

REGULAMIN

XII przetargu nieograniczonego pisemnego na sprzedaż nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Ogrodowej 11

§ 1

1. Przedmiotem przetargu jest nieruchomość gruntowa, zabudowana, o powierzchni 1 523m², położona w Poznaniu, oznaczona jako działka numer 48, arkusz mapy 41, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00000141/4. Nieruchomość obejmuje grunt zabudowany:
 - od frontu budynkiem mieszkalno-usługowym (kamienica), pięciokondygnacyjnym, podpiwniczonym, wykonanym w technologii tradycyjnej, w zabudowie zwartej śródmiejskiej; powierzchnia użytkowa budynku wynosi 1 604,68m²;
 - w tylnej części znajdują się budynki oficyny z powierzchniami o różnicowanej funkcji – mieszkalnej, usługowej i magazynowo-warsztatowej; powierzchnia użytkowa oficyny wynosi 1 201,39m².Łączna powierzchnia użytkowa budynków wynosi 2 806,07m².
2. Cena wywoławcza wynosi netto 15.300.000,00 zł (słownie: piętnaście milionów trzysta tysięcy złotych zero groszy).
3. Przedmiotowa nieruchomość jest objęta aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „W rejonie pasażu Apollo” zatwierdzonym Uchwałą numer XXXIII/549/VIII/2020 Rady Miasta Poznania z dnia 14 lipca 2020 r. który określa, że przedmiotowa działka znajduje się na terenie oznaczonym jako: Mw/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.
4. Politechnika Poznańska nabyła przedmiotową nieruchomość na podstawie decyzji Wojewody Wielkopolskiego RR.X-11.7720A-48/06 z dnia 29 sierpnia 2006 r. potwierdzającej nabycie z mocy prawa jej prawa własności.
5. Obciążenia na nieruchomości:
 - lokal numer 10 zajmowany jest na podstawie decyzji Kierownika Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Poznaniu z dnia 21 marca 1990 r.,
 - lokal numer 11 zajmowany jest na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony z dnia 15 lipca 2007 r.
6. Wobec opisanej wyżej nieruchomości toczy się postępowanie przeciwko: 1. Politechnice Poznańskiej, 2. Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta Poznania, przed Sądem Okręgowym w Poznaniu, Wydziałem XII Cywilnym (sygn. akt XII C 1007/16) o:
 - ustalenie, że pozwana Politechnika Poznańska nie nabyła z mocy prawa (na podstawie art. 182 ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym) użytkowania wieczystego na nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Ogrodowej 11 i przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. przed 1 stycznia 1998 r., nie było ustanowione na rzecz Politechniki Poznańskiej prawo użytkowania wieczystego na przedmiotowej nieruchomości,
 - ustalenie, że w konsekwencji powyższego Politechnika Poznańska nie nabyła z mocy prawa, tj. na podstawie art. 256 ust. 1 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. Prawo o szkolnictwie wyższym, własności nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Ogrodowej 11.

Postępowanie przed Sądem Okręgowym w Poznaniu zostało zawieszone z uwagi na śmierć powoda.

§ 2

Przetarg ma charakter przetargu nieograniczonego pisemnego.

§ 3

1. Ogłoszenie o przetargu wywieszone będzie na tablicy ogłoszeń w budynku Politechniki Poznańskiej przy pl. Marii Skłodowskiej-Curie 5 w Poznaniu oraz na stronie internetowej Politechniki Poznańskiej.
2. Ponadto wyciąg z ogłoszenia o przetargu opublikowany zostanie w gazecie o zasięgu ogólnopolskim.

§ 4

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, pod warunkiem złożenia oferty i wniesienia wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.

§ 5

1. Oferty składane są w formie pisemnej, w zaklejonej kopercie, w terminie, w miejscu i na zasadach określonych w ogłoszeniu o przetargu.
2. Oferta powinna zawierać:
 - 1) imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę) i siedzibę oferenta,
 - 2) potwierdzone za zgodność z oryginałem kopie:
 - umowy spółki cywilnej (w przypadku takiej formy prowadzenia działalności),
 - odpisu lub informacji z właściwego rejestru (w przypadku oferenta będącego osobą prawną bądź osobowych spółek prawa handlowego),
 - 3) promesę wydania przez Ministra właściwego do spraw wewnętrznych zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca (jeżeli jest wymagana),
 - 4) datę sporządzenia oferty,
 - 5) oświadczenie, że oferent zapoznał się Regulaminem przetargu i przyjmuje bez zastrzeżeń jego postanowienia,
 - 6) oferowaną cenę, z zastrzeżeniem § 14 ust. 8 Regulaminu,
 - 7) dołączony dowód wpłacenia wadium.

§ 6

Przetarg przeprowadza komisja przetargowa, której przewodniczącego oraz członków powołuje Rektor Politechniki Poznańskiej. Komisja przetargowa składa się z co najmniej 4 członków.

§ 7

Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

§ 8

1. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów.
2. W części jawnej przewodniczący komisji:
 - 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
 - 2) ustala liczbę zgłoszonych ofert,
 - 3) dokonuje otwarcia kopert i podaje imiona i nazwiska oraz adresy lub nazwy (firmy) i siedziby oferentów, a także informacje dotyczące zaoferowanej ceny,
 - 4) ustala, czy oferty są kompletne, tzn. czy zawierają wszystkie wymagane dokumenty, oraz czy oferenci wpłacili wymagane wadium,
 - 5) przyjmuje wyjaśnienia i oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
 - 6) zawiadamia o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
 - 7) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zakończenia przetargu.

§ 9

Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeśli:

- 1) oferty są niekompletne,
- 2) zostały zgłoszone po wyznaczonym terminie składania ofert,
- 3) są nieczytelne,
- 4) uczestnik przetargu nie zaoferował co najmniej ceny wywoławczej.

§ 10

1. W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy treści ofert pod kątem spełnienia warunków przetargowych i wybiera najkorzystniejszą ofertę, kierując się zaoferowaną ceną netto nieruchomości lub stwierdza, że nie dokonano wyboru żadnej ze złożonych ofert, z zastrzeżeniem ust. 2-6. Odrzuceniu podlegają oferty, które nie zawierają danych określonych w § 5 ust. 2 Regulaminu lub dane te są niekompletne. Jeżeli treść złożonej oferty budzi wątpliwości, komisja przetargowa może zwrócić się do oferenta o dodatkowe wyjaśnienia.
2. Jeżeli do części niejawnej przetargu zostaną zakwalifikowane co najmniej dwie oferty, przed dokonaniem wyboru najkorzystniejszej oferty, przewodniczący komisji przetargowej może zarządzić dodatkowy przetarg ustny, w celu uzyskania najwyższej ceny. O dodatkowym przetargu ustnym komisja przetargowa zawiadamia na piśmie oferentów, wskazując czas i miejsce przeprowadzenia przetargu oraz informacje o cenach zaoferowanych przez poszczególnych oferentów.
3. W przypadku niestawienia się któregośkolwiek z oferentów na dodatkowym przetargu ustnym, uznaje się, że wiążąca pozostaje oferta złożona w formie pisemnej.
4. Przewodniczący komisji przetargowej informuje oferentów, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
5. W dodatkowym przetargu ustnym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w ofertach – przy czym postąpienie nie może być niższe niż 1.000 zł – dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
6. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej zamyka dodatkowy przetarg ustny, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która wygrała dodatkowy przetarg ustny. § 12 ust. 3 stosuje się.

§ 11

Przetarg jest ważny, jeśli wpłynęła chociaż jedna ważna oferta, tj. spełniająca warunki określone w ogłoszeniu oraz Regulaminie przetargu. Oferty warunkowe podlegają odrzuceniu.

§ 12

1. Z przebiegu postępowania sporządza się protokół, zawierający następujące informacje:
 - 1) termin i miejsce przetargu,
 - 2) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, według ewidencji gruntów i ksiąg wieczystych,
 - 3) o obciążeniach nieruchomości,
 - 4) o czynnościach, o których mowa w § 8 ust. 2, § 9 i § 10 Regulaminu,
 - 5) o ofertach zakwalifikowanych oraz niezakwalifikowanych do części niejawnej oraz ofertach odrzuconych,
 - 6) o rozstrzygnięciach podjętych przez komisję przetargową wraz z uzasadnieniem,
 - 7) najwyższą cenę netto osiągniętą w przetargu lub informacje o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich,
 - 8) imię, nazwisko i adres albo firmę oraz siedzibę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości,
 - 9) imiona i nazwiska przewodniczącego i członków komisji przetargowej,
 - 10) data sporządzenia protokołu.
2. Protokół podpisują przewodniczący i członkowie komisji.
3. Wniosek komisji w sprawie wyboru najkorzystniejszej oferty podlega zatwierdzeniu przez Rektora Politechniki Poznańskiej. Zatwierdzenie niniejszego wniosku przez Rektora uważa się za zakończenie przetargu.
4. Zakończenie przetargu lub zamknięcie przetargu bez dokonania wyboru którejkolwiek z ofert nastąpi w terminie miesiąca od dnia części jawnej przetargu wskazanego w ogłoszeniu o przetargu.

§ 13

1. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie oferentów przetargu o jego wyniku w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia zakończenia przetargu, zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru którejkolwiek z ofert lub unieważnienia, bez podania przyczyn.
2. Przyjęcie oferty nie stanowi zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

3. Sprzedaż nieruchomości nastąpi zgodnie z art. 423 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1571) oraz art. 30a – 30c ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2024 r., poz. 1026 ze zm.), tj.
 - 1) wymaga uprzedniej zgody Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej oraz Rady Uczelni Politechniki Poznańskiej,
 - 2) a także nieskorzystania przez Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości z prawa pierwokupu.
4. Zgodnie z art. 423 ust. 2 ustawy prawo o szkolnictwie wyższym i nauce: *Na zasadach określonych w art. 38-41 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym dokonanie przez uczelnię publiczną czynności prawnej w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów trwałych, w rozumieniu przepisów o rachunkowości, oraz dokonanie przez uczelnię publiczną czynności prawnej w zakresie oddania tych składników do korzystania innemu podmiotowi, na okres dłuższy niż 180 dni w roku kalendarzowym, wymaga zgody Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, w przypadkach gdy wartość rynkowa tych składników albo wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej przekracza kwotę 2 000 000 zł. Do wniosku o wyrażenie zgody dołącza się zgodę rady uczelni.*
5. Podmiot, którego oferta została przyjęta, zobowiązany będzie do parafowania projektów: umowy warunkowej i umowy przenoszącej własność, niezbędnych do wystąpienia przez Politechnikę Poznańską do Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej z wnioskiem o wyrażenie zgody, o której mowa powyżej, w terminie 7 dni od dnia wezwania.
6. Z podmiotem, którego oferta została przyjęta, po uzyskaniu wymaganych zgód Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej oraz Rady Uczelni, zostanie zawarta warunkowa umowa sprzedaży.
7. Prawo pierwokupu do nieruchomości przysługuje na podstawie art. 30a i nast. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości Prezesowi Krajowego Zasobu Nieruchomości.
8. Jeżeli uprawniony podmiot nie wykona prawa pierwokupu, z podmiotem którego oferta została przyjęta, zostanie zawarta umowa przenosząca własność nieruchomości.
9. Notariusza, przed którym następuje zawarcie umowy warunkowej jak i umowy przenoszącej własność wyznacza Przewodniczący komisji przetargowej.
10. Przewodniczący komisji przetargowej ustala z oferentem, którego oferta została przyjęta, termin zawarcia umów: warunkowej i przenoszącej własność nieruchomości, w formie aktu notarialnego, przy czym:
 - 1) termin zawarcia umowy warunkowej zostanie ustalony na dzień przypadający nie wcześniej niż 90 dni od dnia otrzymania przez Politechnikę Poznańską zgody Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej i nie później niż 120 dni od dnia otrzymania tej zgody;
 - 2) termin zawarcia umowy przenoszącej własność zostanie ustalony na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni od upływu terminu na wykonanie prawa pierwokupu, o którym mowa w ust. 7 i nie później niż 60 dni od upływu terminu na wykonanie prawa pierwokupu.
11. W przypadku nieustalenia terminu w sposób opisany w ust. 10, przewodniczący komisji przetargowej wezwie oferenta, którego oferta została przyjęta, do zawarcia odpowiednio umowy warunkowej albo umowy przenoszącej własność, w wyznaczonym w wezwaniu terminie.

§ 14

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium, które wynosi 800.000,00 zł (słownie: osiemset tysięcy złotych zero groszy).
2. Wadium należy wpłacić na konto Politechniki Poznańskiej: 39 1090 1362 0000 0001 4382 6909, SANTANDER BANK POLSKA S.A. z zaznaczeniem celu wpłaty - „XII przetarg na sprzedaż nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Ogrodowej 11”.
3. W przypadku zakończenia przetargu przyjęciem oferty, wadium wniesione przez nabywcę zalicza się na poczet ceny nabycia, a wadium wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu zwraca się niezwłocznie po zakończeniu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 21 dni od dnia zakończenia przetargu.
4. W przypadku zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru którejkolwiek z ofert lub unieważnienia, bez podania przyczyn, wadium wpłacone przez uczestników przetargu zwraca się niezwłocznie po zamknięciu lub unieważnieniu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 21 dni od dnia zamknięcia lub unieważnienia przetargu, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się oferenta, którego oferta została przyjęta, od podpisania umowy warunkowej lub przenoszącej własność nieruchomości, a przetarg uznaje się za niebyły. Za uchylenie się oferenta od podpisania umowy uznane zostanie w szczególności:
 - 1) niestawienie się oferenta, którego oferta została przyjęta, w terminie i miejscu ustalonym dla podpisania warunkowej umowy sprzedaży lub umowy przenoszącej własność w sposób opisany w § 13 ust. 10;
 - 2) niestawienie się oferenta, którego oferta została przyjęta, w terminie i miejscu wyznaczonym dla podpisania warunkowej umowy sprzedaży lub umowy przenoszącej własność w sposób opisany w § 13 ust. 11.
6. W przypadku nieuzyskania wymaganych zgód na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości, leżących po stronie Politechniki Poznańskiej lub skorzystania z prawa pierwokupu przez podmiot uprawniony, wadium zostanie zwrócone w wysokości w jakiej zostało wpłacone.
7. Oferent, którego oferta została przyjęta, jest zobowiązany do wpłaty całej zaoferowanej ceny przed podpisaniem umowy przenoszącej własność, z uwzględnieniem ust. 3 niniejszego paragrafu.
8. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy, w tym opłatę notarialną, ponosi nabywca.

§ 15

W przetargu nie mogą brać udziału osoby wchodzące w skład komisji przetargowej, osoby im bliskie w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności komisji przetargowej.

§ 16

1. Politechnika Poznańska zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert lub unieważnienia przetargu po przyjęciu oferty, bez podania przyczyn. Oferentom z tego tytułu nie przysługują żadne roszczenia.
Podstawą do unieważnienia będzie w szczególności nieuzyskanie wymaganych zgód, o których mowa w § 13 ust. 6.
2. Politechnika Poznańska zastrzega sobie prawo do zmiany treści Ogłoszenia lub Regulaminu przed upływem terminu składania ofert.

§ 17

Uczestnik przetargu może złożyć skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Rektora Politechniki Poznańskiej w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu. Decyduje data wpływu skargi do Politechniki Poznańskiej.

§ 18

Ogłoszenie, jak i Regulamin, stanowią integralną całość, zaś Regulamin uszczegóławia i doprecyzowuje warunki przetargu w rozumieniu art. 70¹ § 2 k.c.

§ 19

W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

§ 20

Z postanowieniami Regulaminu przetargu oferenci mogą zapoznać się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Politechniki Poznańskiej przy pl. M. Skłodowskiej-Curie 5 w Poznaniu oraz na stronie internetowej Politechniki Poznańskiej www.put.poznan.pl w Biuletynie Informacji Publicznej.

Załączniki (przy oryginale):

- decyzja Wojewody Wielkopolskiego RR.X-11.7720A-48/06 z dnia 29 sierpnia 2006 r.