący do rokowań zobowiązany jest posiadać dokument tożsamości i wykazać umocowanie do reprezentowania tej osoby.

#### **IV. OGŁOSZENIE**

1. Ogłoszenie o rokowaniach zostanie podane do publicznej wiadomości co najmniej na 60 dni przed wyznaczonym terminem oraz:
  - opublikowane w co najmniej jednej gazecie codziennej o zasięgu ogólnopolskim,
  - opublikowane w dziale przetargi na stronie Sprzedającego pod adresem [www.bip.pwsz.com.pl](http://www.bip.pwsz.com.pl),
  - wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Sprzedającego.
2. Ogłoszenie o rokowaniach zawiera następujące informacje:
  - a) oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów,
  - b) powierzchnie nieruchomości,
  - c) opis nieruchomości,
  - d) cenę wywoławczą nieruchomości,
  - e) o obciążeniach i zobowiązaniach dotyczących przedmiotowej nieruchomości,
  - f) terminach przeprowadzonych przetargów,
  - g) możliwości, terminie i miejscu składania pisemnych zgłoszeń udziału w rokowaniach,
  - h) o terminie i miejscu w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami rokowań,
  - i) terminie i miejscu przeprowadzenia rokowań,
  - j) o terminie, miejscu wpłaty oraz o wysokości zaliczki tytułem zabezpieczenia kosztów w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy, sposobie jej wniesienia oraz przypadkach zatrzymania zaliczki,
  - k) o skutkach uchylenia się od podpisania umowy sprzedaży,
  - l) zastrzeżeniu, że Sprzedającemu przysługuje prawo zamknięcia rokowań bez wybrania nabywcy.

#### **V. PRZEDMIOT POSTĘPOWANIA**

1. Przedmiotem postępowania jest:
  - a) prawo własności budynku trzykondygnacyjnego położonego w Wałbrzychu przy ul. Obrońców Westerplatte 39:
    - powierzchnia użytkowa: 3 381 m<sup>2</sup>
    - kubatura 14 580 m<sup>3</sup>

Budynek pełni funkcję dydaktyczną. Budynek posiada uzbrojenie w sieć energetyczną, wodociagową, kanalizacyjną, miejską centralnego ogrzewania, telefoniczną, alarmową, hydrantową. Nieruchomość usytuowana wśród zabudowy mieszkaniowej, w pobliżu dobrze rozwinięta sieć handlowa i komunikacyjna. Szczegółowy opis budynku znajduje się w operacie szacunkowym stanowiącym załącznik do niniejszego Regulaminu. Operat szacunkowy jest do wglądu w siedzibie Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Angelusa Silesiusa w Walbrzychu ul. Zamkowa 4 pokój 301 od poniedziałku do piątku w godzinach 7<sup>30</sup> - 15<sup>30</sup>.

Nieruchomość objęta Księgą Wieczystą nr SW1W/00066348/0 którą prowadzi Sąd Rejonowy w Walbrzychu VII wydział Ksiąg Wieczystych.

- b) prawo własności działki gruntowej zabudowanej budynkiem opisanym w ppkt a) o numerze 15/86 o powierzchni 0,6162 ha, obręb 0005, Piaskowa Góra nr 5.
2. Przedmiot postępowania oglądać można codziennie od poniedziałku do piątku w godzinach 8<sup>30</sup> - 14<sup>30</sup> po uprzednim uzgodnieniu terminu indywidualnie ze Sprzedającym pod nr tel. 74/ 641-92-18, 74/641-92-19.
3. Dla obszaru na którym znajduje się przedmiot rokowań plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność. Według obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Walbrzych” zmienionego uchwałą nr XII/142/03 z dnia 10 lipca 2003r. nieruchomość znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem F2.4 dla którego obowiązują następujące ustalenia planistyczne: „Uwarunkowania rozwoju: Zabudowa mieszkaniowa i usługowa osiedla Piaskowa Góra. W obszarze tym zlokalizowany jest szpital im. Sokołowskiego, tereny sportowe i teren szkoły ponadpodstawowej”. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego: Forma użytkowania terenu bez zmiany. Dla części terenu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.
4. Dla terenu wydane zostały warunki zabudowy na cele handlowe. Teren można wykorzystać również na cele mieszkalne lub usługowe.
5. Przedmiot rokowań wymieniony w pkt 1 został wyceniony przez niezależnego rzeczoznawcę.
6. Nieruchomość jest wolna od wszelkich zobowiązań i obciążeń.
7. Cena wywoławcza zbywanego prawa własności gruntu i prawa własności nieruchomości wynosi 1 000 000,00 zł netto (słownie: jeden milion zł).
8. Uzyskana cena sprzedaży zostanie powiększona o podatek VAT.
9. Przetargowi podlega cena netto.
10. Nabywca ponosi wszelkie inne koszty związane z zakupem wraz z kosztami sporządzenia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego oraz aktu notarialnego dotyczącego sprzedaży.

## VI. ZALICZKA

1. Warunkiem złożenia Oferty jest wniesienie zaliczki w wysokości 100 000,00 zł (słownie: sto tys. zł).
2. Zaliczkę należy wnieść w nieprzekraczalnym terminie do dnia 11.09.2012 r. przelewem na konto Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Angelusa Silesiusa w Wałbrzychu prowadzone w:  
**BPH 49 1060 0076 0000 3310 0019 3158 z dopiskiem „rokowania”.**
3. Zaliczka zostanie uznana za złożoną w terminie w momencie wpływu na rachunek bankowy PWSZ AS.
4. Kopię dowodu wpłaty zaliczki należy dołączyć do zgłoszenia.
5. Zaliczka zostanie zwrócona niezwłocznie po zamknięciu lub odwołaniu rokowań jednak nie później niż w terminie 3 dni od dnia zamknięcia, odwołania lub unieważnienia rokowań.
6. Zaliczka wpłacona przez oferenta, który wygrał rokowania zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.
7. Zaliczka przechodzi na własność Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Angelusa Silesiusa w Wałbrzychu w przypadku uchylenia się oferenta, który rokowania wygrał od podpisania umowy sprzedaży.

## VII. ZGŁOSZENIE UDZIAŁU W ROKOWANIACH

1. Zgłoszenie musi zawierać:
  - a) imię, nazwisko i adres oferenta lub nazwę firmy i jej siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot,
  - b) datę sporządzenia zgłoszenia,
  - c) aktualny (wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminie przetargu) wypis z właściwego dla składającego zgłoszenie rejestru prowadzonej działalności gospodarczej,
  - d) w przypadku gdy oferentem jest osoba fizyczna kserokopię dowodu tożsamości,
  - e) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami rokowań i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
  - f) proponowaną cenę i sposób jej zapłaty,
  - g) kopię dowodu wpłaty zaliczki,
  - h) oświadczenie, na jaki numer rachunku należy dokonać ewentualnego zwrotu zaliczki,
  - i) w przypadku gdy oferentem jest cudzoziemiec promesę zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie przedmiotowej nieruchomości w Polsce, o której mowa w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.
  - j) pełnomocnictwo osoby/firmy składających zgłoszenie do podejmowania zobowiązań w imieniu osoby/firmy składającej ofertę, o ile nie wynikają z przepisów prawa lub innych dokumentów.

## **VIII. TERMIN ROKOWAŃ**

1. Rokowania odbędą się w dniu 14.09.2012 r. o godz. 11:00 w siedzibie Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Angelusa Silesiusa w Walbrzychu ul. Zamkowa 4, 58-300 Walbrzych w sali nr 110.
2. Zgłoszenie przystąpienia do rokowań należy złożyć w trwale zamkniętej kopercie w siedzibie Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Angelusa Silesiusa w Walbrzychu ul. Zamkowa 4, 58-300 Walbrzych, pokój nr 301 do dnia 13.09.2012 r. do godz. 15:00. Opakowanie musi zostać opatrzone nazwą: „Rokowania na zbycie nieruchomości”. Opakowanie musi zawierać dane teledadresowe Oferenta.
3. Oferent może wycofać zgłoszenie składając pisemne oświadczenie woli organizatorowi rokowań nie później niż w dniu rokowań do godz. 11:00

## **IX. PRZEBIEG ROKOWAŃ**

1. Przewodniczący komisji otwiera rokowania przekazując uczestnikom rokowań następujące informacje:
  - oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów, powierzchnie nieruchomości, opis nieruchomości,
  - o cenie wywoławczej,
  - o braku obciążeń oraz zobowiązaniach których przedmiotem jest nieruchomość,
  - o skutkach uchylenia się od podpisania umowy sprzedaży,
2. Przy przeprowadzaniu rokowań komisja, w obecności uczestników:
  - podaje liczbę otrzymanych zgłoszeń oraz sprawdza dowody wniesienia zaliczki,
  - otwiera koperty zawierające zgłoszenia, sprawdza dane w nich zawarte, nie ujawniając ich treści oraz sprawdza tożsamość uczestników rokowań,
  - przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez uczestników rokowań,
  - ogłasza, które zgłoszenia zostały zakwalifikowane do ustnej części rokowań.
3. Komisja przeprowadzająca rokowania odmawia udziału w ustnej części rokowań osobom, których zgłoszenia:
  - nie odpowiadają warunkom rokowań,
  - zostały złożone po wyznaczonym terminie,
  - nie zawierają danych wymienionych w części VII Regulaminu,
  - są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
4. 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.
5. Dodatkowe propozycje uczestników rokowań złożone w trakcie ustnej części nie mogą być mniej korzystne od zawartych w pisemnym zgłoszeniu.
6. Po przeprowadzeniu ustnej części rokowań komisja ustala nabywcę.

7. W przypadku złożenia przez uczestników rokowań równorzędnych propozycji komisja zorganizuje dodatkowe ustne rokowania, w formie licytacji, z tymi osobami na następujących zasadach:

Przewodniczący komisji bezpośrednio przez licytacją podaje informacje:

- o wysokości postąpienia, ustalonej na kwotę 10 000,00 zł (dziesięć tys. zł) lub wielokrotność tej kwoty,
- że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte,
- uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie przewodniczącemu komisji kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania najwyższej zaoferowanej ceny nie ma dalszych postąpień.
- po trzykrotnym wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny przewodniczący komisji zamyka licytację a następnie ogłasza imię i nazwisko lub nazwę firmy, która licytację wygrała,
- licytacja odbywa się jawnie w obecności komisji i uczestników licytacji.

## **X. PROTOKÓŁ**

1. Przewodniczący komisji zawiadamia ustnie uczestników o wyniku rokowań bezpośrednio po ich zamknięciu.
2. Po zakończeniu rokowań przewodniczący komisji sporządza protokół z jego przebiegu który zawiera informacje o:
  - a) terminie, miejscu przeprowadzenia rokowań,
  - b) oznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem rokowań wg ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej,
  - c) obciążeniach nieruchomości,
  - d) zobowiązaniach których przedmiotem jest nieruchomość,
  - e) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów,
  - f) uczestnikach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestnictwa w rokowaniach wraz z uzasadnieniem,
  - g) cenie wywoławczej nieruchomości, przebiegu rokowań oraz najwyższej osiągniętej cenie,
  - h) uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisję,
  - i) imieniu, nazwisku i adresie lub firmie oraz siedzibie osoby wyłonionej w rokowaniach jako nabywca nieruchomości,
  - j) imionach i nazwiskach komisji,
  - k) dacie sporządzenia protokołu.
3. Protokół sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Angelusa Silesiusa w Wałbrzychu a jeden dla osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.
4. Rokowania uważa się za zamknięte z chwilą podpisania protokołu.
5. Protokół podpisują przewodniczący i członkowie komisji oraz osoba wyłoniona jako nabywca nieruchomości.

6. Przewodniczący komisji przedkłada protokół z rokowań do zatwierdzenia Rektorowi Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Angelusa Silesiusa w Wałbrzychu.
7. Protokół przeprowadzonych rokowań stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.

## **XI. WYBÓR OFERENTA I PODPISANIE UMOWY**

1. Oferent który wygra rokowania, zostanie powiadomiony na piśmie najpóźniej w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia o miejscu i terminie podpisania umowy. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia.
2. Umowa w formie aktu notarialnego może zostać zawarta wyłącznie po uzyskaniu przez Państwową Wyższą Szkołę Zawodową im. Angelusa Silesiusa w Wałbrzychu zgody Ministra Skarbu Państwa na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości wydanej w trybie art. 5a ustawy z dnia 8 sierpnia 1996r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących skarbowi państwa (Dz.U. nr 106, poz. 493 z późn. zmianami).
3. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze rokowań podlega całkowitej zapłacie nie później niż do dnia podpisania umowy przenoszącej własność. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek PWSZ AS.
4. Niestawienie się oferenta do podpisania umowy w wyznaczonym dniu i godzinie bez usprawiedliwienia lub wadliwe umocowanie jego przedstawicieli do podpisania umowy upoważnia Państwową Wyższą Szkołę Zawodową im. Angelusa Silesiusa w Wałbrzychu do odstąpienia od zawarcia umowy oraz zatrzymania zaliczki.
5. W przypadku nie wyrażenia zgody przez Ministra Skarbu na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości zaliczka zostanie zwrócona Nabywcy niezwłocznie, bez prawa do odsetek.