

## REGULAMIN

### przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości położonej w Konstancinie– Jeziornie (kod pocztowy: 05-510) przy ul. Piasta 10 (Działka nr 37/1)

#### §1.

Regulamin określa szczegółowe warunki przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości położonej w Konstancinie – Jeziornie (kod pocztowy: 05-510) przy ul. Piasta 10, 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** – zabudowaną nieruchomość gruntową położoną w Konstancinie – Jeziornie (kod pocztowy: 05-510), przy ul. Piasta 10, stanowiącą działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 37/1, w obrębie 03-11, o powierzchni 10.002 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA5M/00008854/9, stanowiącą własność Instytutu;
- 3) **Oferta** – ofertę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego złożoną przez oferenta, zgodnie z przedmiotem przetargu określonym w ogłoszeniu 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 ogłoszenia o przetargu do daty zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości albo 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 Konstancinie– Jeziornie (kod pocztowy: 05-510) przy ul. Piasta 10 (Działka nr 37/1).

#### § 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 2017 roku, poz. 2152) – zgodnie z art. 17 ust. 2 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 roku o instytutach badawczych (t.j. Dz.U. z 2019 roku, poz. 1350) oraz niniejszego Regulaminu, z uwzględnieniem ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz.U. z 2019 roku, poz. 1302) i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Przedmiotem przetargu jest wyłonienie nabywcy nieruchomości, z którym zostanie zawarta umowa sprzedaży.
3. Cenę wywoławczą nieruchomości określa ogłoszenie o przetargu.
4. Sprzedaż nieruchomości, po przeprowadzeniu przetargu i wyborze oferty, wymagać będzie zgody Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej (zwanego dalej: „Prezesem Prokuratorii Generalnej”), o której mowa w art 38 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

#### § 4.

Przetarg ma charakter przetargu pisemnego nieograniczonego.

#### § 5.

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

#### § 6.

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

#### § 7.

Warunkami udziału w przetargu jest prawidłowe:

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

#### § 8.

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 ogłoszeniu o przetargu.
2. Osoba przyjmująca oferty określa na kopercie datę oraz godzinę otrzymania przez Instytut oferty.

#### § 9.

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa.
2. Komisję przetargową powołuje Dyrektor Instytutu w składzie 4 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.

#### § 10.

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.

#### § 11.

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

#### § 12.

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) opis nieruchomości;
  - 4) przeznaczenie nieruchomości;
  - 5) cenę wywoławczą;
  - 6) obciążenia nieruchomości;
  - 7) zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość;
  - 8) skutki uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży;
  - 9) 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 niejawnego przetargu oraz podaje przewidywany termin jawnego posiedzenia komisji w celu ogłoszenia oferentom wyniku części niejawnego przetargu;
  - 9) informuje oferentów o przewidywanym terminie zakończenia przetargu.

### **§ 13.**

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 ogłoszeniu 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.

### **§ 14.**

1. W części niejawnego przetargu komisja przetargowa weryfikuje oferty i dokonuje ich szczegółowej analizy ofert.
2. Komisja przetargowa wybiera ofertę najkorzystniejszą, kierując się najwyższą zaoferowaną ceną.
3. W przypadku zaoferowania przez co najmniej dwóch oferentów tej samej najwyższej ceny komisja przetargowa wzywa tych oferentów do złożenia dodatkowych ofert w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 3 dni. W przypadku ponownego zaoferowania przez co najmniej dwóch oferentów tej samej najwyższej ceny komisja przetargowa stwierdza, że przetarg zostaje zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.
4. Część niejawnego przetargu kończy się:
  - 1) wyborem najkorzystniejszej oferty;
  - 2) zamknięciem przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
5. Wynik niejawnego przetargu:

- 1) ogłaszany jest na zwołanym w tym celu jawnym posiedzeniu komisji przetargowej, które odbywa się w obecności oferentów, która nie jest obowiązkowa (informacja o miejscu i dacie posiedzenia przekazana zostanie drogą elektroniczną na adresy e-mailowe oferentów podane w ofercie);
- 2) ogłaszany jest na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Sprzedawcy;
- 3) przekazywany jest drogą elektroniczną na adresy e-mail oferentów podane w ofercie.

#### **§ 15.**

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 niejawnego 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.

#### **§ 16.**

1. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół przeprowadzonego przetargu.
2. Protokół zawiera informacje o:
  - 1) terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu;
  - 2) oznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości księgi wieczystej;
  - 3) obciążeniach nieruchomości;
  - 4) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
  - 5) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów;
  - 6) oferentach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu, wraz z uzasadnieniem;
  - 7) cenie wywoławczej nieruchomości oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu albo o niewybraniu żadnej z ofert;
  - 8) uzasadnienie rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową;
  - 9) imieniu/imionach, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca nieruchomości;
  - 10) imieniu/imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji przetargowej;
  - 11) 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 i członkowie komisji przetargowej.

#### **§ 17.**

1. Umowa sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta po upływie 14 dni od daty uzyskania i doręczenia Instytutowi zgody Prezesa Prokuratury Generalnej, o której mowa w art 38 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym oraz po uzyskaniu promesy zwolnienia z zabezpieczenia hipotecznego przez Agencję Rozwoju i Przemysłu S.A. z siedzibą w Warszawie (zwana dalej: „ARP”).
2. W promesie, o której mowa w ust. 1 ARP oświadcza, że nieruchomość będąca przedmiotem przetargu zostanie zwolniona z obciążenia hipoteką łączoną umowną z chwilą przekazania na rachunek bankowy ARP, 40% kwoty netto otrzymanej ze sprzedaży działki 37/1 (szczegóły dotyczące zwolnienia z obciążenia zawarte są w §1 ust. 2 pkt 1 projektu umowy sprzedaży nieruchomości).
3. Do czasu zawarcia umowy wybrany oferent jest związany złożoną ofertą.

#### **§ 18.**

1. 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.
2. Niezwłocznie po decyzji Dyrektora Instytutu w sprawie zatwierdzenia wyboru dokonanego przez komisję przetargową Instytut wystąpi do Prezesa Prokuratury 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. Po uzyskaniu zgody Prezesa Prokuratury Generalnej i po uzyskaniu promesy zwolnienia z zabezpieczenia hipotecznego przez ARP, komisja przetargowa ustala z oferentem, który wygrał przetarg, termin sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego.
4. W przypadku nieuzyskania zgody Prezesa Prokuratury Generalnej, o której mowa w ust. 2 lub odmowy wydania promesy zwolnienia z zabezpieczenia hipotecznego przez ARP, Instytut unieważni przetarg, a oferentowi nie będą przysługiwały z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia, poza roszczeniem zwrotu wadium.

#### **§ 19.**

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.

#### **§ 20.**

1. Komisja przetargowa udostępni 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 zachowania 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.

