

# REGULAMIN

## rokowań na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność powiatu krasnostawskiego.

### § 1

Przedmiotem rokowań jest nieruchomość oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków obrębu 0016 - Tarnogóra, gmina 060604\_2 - Izbica jako działka nr 4560 o pow. 13,53 ha. Nr księgi wieczystej: ZA1Z/00085945/1 - prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomość stanowi zespół pałacowo-parkowy jako szczególnie cenny przykład założenia rezydencjonalnego, sięgającego początkami XVI w, posiadającego cechy sztuki klasycystycznej z elementami romantycznymi ukształtowany w XIX wieku: pałac, park: aleja dojazdowa, podjazd z gazonem, fragmenty ogrodzenia z neogotyckimi słupami wpisany do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod poz. A/149 oraz ruchome wyposażenie pałacu zawierające 10 pozycji wraz z wystrojem plastycznym wpisane do rejestru zabytków pod poz. B/433 położony w Tarnogórze, gmina Izbica.

Na terenie nieruchomości znajduje się:

a) murowany budynek pałacu (do niedawna Zespół Szkół Ogólnokształcących i Zawodowych w Tarnogórze) o pow. użytkowej 601 m<sup>2</sup> – od frontu parterowy z piętrową częścią środkową poprzedzoną portykem zaś od tyłu wskutek nachylenia terenu – dwukondygnacyjny, podpiwniczony. Rok budowy – 1840. Ogólny stan budynku zadowalający. Budynek wybudowany na planie prostokąta o układzie wnętrza dwutraktowym, wielodzielnym niesymetryczny w części zachodniej z korytarzem. W narożu budynku znajduje się ryzalitowo wysunięta wieża na planie koła. Budynek pałacu wyposażony jest w instalację internetową, elektryczną, wodną, kanalizacyjną oraz centralnego ogrzewania z własnej kotłowni węglowej i piece kaflowe;

b) budynek starego internatu (dawniej oficyna wschodnia - obecnie nieużytkowany), parterowy, niepodpiwniczony o pow. użytkowej 178 m<sup>2</sup>, stan tech. zły, rok budowy: II poł. XIX w;

c) budynek dydaktyczny, piętrowy, murowany z parterową przybudówką, niepodpiwniczony o pow. użytkowej 465 m<sup>2</sup>. Rok budowy 1960-1970. Stan techn. zadowalający;

d) budynek sali gimnastycznej, murowany, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, dobudowany do budynku dydaktycznego. Pow. użytkowa - 1553 m<sup>2</sup>, pow. uż. sali sportowej 501 m<sup>2</sup>. W budynku znajduje się sala gimnastyczna, hall wejściowo rekreacyjny, zespół sanitarny, szatnie, pomieszczenia dydaktyczne. Rok budowy – 1998. Stan tech. dobry. e) budynek gospodarczy murowany, parterowy o pow. uż. 67 m<sup>2</sup>. Rok budowy 1970-1975. Stan techn. zadowalający.

W części przypałacowej znajduje się dziedziniec z podjazdem. Od strony wschodniej i południowej pałacu znajduje się dwupoziomowy taras z rozległym widokiem na „ogród dolny”, który graniczy z linią brzegową rzeki Wieprz. Ponadto na nieruchomości zlokalizowany jest kort tenisowy, boisko piłkarskie, murowana „lodownia” piwnica o cechach neogotyckich. W centralnej części za pałacem znajdują się stawy a wzdłuż ciągów pieszych są liczne okazy starodrzewu. W „ogrodzie górnym” zlokalizowane są stare aleje lipowe, szpalery grabowe. Alejki biegną swobodnie uwzględniając zróżnicowaną rzeźbę terenu. Na terenie całego parku rosną: klony, kasztanowce, graby, akacje, jasiony, topole, dęby, lipy, wiązy, sosny. W obrębie parku znajduje się pomnik przyrody – dąb bagienny. Znajdująca się na terenie zespołu ogrodzona siatką studnia głębinowa zaopatruje mieszkańców Tarnogóry poprzez wodociąg wiejski w wodę. Dojazd ulicą gminną od drogi krajowej Nr 17.

Zgodnie z wypisem wydanym przez Wójta Gminy Izbica z dnia 28 maja 2012 roku Nr PIS.6727.43.2012 „działka nr 4560 obręb Tarnogóra w części powierzchni położona jest na terenie zalesionym, oznaczonym w planie kolorem zielonym i literami ZL” – uchwała Nr XXXIII/212 Rady Gminy Izbica z dnia 30 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów do zalesienia w gminie Izbica ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 14 listopada 2005 r, Nr 212, poz. 3486. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Izbica zatwierdzonym Uchwałą Nr III/21/2002 Rady Gminy Izbica z dnia 30 grudnia 2002 roku „pozostała część działki Nr geod. 4560 obręb Tarnogóra w części powierzchni położona jest w granicach strefy I-„ochrony ekologicznej ”wybitnie przyrodnicza z dominacją funkcji ekologicznych, obejmująca główne ogniwa przyrodniczego systemu gminy: obszary leśne i doliny rzeczne (obszary węzłowe, węzły i korytarze ekologiczne) oraz w granicach obszaru strefy II „miejska” obejmująca tereny istniejącego i przyszłego zainwestowania ośrodka gminnego – Izbica Osada, Izbica Wieś i Tarnogóra. Jednocześnie jak wynika z informacji zawartej przy ww. piśmie, „w obrębie działki znajduje się pomnik przyrody oznaczony na rysunku studium literą T”. Ponadto gmina Izbica nie posiada aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część działki nr. geod. 4560 obręb Tarnogóra nie objętej planem zalesiania”.

Decyzją Nr IN.5173.1.1.2012 z dnia 3 sierpnia 2012 roku Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie wydał pozwolenie na sprzedaż nieruchomości stwierdzając zasadność zbycia nowemu właścicielowi, mogącemu przeprowadzić konieczne prace zabezpieczające i utrzymujące zabezpieczony obiekt w jak najlepszym stanie.

Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie wydał przy swoim piśmie Nr IR.II.5180.6.2.2012 z dnia 31 sierpnia 2012 roku zalecenia pokontrolne dotyczące zabytków ruchomych, zalecenia wykonania zaleceń pokontrolnych wydane przy piśmie znak: IN.II.5180.2.5.2013 z dnia 24 października 2013 roku oraz przy piśmie Nr IN.5183.20.1.2012 z dnia 3 września 2012 roku – zalecenia konserwatorskie określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich dotyczące zabytkowego zespołu.

Termin do złożenia wniosków przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu ww. nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami upłynął w dniu 5 listopada 2012 roku.

Ww. nieruchomość jest wolna od obciążeń i zobowiązań.

W dniu 7 czerwca 2013 roku odbył się pierwszy ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż ww. nieruchomości, który w wyniku braku oferentów został zakończony wynikiem negatywnym. Nieruchomość nie została sprzedana.

W dniu 13 września 2013 roku odbył się drugi ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż ww. nieruchomości, który w wyniku braku oferentów został zakończony wynikiem negatywnym.

W dniu 20 grudnia 2013 roku odbył się trzeci ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż ww. nieruchomości, który w wyniku braku oferentów został zakończony wynikiem negatywnym.

W dniu 11 kwietnia 2014 roku odbył się czwarty ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż ww. nieruchomości, który w wyniku braku oferentów został zakończony również wynikiem negatywnym.

**Cena wywoławcza została ustalona na kwotę: 1 600 000,00 zł (zwolniona z VAT)**  
(słownie złotych: jeden milion sześćset tysięcy 00/100).

\* Cena wywoławcza nieruchomości ustalona zgodnie z art. 67 uwzględnia 50% bonifikatę od części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków – zgodnie z art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z opinią Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie 50 % bonifikatą objęty jest tylko budynek pałacu oraz park z gruntem. Natomiast pozostałe budynki tj. budynek dydaktyczny, budynek sali gimnastycznej, budynek starego internatu i budynek gospodarczy nie podlegają bonifikacie.

Cena nieruchomości ustalona na podstawie Uchwały Nr CXXIV Zarządu Powiatu w Krasnymstawie z dnia 14 maja 2014 roku w sprawie przeprowadzenia rokowań i ustalenia ceny wywoławczej, Nr działki 4560 – wynosi 1 600 000,00 zł (zwolniona z VAT).

## § 2

Czynności związane z przeprowadzeniem rokowań wykonuje komisja powołana przez Zarząd Powiatu w Krasnymstawie.

## § 3

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

## § 4

Przewodniczący komisji otwiera rokowania przekazując uczestnikom informacje o:

- oznaczeniu nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- powierzchni nieruchomości,
- opisie nieruchomości,
- przeznaczeniu nieruchomości i sposobu jej zagospodarowania,
- terminie zagospodarowania nieruchomości
- wysokości stawek procentowych z tytułu użytkowania
- terminie wnoszenia opłat,
- zasadami aktualizacji opłat
- informacjach o przeznaczeniu do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę,
- cenie wywoławczej,
- obciążeniach nieruchomości,
- zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość,
- terminach przeprowadzonych przetargów,
- skutkach uchylecia się od zawarcia umowy
- zastrzeżeniu, że właściwemu organowi przysługuje prawo zamknięcia rokowań bez wybrania nabywcy nieruchomości.

## § 5

Przy przeprowadzaniu rokowań, komisja w obecności uczestników:

- 1) podaje liczbę otrzymanych zgłoszeń oraz sprawdza dowody wpłaty zaliczki opisanej w pkt 12 ogłoszenia o rokowaniach lub dowody stanowiące podstawę do zwolnienia z tego obowiązku,
- 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.

## § 6

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 opisanych w pkt 11 ogłoszenia o rokowaniach w tym dowodu wpłaty zaliczki lub dowodów stanowiących podstawę do zwolnienia z tego obowiązku,

- 4) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

## § 7

1. 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.
2. Osoby przystępujące do rokowań muszą posiadać dokument tożsamości a w przypadku osób prawnych dokument tożsamości oraz dokument z którego wynika upoważnienie dla uczestnika rokowań do reprezentowania tej osoby prawnej.
3. W rokowaniach nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji powołanej do przeprowadzenia rokowań, oraz osoby bliskie tym osobom.
4. Przystępujących do rokowań należy zapoznać z treścią niniejszego regulaminu.

## § 8

Dodatkowe propozycje uczestników rokowań złożone w trakcie ustnej części rokowań nie mogą być mniej korzystne od zawartych w pisemnym zgłoszeniu.

## § 9

1. Po przeprowadzeniu ustnej części rokowań komisja ustala nabywcę lub stwierdza że nie wybiera nabywcy.
2. W przypadku złożenia przez uczestników rokowań równorzędnych propozycji komisja może zorganizować dodatkowe ustne rokowania z tymi osobami.

## § 10

1. Z przeprowadzonych rokowań sporządza się protokół stanowiący podstawę zawarcia aktu notarialnego.
2. Protokół sporządzany jest w trzech jednobrzmiących egzemplarzach - dwa dla organizatora rokowań, jeden dla osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.
3. Rokowania uważa się za zamknięte z chwilą podpisania protokołu.
4. Przewodniczący komisji zawiadamia ustnie uczestników rokowań o wyniku rokowań bezpośrednio po ich zamknięciu.

## § 11

Zaliczka wniesiona w pieniądzu przez uczestnika który rokowania wygrał, zostanie zaliczona na poczet ceny nabycia nieruchomości. Pozostałym uczestnikom rokowań zaliczkę zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu rokowań, jednak nie później niż 3 dni od dnia, odpowiednio: odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia rokowań wynikiem negatywnym.

## § 12

1. Organizator rokowań obowiązany jest powiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia rokowań. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
2. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy, w miejscu i w terminie podanym

w zawiadomieniu, organizator rokowań może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi.

### § 13

Cena nieruchomości zaproponowana przez uczestnika który wygrał rokowania, podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność – tak aby najpóźniej w dniu aktu notarialnego była zaksięgowana na koncie urzędu.

Cena nieruchomości może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność jednostki samorządu terytorialnego w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności poprzez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

### § 14

Koszty zawarcia aktu notarialnego ponosi nabywca nieruchomości.

### § 15

Organizator ma prawo do zamknięcia rokowań bez wybrania nabywcy nieruchomości.

### § 16

Uczestnik przetargu może w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Zarządu Powiatu w Krasnymstawie.

STAROSTA  
*Janusz Szpak*