

## **Warunki postępowania w sprawie zbycia nieruchomości przy ulicy Raławickiej 9a w trybie negocjacji z ogłoszeniem**

### **§1 [Postanowienia ogólne]**

1. Postępowanie ogłasza, organizuje i prowadzi: Uniwersytet Jagielloński – Collegium Medicum w Krakowie (dalej „UJ CM”) ul. św. Anny 12, 31-008 Kraków, NIP: 675-000-22-36, REGON 000001270-00040.
2. Postępowanie w sprawie zbycia nieruchomości zostanie przeprowadzone w trybie negocjacji z ogłoszeniem przez Komisję powołaną decyzją Prorektora UJ ds. Collegium Medicum.
3. Postępowanie zostanie przeprowadzone na podstawie Regulaminu zbywania nieruchomości UJ CM z dnia 1 marca 2019 roku z późn. zm., niniejszych warunków oraz innych obowiązujących przepisów prawa.
4. Szczegółowe informacje dotyczące postępowania można uzyskać w Sekcji Administrowania Nieruchomościami, ul. Skawińska 8 - pok. 266, tel. 12 433-27-09, e-mail: dzm@cm-uj.krakow.pl, od poniedziałku do piątku w godzinach 8.00-15.00.

### **§2 [Przedmiot postępowania]**

1. Przedmiotem postępowania jest wyłonienie nabywcy na łączną sprzedaż prawa własności nieruchomości położonych w Krakowie przy ul. Raławickiej 9a, obejmujących:
  - a) działkę ewidencyjną nr 6/7 obr. 4 jedn. ewid. Krowodrza, o pow. 3.362 m<sup>2</sup>, objętą księgą wieczystą nr KR1P/00480221/8, zabudowaną budynkiem usługowym, w chwili obecnej wykorzystywanym na prowadzenie domu studenckiego z funkcją hotelową, z adresem przy ul. Raławickiej 9a, o pow. użytkowej 3.255,46 m<sup>2</sup>,
  - b) działkę ewidencyjną nr 6/9 obr. 4 jedn. ewid. Krowodrza, o pow. 142 m<sup>2</sup>, objętą księgą wieczystą nr KR1P/00334775/8, na której posadowiona jest budowla – komora ciepłownicza.
2. Oferowane do sprzedaży nieruchomości można nabyć jedynie łącznie, nie dopuszcza się składania ofert częściowych.

### **§3 [Opis nieruchomości]**

1. Nieruchomości stanowią funkcjonalnie i gospodarczo zorganizowaną całość.
2. Działka ewidencyjna nr 6/7 o powierzchni 3.362 m<sup>2</sup> jest zabudowana budynkiem Domu Studenckiego CM z funkcją hotelową, składającym się z czterech kondygnacji nadziemnych, jednej podziemnej oraz dwóch klatek schodowych. Budynek o powierzchni użytkowej 3.255,46 m<sup>2</sup> zlokalizowany jest w sąsiedztwie akademików innych krakowskich Uczelni. Wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, telefoniczną, internetową, c.o., sygnalizacji pożaru, oddymiania, ochrony od porażenia, wentylację mechaniczną i wentylację grawitacyjną. Budynek jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków miasta Krakowa pod numerem 4264. Zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XCIV/2576/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2022r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kazimierza Wielkiego”, działki 6/7 i 6/9 znajdują się w całości w terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem Un.1.

3. Nieruchomość obejmująca działkę 6/7 posiada dostęp do drogi publicznej (służebność drogi koniecznej przez działkę nr 955).
4. Nieruchomość obejmująca działkę nr 6/9 stanowi fragment zieleni kompleksu, posadowiono na niej budowlę - komorę ciepłowniczą oraz ogrodzenie.

#### **§4 [Oględziny nieruchomości]**

Nieruchomość można oglądać po uprzednim uzgodnieniu terminu pod nr tel. 12 4332 709.

#### **§5 [Ceny minimalne]**

1. Minimalna cena za nieruchomość obejmującą działkę ewidencyjną nr 6/7 wynosi 19.539.000 zł netto (słownie: dziewiętnaście milionów pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy złotych 00/100).
2. Minimalną ceną za nieruchomość obejmującą działkę ewidencyjną nr 6/9 wynosi 271 000 zł netto (słownie: dwieście siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych 00/100).
3. Oferta wstępna nabycia nieruchomości i oferta po przeprowadzeniu negocjacji nie może zawierać ceny niższej niż łączne ceny minimalne.

#### **§6 [Wadium]**

W postępowaniu nie będzie wymagane wadium.

#### **§7 [Oferta wstępna]**

1. Warunkiem przystąpienia do negocjacji jest złożenie oferty wstępnej nabycia nieruchomości w formie pisemnej.
2. Oferta wstępna powinna zostać sporządzona w języku polskim.
3. Oferta wstępna powinna zawierać:
  - a) datę i miejsce sporządzenia oferty,
  - b) imię, nazwisko, nr dowodu osobistego, adres do korespondencji, a jeżeli oferentem jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej - firmę lub nazwę, oznaczenie siedziby i adres do korespondencji (w sytuacji, gdy jest inny, niż adres siedziby) oraz numer REGON i numer NIP oferenta,
  - c) oferowane wstępne ceny netto zakupu obu nieruchomości, nie niższe niż ceny minimalne, określone cyfrą i słownie,
  - d) oświadczenie, że oferent zapoznał się z wszystkimi warunkami postępowania i akceptuje je bez zastrzeżeń,
  - e) oświadczenie, że oferent nie jest cudzoziemcem, w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 2278), a w przeciwnym wypadku zobowiązanie cudzoziemca, że w razie, gdy jego oferta

- zostanie przyjęta jest on zobowiązany do uzyskania pozwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na zakup nieruchomości,
- f) w przypadku osób fizycznych pozostających w ustawowym ustroju wspólności majątkowej do oferty należy dołączyć zgodę współmałżonka na przystąpienie do negocjacji i nabycie przedmiotowej nieruchomości, jeżeli do negocjacji przystępuje jeden ze współmałżonków lub oświadczenie, że nieruchomość będzie nabywana z majątku odrębnego,
  - g) w przypadku osób fizycznych - oświadczenie, że uczestnik negocjacji wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych, w celu przeprowadzenia negocjacji na łączną sprzedaż nieruchomości objętych przedmiotowym postępowaniem oraz innych procedur wymaganych przepisami prawa w przypadku zbycia nieruchomości przez państwowe osoby prawne. Oświadczenie wraz z informacją o przetwarzaniu danych osobowych do pobrania na stronie:  
[http://www.cm-uj.krakow.pl/index.php/collegium/oferty\\_sprzedazy/](http://www.cm-uj.krakow.pl/index.php/collegium/oferty_sprzedazy/)
  - h) imię i nazwisko oraz dane teleadresowe (telefon, email) osoby upoważnionej do kontaktów w sprawie niniejszego postępowania,
  - i) własnoręczny podpis oferenta lub osoby/osób uprawnionej/y lub upoważnionej/y do jego reprezentowania oraz zostać opatrzona pieczęcią, jeżeli pochodzi od przedsiębiorcy, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.
4. Do oferty wstępnej należy dołączyć:
    - a) pełnomocnictwo, gdy ofertę wstępną składa pełnomocnik,
    - b) dokument potwierdzający prawo do reprezentowania oferenta w etapie negocjacji.
    - c) dokumenty potwierdzające prawo do reprezentowania oferenta (np. informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego, pełnomocnictwo do reprezentacji, wydruk z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, w przypadku, gdy oferentem jest osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą),
  5. Oferent może przedstawić tylko jedną cenę zakupu każdej z nieruchomości, będących przedmiotem sprzedaży łącznej.
  6. Złożone oferty wstępne wariantowe lub częściowe, a także zawierające cenę lub ceny niższe niż minimalna będą podlegały odrzuceniu.
  7. Oferty wstępne złożone po terminie zostaną zwrócone bez otwierania.

#### **§8 [Złożenie oferty wstępnej i otwarcie ofert]**

1. **Ofertę wstępną** w zaklejonej kopercie z dopiskiem: „**Nabycie prawa własności nieruchomości UJ CM przy ul. Raclawickiej 9a - działki nr 6/7 i 6/9.**” należy złożyć w Dziale Zarządzania Majątkiem, Sekcji Administrowania Nieruchomościami w Krakowie, ul. Skawińska 8 pok. 266, **do dnia 18.01.2024 r. do godz. 12:30.**
2. **Otwarcie ofert wstępnych** ze wskazaniem Oferenta oraz oferowanych cen nastąpi **w dniu 18.01.2024 r. o godz. 13:00** w Obieckie Dydaktyczno-Administracyjnym przy ul. Skawińskiej 8 w Krakowie, w sali 250 (II piętro).

### **§9 [Weryfikacja ofert wstępnych]**

1. Komisja dokona oceny ofert wstępnych pod kątem spełnienia warunków postępowania, kwalifikując je do etapu negocjacji lub postanawiając o ich odrzuceniu.
2. W toku oceny Komisja może żądać uzupełnień lub wyjaśnień.

### **§10 [Etap negocjacji]**

1. Komisja poinformuje pisemnie podmioty, które zostały zakwalifikowane do etapu negocjacji o ich terminie, przesyłając wstępną agendę negocjacji.
2. Oferent ma prawo w terminie 3 dni roboczych od otrzymania wstępnej agendy negocjacji wskazać listę zagadnień, jakie chciałby omówić w trakcie negocjacji.
3. Jeżeli wpłynęła więcej niż jedna oferta wstępna, Komisja prowadzi negocjacje z każdym z oferentów oddzielnie, według takiego samego schematu, przy zachowaniu tych samych zasad oraz w sposób zapewniający równe traktowanie.
4. Negocjacje prowadzone są ustnie, mają na celu sprecyzowanie oczekiwań stron, określenie warunków przedstawionych w ofercie wstępnej, a także szczegółowych warunków umowy i jej zawarcia.
5. Negocjacje prowadzone będą z pełnym poszanowaniem zasad poufności do czasu zakończenia postępowania oraz zasad uczciwej konkurencji. Żadna ze stron postępowania, bez zgody drugiej strony, nie może ujawnić informacji uzyskanych w trakcie prowadzenia negocjacji do czasu ich zakończenia.
6. Oferent, jego przedstawiciel lub przedstawiciele powinien posiadać dokument potwierdzający tożsamość.
7. Dopuszcza się przeprowadzenie więcej niż jednej rundy negocjacji z każdym oferentem.
8. Przebieg negocjacji będzie podlegał protokołowaniu, z zastrzeżeniem poufności protokołu do czasu zakończenia postępowania.

### **§11 [Zakończenie etapu negocjacji, ostateczna oferta]**

1. Po przeprowadzeniu negocjacji i sprecyzowaniu oczekiwań UJ CM oraz warunków przedstawionych w ofercie wstępnej Komisja może:
  - a) wskazać termin złożenia ostatecznej oferty
  - b) postanowić o zakończeniu negocjacji,
  - c) odrzucić ofertę wstępną.
2. Wyniki prowadzonych negocjacji są przedstawiane Prorektorowi ds. Collegium Medicum, który je akceptuje lub ustala dodatkowe wytyczne, w tym może zdecydować o wyłonieniu nabywcy w drodze przetargu ustnego (licytacji).
3. W przypadku wyznaczenia terminu złożenia ostatecznej oferty powinna ona odpowiednio spełniać wymogi określone w § 7 ust. 2-3, 4 a), 4 c), 5-7 a ponadto zawierać:
  - a) oferowane ostateczne ceny netto zakupu obu nieruchomości, nie niższe niż ceny minimalne, określone cyfrą i słownie,
  - b) zobowiązanie do zapłaty cen brutto (cena oferty netto + ewentualny podatek VAT w obowiązującej stawce) i zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w przypadku rozstrzygnięcia postępowania z wynikiem pozytywnym,

- c) zobowiązanie oferenta do pokrycia wszystkich kosztów i opłat związanych z nabyciem nieruchomości,
  - d) oświadczenie, że oferent zapoznał się z przedmiotem sprzedaży, jego stanem technicznym i prawnym oraz że w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił wobec sprzedającego żadnych roszczeń,
  - e) oświadczenie, że oferent przyjmuje do wiadomości i akceptuje fakt, że umowa sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności sprzedaż nieruchomości wymagać będzie zgody Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej,
  - f) dokument odpowiedniego organu wyrażający zgodę na nabycie nieruchomości lub dokument potwierdzający, że taka zgoda nie jest wymagana.
3. Komisja odrzuca ofertę ostateczną nie spełniającą warunków postępowania.
  4. W przypadku uzyskania więcej niż jednej oferty ostatecznej, która nie podlega odrzuceniu, Komisja dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty, przy zastosowaniu kryterium najwyższej łącznej ceny.

## **§12 [Odesłanie do zapisów Regulaminu]**

Przepisy § 21 oraz § 22 Regulaminu zbywania nieruchomości UJ CM z dnia 1 marca 2019 roku z późn. zm. mają zastosowanie w niniejszym postępowaniu.

## **§13 [Nabycie nieruchomości i istotne postanowienia dotyczące umowy sprzedaży]**

1. UJ CM zwraca uwagę na treść art. 423 ust. 2 ustawy prawo o szkolnictwie wyższym i nauce w brzmieniu *"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 Prokuraturii 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"*.
2. Z podmiotem, który zaoferuje najwyższą łączną cenę netto za nabycie nieruchomości, będących przedmiotem negocjacji, po uzyskaniu wymaganych zgód, o których mowa w ust. 1 zostanie zawarta warunkowa umowa sprzedaży.
3. **Prawo pierwokupu** do nieruchomości przysługuje na podstawie art. 30a i nast. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (tekst jedn. Dz.U. z 2023 poz. 10541) Prezesowi Krajowego Zasobu Nieruchomości.
4. Jeżeli uprawniony podmiot nie wykona prawa pierwokupu, z podmiotem który zaoferuje najwyższą cenę zostanie zawarta **umowa przenosząca własność nieruchomości**. O terminie i miejscu zawarcia umów nabywca zostanie powiadomiony. Wybór notariusza sporządzającego umowę należy do UJ CM.
5. Ceny sprzedaży będą stanowiły zaoferowane kwoty netto powiększone o ewentualny podatek VAT ustalony zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu sprzedaży.

6. Zaoferowane kwoty, w przypadku możliwości zastosowania zwolnienia z opodatkowania VAT na podstawie art. 43 ust 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, stanowić będą jednocześnie kwotę brutto. W przypadku zaistnienia przesłanek ustawowych umożliwiających rezygnację ze zwolnienia z opodatkowania VAT, do zaoferowanej ceny netto zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej stawce.
7. Na Kupującego w treści umowy zostanie nałożone zobowiązanie do zwrotu kwoty odpowiadającej ewentualnie zapłaconej przez UJ CM, jako sprzedającego jednorazowej opłaty (renta planistyczna) wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jedn. Dz. U. 2022 poz. 503), w terminie 30 dni od otrzymania powiadomienia od Sprzedającego, pod rygorem poddania się egzekucji z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.
8. Nabywca nieruchomości przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym. Wydanie przedmiotu postępowania nastąpi w terminie 21 dni od podpisania umowy przenoszącej własność.
9. Nabywca na własny koszt może potwierdzać geodezyjnie granice nieruchomości. Sprzedający sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków.
10. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy, w tym min. koszty sporządzenia umów notarialnych, pozyskania zaświadczeń i dokumentów wymaganych do zawarcia umowy oraz koszty, opłaty urzędowe i sądowe ponosi nabywca nieruchomości.
11. Niestawienie się wybranego oferenta w terminie i miejscu wskazanym dla podpisania warunkowej umowy sprzedaży lub umowy przenoszącej własność będzie uznane za uchylenie się od zawarcia umowy.
12. Na dzień sporządzenia aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, oferent musi posiadać ostateczną decyzję obejmującą zgodę ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, jeżeli decyzja taka jest wymagana.
13. W przypadku nieuzyskania wymaganych zgód, UJ CM zastrzega sobie prawo odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Odstąpienie od umowy w tym przypadku stanowi okoliczność, za którą UJ CM nie ponosi odpowiedzialności.

#### **§ 14 [Inne zastrzeżenia]**

1. UJ CM przysługuje prawo zamknięcia postępowania bez wybrania którejkolwiek z ofert bez podania przyczyny oraz prawo do odwołania lub unieważnienia postępowania w części lub całości bez podania przyczyny i ponoszenia jakichkolwiek skutków prawnych i finansowych.
2. Ogłoszenie, a także warunki postępowania mogą być zmienione lub odwołane.