Załącznik
do Zarządzenia Nr 68/0101/2017 Rektora AJP
z dnia 21 lipca 2017 r.

REGULAMIN

określający zasady i tryb zbywania nieruchomości Akademii im. Jakuba z Paradyża

Rozdział I.
Postanowienia ogólne
§ 1.

1. Niniejszy Regulamin określa zasady i tryb zbywania nieruchomości Akademii im. Jakuba z Paradyża.
2. Zbywanie nieruchomości dokonuje się w drodze umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
3. Użyte w tekście określenia oznaczają:
    1) Sprzedający lub AJP – Akademia im. Jakuba z Paradyża z siedzibą przy ul. Teatralnej 25, 66-400 Gorzów Wielkopolski,
    2) Komisja – komisja powołana przez Rektora do przeprowadzenia przetargu pisemnego nieograniczonego lub rokowań na sprzedaż nieruchomości, której właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest AJP,
    3) Oferent – osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, składająca ofertę w przetargu,
    4) Nabywca – osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, która przedstawiła najlepszą ofertę, wygrywając przetarg,
    5) przetarg – przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości, której właścicielem albo użytkownikiem wieczystym jest obecnie AJP,
    6) oferta – oferta kupna nieruchomości składana przez osobę fizyczna, osobę prawna lub jednostkę organizacyjną nieposiadająca osobowości prawnej,
    7) zakończenie przetargu wynikiem negatywnym – następuje w przypadku, jeżeli w przetargu pisemnym nieograniczonym nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z uczestników nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej, a także jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków formalnych;

Rozdział II.
Przepisy dotyczące przetargu pisemnego nieograniczonego
§ 2.

1. Zbycie nieruchomości AJP o wartości przekraczającej 100.000 zł może nastąpić po uzyskaniu zgody Senatu AJP wyrażonej w formie uchwały oraz po przeprowadzeniu przetargu na zasadach określonych poniżej.
2. Do zbycia nieruchomości wymagana jest zgoda Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, w przypadku gdy wartość rynkowa nieruchomości przekracza kwotę 2 000 000,00 zł.

§ 3.

1. Nieruchomość stanowiąca przedmiot własności AJP zostaje wystawiona na sprzedaż w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego, z zastrzeżeniem § 13, za cenę wywoławczą nie niższą niż wartość rynkowa wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego
2. Nieruchomość stanowiąca przedmiot własności AJP może być sprzedawana na cele publiczne podmiotom, o których mowa w § 13 pkt 2, za cenę niższą niż ich wartość rynkowa wynikająca z operatu szacunkowego.

§ 4.

1. Sprzedający wyznacza termin przetargu i podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu, co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, zamieszczając je na stronie internetowej AJP oraz w inny sposób umożliwiający zapoznanie się z ogłoszeniem.
2. Ogłoszenie o przetargu będzie zawierać następujące informacje:
    1) nazwa i siedziba Sprzedającego,
    2) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej,
    3) opis nieruchomości oraz praw przysługujących do niej,
    4) miejsce i termin składania oraz otwarcia ofert,
    5) czas związania ofertą,
    6) o obowiązku uzyskania przez Sprzedającego zgody Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej na sprzedaż nieruchomości, która warunkuje możliwość zbycia tej nieruchomości (jeżeli jest wymagana),
    7) terminy wyznaczone na wizję lokalną nieruchomości,
    8) cena wywoławcza,
    9) wysokość wadium, termin oraz numer rachunku bankowego, na który należy dokonać wpłaty,
    10) zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Sprzedającego w przypadkach, gdy Nabywca, który wygrał przetarg, uchyli sie od zawarcia umowy, albo gdy zawarcie umowy stanie się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Nabywcy,
    11) zastrzeżenie, że wadia złożone przez Oferentów, których oferty nie zostaną wybrane będą niezwłocznie zwrócone z zastrzeżeniem pkt 10, a wadium Nabywcy zostanie zarachowane na poczet ceny sprzedaży,
    12) zastrzeżenie, że w przypadku zaoferowania przez Oferentów takiej samej ceny (dotyczy tylko ofert najkorzystniejszych) zostaną oni wezwani do złożenia – w wyznaczonym przez Sprzedającego terminie – ofert dodatkowych,
    13) informację, że Oferenci otrzymują pisemne zawiadomienie o wyniku przetargu;
    14) informację, że kryterium wyboru oferty będzie najwyższa cena za nieruchomość,
    15) informacja o dostępności niniejszego Regulaminu w siedzibie Sprzedającego oraz na stronie internetowej AJP,
    16) informację o możliwości odwołania przetargu i unieważnieniu przetargu bez podania przyczyny, a także niezawarcia umowy z wybranym Nabywcą.

§ 5.

1. Uczestnikami przetargu mogą być osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.
2. Przetarg przeprowadzany jest w formie pisemnej i może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
3. Pisemna oferta powinna zawierać:

1) imię, nazwisko i adres Oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli Oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot,
2) datę sporządzenia oferty,
3) oświadczenie, że Oferent zapoznał się z niniejszym Regulaminem i przyjmuje go bez zastrzeżeń,
4) oferowaną cenę,
5) dowód wpłaty wadium,
6) pełnomocnictwo upoważniające do reprezentowania danego podmiotu w przetargu (jeżeli jest wymagane),
7) poświadczone za zgodność z oryginałem kopie odpisu z KRS lub innego dokumentu rejestrowego podmiotu (wystawiony lub potwierdzony przez organ wystawiający, nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem otwarcia ofert).

§ 6.

1. Załączniki do oferty mogą być składane w oryginałach lub kopiach potwierdzonych za zgodność z oryginałem.
2. Wszystkie strony oferty powinny być parafowane lub podpisane przez Oferenta, a strony oferty, w tym wszystkie załączniki powinny być trwale ze sobą połączone i kolejno ponumerowane.
3. Dokumenty sporządzone w języku obcym należy składać wraz z tłumaczeniem dokonanym przez przysięgłego tłumacza. Dokumenty mogą być składane w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem.
4. Osoba podpisująca ofertę lub potwierdzająca za zgodność z oryginałem dokumenty musi być do tego umocowana prawnie wg przedłożonych dokumentów rejestrowych albo na podstawie udzielonego pełnomocnictwa.
5. Oferent zobowiązany jest informować AJP o każdej zmianie adresu. Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje wysyłane na ostatnio podany adres będą uznawane za skutecznie złożone.
6. Sprzedający ustala, że kryterium wyboru najlepszej oferty w przetargu jest najwyższa cena.
7. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę, w której musi być zaoferowana tylko jedna cena. Złożenie większej liczby ofert spowoduje odrzucenie wszystkich ofert.
8. Oferta wiąże Oferenta przez okres 6 miesięcy, licząc od dnia składania ofert.

§ 7.

1. Sprzedający ustala wadium płatne w pieniądzu w wysokości do 5% ceny wywoławczej sprzedawanej nieruchomości. Wadium należy wpłacić w terminie oraz na konto, które zostaną podane w ogłoszeniu o przetargu.
2. AJP dokona sprawdzenia wpływu wadium przed rozpoczęciem przetargu i odrzuci oferty tych Oferentów, którzy nie wnieśli wadium w wymaganej kwocie, formie lub terminie.
3. Wniesione wadium zostanie umieszczone na koncie bankowym. Oferentom, których oferta nie została wybrana, po zamknięciu przetargu wniesione wadium zostanie zwrócone niezwłocznie w całości na ten sam rachunek, z którego została dokonana jego wpłata, chyba że Oferent w dacie wniesienia wadium zastrzeże na piśmie, że zwrot wadium powinien być dokonany na inny rachunek wskazany przez niego.
4. Według zasad określonych wyżej wadium jest zwracane również w przypadku odwołania przetargu lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

5. Wadium wniesione przez Nabywcę, który wygrał przetarg, zostanie zaliczone przez AJP na poczet ceny nabycia nieruchomości i zatrzymane na czas związania ofertą. Wadium to będzie przechowywane na rachunku bankowym.
6. Wadium jest zwracane Nabywcy, który wygrał przetarg, jeżeli do zawarcia umowy nie dojdzie z przyczyn niezależnych od Nabywcy (np.: brak wymaganej zgody Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, upływ terminu związania ofertą). Wadium jest w takim wypadku niezwłocznie zwracane Nabywcy.
7. AJP zatrzymuje wadium, jeśli:
    1) nabywca, który wygrał przetarg uchylił się od zawarcia umowy,
    2) zawarcie umowy stało sie niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Nabywcy.

§ 8.

1. Oferty należy składać w terminie i miejscu wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Oferent umieszcza ofertę w kopercie zaadresowanej na Sprzedającego.
3. Koperta musi posiadać oznaczenie:

„Przetarg na sprzedaż nieruchomości ……”

Rozdział III.
Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu pisemnego nieograniczonego

§ 9.

1. Przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości AJP ogłasza, organizuje i przeprowadza Komisja powołana przez Rektora.
2. Przewodniczącego oraz członków Komisji wyznacza się spośród osób dających rękojmię rzetelnego przeprowadzenia i rozstrzygnięcia przetargu.
3. Komisja podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, a w przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego Komisji.
4. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, jak również osoby, które pozostają z Członkami Komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności Komisji.
5. Wyłączenie członka Komisji przetargowej w sytuacjach, o której mowa w ust. 4, dokonuje Rektor na wniosek Przewodniczącego Komisji. W miejsce odwołanego członka Komisji przetargowej Rektor powołuje nowego członka Komisji przetargowej.

§ 10.

1. Otwarcie ofert złożonych w przetargu nastąpi na posiedzeniu niejawnym Komisji.
2. W przypadku stwierdzenia przez Komisję złożenia, przez co najmniej dwóch Oferentów najkorzystniejszych ofert zawierających taką samą cenę, Komisja wezwie tych Oferentów do złożenia – w wyznaczonym przez Komisję terminie – dodatkowych ofert.

§ 11.

1. Sekretarz Komisji sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu obejmujący informację o:
    1) terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu,
    2) oznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu,
    3) obciążeniach nieruchomości,
    4) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość,
    5) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez Oferentów,

6) osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu, wraz z uzasadnieniem,
7) cenie wywoławczej nieruchomości oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu albo informację o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich albo o niewybraniu żadnej oferty,
8) uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez Komisję,
9) imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie osoby wyłonionej w przetargu, jako Nabywcę nieruchomości,
10) imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków Komisji,
11) dacie sporządzenia protokołu.

2. Wszelkie kwestie wątpliwie, które wynikną w trakcie oceny ofert Komisja zapisze w protokole i w razie konieczności wystąpi pisemnie do Oferenta z prośbą o wyjaśnienie. Protokół końcowy przekazywany jest do podpisu wszystkim członkom Komisji, a następnie do zatwierdzenia przez Rektora. Podpisany przez Komisję i zatwierdzony przez Rektora protokół zamyka przetarg, a Oferenci otrzymają niezwłocznie powiadomienie o wyniku przetargu.
3. Zaakceptowany przez Rektora protokół z przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy przedwstępnej między Sprzedającym, a Oferentem.
4. Po zawarciu umowy, o której mowa w ust. 3, Rektor podejmuje czynności zmierzające do uzyskania zgody Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej na zbycie nieruchomości przez AJP, jeżeli jest ona wymagana.

§ 12.

1. Sprzedający, po uzyskaniu zgody Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej na zbycie nieruchomości (o ile jest ona wymagana), powiadomi pisemnie Nabywcę o terminie i miejscu zawarcia umowy kupna/sprzedaży w formie aktu notarialnego oraz dodatkowych okolicznościach jej zawarcia (np.: prawie pierwokupu osoby trzeciej). W przypadku przedłużenia procedury uzyskania zgody Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej na sprzedaż Sprzedający oraz Nabywca mogą uzgodnić wydłużenie terminu związania ofertą.
2. Wszelkie koszty, w których skład wchodzą m.in.: przygotowanie oferty, podatki, opłaty skarbowe oraz notarialne związane z nabyciem nieruchomości poniesie Nabywca.
3. Zawarcie finalnej umowy kupna/sprzedaży musi być poprzedzone wpłaceniem przez Nabywcę ustalonej ceny nabycia. Termin wniesienia ceny określi AJP w piśmie informującym Nabywcę o miejscu i terminie zawarcia umowy. Niewniesienie ustalonej ceny lub niestawienie się Nabywcy na określony termin zawarcia umowy uprawnia AJP do odstąpienia od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu i do zatrzymania wadium.
4. Przed zawarciem umowy Nabywca obowiązany jest uzyskać wymagane zgody i zezwolenia na nabycie nieruchomości, jeżeli obowiązujące przepisy takich zgód/zezwoleń wymagają, i to pod rygorem zatrzymania wadium.
5. AJP zastrzega sobie prawo do odwołania przetargu bez podania przyczyny.

Rozdział IV.
Warunki odstąpienia od przetargu
§ 13.

Sprzedający może podjąć decyzję o zbyciu nieruchomości stanowiącej przedmiot własność AJP w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

1) nie wyłoniono nabywcy nieruchomości w dwóch przetargach nieograniczonych,
2) zbycie następuje na rzecz Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.

Rozdział V.
Postanowienia końcowe
§ 14.

Zmiany do niniejszego Regulaminu wprowadza się Zarządzeniem Rektora.