

REGULAMIN
przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości położonej w Warszawie
przy ul. Spartańskiej 1, 02-637 Warszawa
Działka gruntu nr 138 z obrębu 1-02-11 opisanej w księdze wieczystej o numerze
WA2M/00442421/8

§ 1.

Regulamin określa szczegółowe warunki przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Spartańskiej 1, w tym sposób przygotowania i składania ofert.

§ 2.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **Instytut lub Sprzedawca** - Narodowy Instytut Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher w Warszawie;
- 2) **Nieruchomość** - nieruchomość gruntową położoną w Warszawie (02-637), przy ul. Spartańskiej 1, stanowiącą działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 138 z obrębu 1-02-11, o powierzchni 12.590 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA2M/00442421/8;
- 3) **Oferta** - ofertę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego złożoną przez oferenta, zgodnie z przedmiotem przetargu określonym w obwieszczeniu o przetargu, oferta składa się z oferty cenowej oraz innych dokumentów wymaganych w przetargu;
- 4) **Oferent** - osobę fizyczną, osobę prawną albo jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, która ubiega się o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości;
- 5) **Przetarg** - rozumie się przez to postępowanie w sprawie zawarcia umowy sprzedaży w trybie określonym w niniejszym Regulaminie, trwające od daty obwieszczenia o przetargu do daty zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości albo do daty wcześniejszego zakończenia przetargu (odwołanie przetargu, unieważnienie przetargu lub zamknięcie przetargu bez dokonania wyboru oferty);
- 6) **Regulamin** - niniejszy regulamin przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Spartańskiej 1, 02-637 Warszawa Działka gruntu nr 138 z obrębu 1-02-11 opisanej w księdze wieczystej o numerze WA2M/00442421/8.

§ 3.

1. Przetarg przeprowadzany jest na zasadach określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 46 ust. 4 ustawy z dnia 25 września 1981 roku o przedsiębiorstwach państwowych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1644, z późn. zm.) - zgodnie z art. 17 ust. 2 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 roku o instytutach badawczych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1383) oraz niniejszego Regulaminu, z uwzględnieniem ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 735) i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Przedmiotem przetargu jest wyłonienie nabywcy nieruchomości, z którym zostanie zawarta umowa sprzedaży.
3. Cenę wywoławczą nieruchomości określa obwieszczenie o przetargu.
4. Sprzedaż nieruchomości, po przeprowadzeniu przetargu i wyborze oferty, wymagać będzie zgody Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, zwanego dalej „Prezesem Prokuraturii Generalnej”, o której mowa w art 38 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.
5. Przetarg ma charakter przetargu pisemnego nieograniczonego.

§ 4.

1. Instytut podaje do publicznej wiadomości obwieszczenie o przetargu.
2. Obwieszczenie o przetargu wywieszone będzie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Instytutu oraz na stronie internetowej Instytutu.
3. Ponadto obwieszczenie o przetargu opublikowane zostanie w prasie codziennej ogólnokrajowej.

§ 5.

Oferent jest zobowiązany do przygotowania i złożenia oferty, zgodnie z obwieszczeniem o przetargu i Regulaminem.

§ 6.

Warunkami udziału w przetargu jest prawidłowe:

- 1) złożenie oferty;
- 2) wniesienie wadium.

§ 7.

1. Oferty składane są w formie pisemnej, na formularzu stanowiącym **załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu, w zaklejonej kopercie, w terminie, w miejscu i na zasadach określonych w obwieszczeniu o przetargu.
2. Osoba przyjmująca oferty określa na kopercie datę oraz godzinę otrzymania przez Instytut oferty.

§ 8.

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa.
2. Komisję przetargową powołuje Dyrektor Instytutu w składzie 5 osobowym.
3. Przewodniczącego, zastępcę oraz członków komisji przetargowej wyznacza Dyrektor Instytutu spośród pracowników Instytutu.
4. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze jawnego głosowania, w składzie co najmniej trzyosobowym.
5. Członkowie komisji przetargowej nie mogą wstrzymać się od głosu.

§ 9.

W przetargu jako oferenci nie mogą uczestniczyć: Dyrektor Instytutu, jego zastępcy, Główny Księgowy, osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom - małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo, 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.

§ 10.

Przetarg może się odbyć, jeżeli wpłynie co najmniej jedna oferta spełniająca warunki określone w obwieszczeniu o przetargu.

§ 11.

1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
2. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów, jednakże obecność oferentów nie jest obowiązkowa.
3. W części jawnej przewodniczący komisji przetargowej przekazuje oferentom następujące informacje:
 - 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
 - 2) powierzchnię nieruchomości;
 - 3) cenę wywoławczą;
 - 4) zastrzeżenie, że Instytutowi przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
4. Przewodniczący komisji przetargowej w imieniu komisji przetargowej:
 - 1) podaje liczbę otrzymanych ofert;
 - 2) podaje daty złożenia poszczególnych ofert i stwierdza, czy zostały złożone w wyznaczonym terminie składania ofert;
 - 3) dokonuje otwarcia kopert z ofertami;
 - 4) podaje nazwy (firmy) oraz adresy oferentów;
 - 5) sprawdza dowody wniesienia wadium;
 - 6) podaje wysokość oferowanej ceny i stwierdza, czy nie jest ona niższa od ceny wywoławczej;
 - 7) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;
 - 8) zawiadamia oferentów o terminie rozpoczęcia i zakończenia części niejawnej przetargu oraz podaje przewidywany termin jawnego posiedzenia komisji w celu ogłoszenia oferentom wyniku części niejawnej przetargu;
 - 9) informuje oferentów o przewidywanym terminie zakończenia przetargu.

5. W przypadku zaoferowania przez co najmniej dwóch oferentów tej samej najwyższej ceny komisja przetargowa wybiera nabywcę lub postanawia o kontynuowaniu przetargu w formie licytacji między tymi oferentami, wyznaczając jednocześnie termin licytacji.

§ 12.

Komisja przetargowa odrzuca ofertę, jeżeli:

- 1) nie odpowiada ona warunkom przetargu;
- 2) została złożona po upływie wyznaczonego terminu składania ofert;
- 3) nie zawiera wymaganych danych określonych w obwieszczeniu o przetargu lub dane są niekompletne;
- 4) jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do treści;
- 5) oferent nie wniósł wadium;
- 6) oferent nie zaoferował co najmniej ceny wywoławczej.

§ 13.

1. W części niejawnej przetargu komisja przetargowa weryfikuje oferty i dokonuje szczegółowej analizy ofert.
2. Komisja przetargowa wybiera ofertę najkorzystniejszą, kierując się najwyższą zaoferowaną ceną.
3. Część niejawna przetargu kończy się:
 - 1) wyborem najkorzystniejszej oferty;
 - 2) zamknięciem przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
5. Wynik niejawnej części przetargu:
 - 1) ogłaszany jest na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Sprzedawcy;
 - 2) przekazywany jest drogą elektroniczną na adresy e-mail oferentów podane w ofercie.

§ 14.

1. Oferentowi, którego interes prawny doznał uszczerbku w wyniku naruszenia przez Sprzedawcę warunków przetargu przysługuje prawo złożenia umotywowanego protestu.
2. Protest może dotyczyć czynności komisji przetargowej, przy czym ostatnią czynnością, która może być zaskarżona jest ogłoszenie wyniku części niejawnej przetargu.
3. Oferent składa protest do komisji przetargowej w terminie 3 dni od dnia dokonania zaskarżonej czynności.
4. Komisja rozpatruje i rozstrzyga protest w ciągu 4 dni od dnia jego otrzymania i udziela pisemnej odpowiedzi składającemu protest. Nieuwzględnienie protestu wymaga uzasadnienia.
5. Protest złożony po terminie nie podlega rozpatrzeniu.
6. Informacje o wniesieniu protestu i jego rozstrzygnięciu niezwłocznie zamieszcza się na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Sprzedawcy.
7. W przypadku uwzględnienia protestu komisja powtarza zaskarżoną czynność lub podejmuje inne czynności w celu usunięcia naruszenia.

§ 15.

1. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół przeprowadzonego przetargu.
2. Protokół zawiera informacje o:
 - 1) terminie (czasie trwania), miejscu oraz rodzaju przetargu;
 - 2) oznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości księgi wieczystej;
 - 3) wnioskach, wyjaśnieniach lub oświadczeniach złożonych przez oferentów lub osoby obecne przy przetargu;
 - 4) oferentach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu, wraz z uzasadnieniem;
 - 5) cenie wywoławczej nieruchomości;
 - 6) najwyższej cenie osiągniętej w przetargu
 - 7) o niewybraniu żadnej z ofert;
 - 8) uzasadnienie rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową;

- 9) imieniu/imionach, nazwisku i adresie miejsca zamieszkania albo nazwie lub firmie oraz siedzibie osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca nieruchomości;
 - 10) imieniu/imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji przetargowej;
 - 11) oznaczenie sumy, jaką podmiot wybrany jako nabywca uścił na poczet ceny;
 - 12) o odczytaniu protokołu;
 - 13) dacie sporządzenia protokołu.
3. Protokół przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla Instytutu, a jeden dla nabywcy nieruchomości.
 4. Protokół przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący, członkowie komisji przetargowej oraz podmiot wybrany jako nabywca;
 5. W przypadku braku podpisu, o którym mowa w ust. 4, w protokole umieszcza się wzmiankę o przyczynie braku podpisu.

§ 16.

Komisja przetargowa zawiadamia na piśmie oferentów o wyniku przetargu, w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia podjęcia przez Dyrektora Instytutu decyzji w sprawie zatwierdzenia wyboru komisji przetargowej.

§ 17.

Instytutowi przysługuje w każdym czasie prawo odwołania przetargu, zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn. W takim przypadku nie przysługuje oferentom żadne roszczenie przeciwko Sprzedawcy poza roszczeniem o zwrot wadium.

§ 18.

1. Komisja przetargowa udostępnia dokumentację techniczną i prawną nieruchomości będącej przedmiotem przetargu:
 - 1) do wglądu w siedzibie Sprzedawcy;
 - 2) na informatycznym nośniku danych.
2. Warunkiem udostępniania dokumentacji jest złożenie przez oferenta oświadczenia o zobowiązaniu się do zachowaniu w tajemnicy informacji wynikających z dokumentów oraz o zobowiązaniu się do wykorzystania ich wyłącznie w zakresie koniecznym do przygotowania i złożenia oferty, według wzoru stanowiącego **załącznik nr 2** do Regulaminu.

§ 20.

1. Po wyłonieniu nabywcy nieruchomości zostanie zawarta umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego, na zasadach określonych poniżej:
 - 1) nabywca zobowiązuje się do zawarcia z Instytutem umowy sprzedaży nieruchomości (umowy przyrzeczonej);
 - 2) Instytut jest uprawniony do żądania zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości (umowy przyrzeczonej) w dniu i godzinie wyznaczonym przez niego;
 - 3) zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości (umowy przyrzeczonej) wejdzie w życie po spełnieniu łącznie następujących warunków zawieszających:
 - a) uzyskaniu zgody Prezesa Prokuraturii Generalnej, o której mowa w art 38 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym;
 - b) uzyskaniu promesy zwolnienia z zabezpieczenia hipotecznego przez Agencję Rozwoju i Przemysłu S.A. z siedzibą w Warszawie (zwana dalej: „ARP”),
 - c) uzyskania przez nabywcę ostatecznej i prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy dla budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 4) zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości nastąpi niezwłocznie po spełnieniu wszystkich warunków zawieszających, jednak nie później niż 21 dni po spełnieniu ostatniego z warunków zawieszających, z zastrzeżeniem, że zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości nastąpi nie później niż w terminie 24 miesięcy od dnia zawarcia umowy przedwstępnej;
 - 5) cena nabycia nieruchomości zostanie ustalona zgodnie z zaakceptowaną w postępowaniu przetargowym ofertą nabywcy. Szczegółowe warunki i zasady zapłaty ceny nabycia nieruchomości zostaną określone w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości;

- 6) na poczet ceny nabycia nieruchomości zostanie zarachowane uiszczone przez nabywcę wadium;
 - 7) cena nabycia nieruchomości zostanie zapłacona przed zawarciem umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, z uwzględnieniem pkt 6;
 - 8) wszelkie koszty i należności publicznoprawne, a w szczególności takse notarialną, podatek od czynności cywilnoprawnych i inne, związane z zawarciem umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości oraz umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości ponosi nabywca;
 - 9) umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości zawierać będzie projekt umowy przyrzeczonej;
 - 10) Instytut zastrzega, że Prezes Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej może dokonać zmiany postanowień projektu przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości.
2. Niezwłocznie po spełnieniu warunku zawieszającego wskazanego w ust. 1 pkt 3 lit. c Instytut wystąpi do Prezesa Prokuraturii Generalnej z wnioskiem o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości w trybie, o którym mowa w art 38 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.
 3. W przypadku niezyskania zgody Prezesa Prokuraturii Generalnej, o której mowa w ust. 1 pkt 3 lit. a lub odmowy wydania promesy zwolnienia z zabezpieczenia hipotecznego przez ARP, o której mowa w ust. 1 pkt 3 lit b lub upływu terminu, o który mowa w ust. 1 pkt 4 *in fine*. Instytut unieważni przetarg, a oferentowi nie będą przysługiwały z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia, poza roszczeniem zwrotu wadium.
 4. Do czasu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wybrany oferent jest związany złożoną ofertą.