



**INSTYTUT RYBACTWA ŚRÓDLĄDOWEGO
IM. STANISŁAWA SAKOWICZA W OLSZTYNIE**

REGULAMIN

proceedzenia pisemnego przetargu publicznego na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działki o numerze ewidencyjnym 20/11 o pow. 5,6439 ha zlokalizowanej na terenie miejscowości Żabieniec, Gmina Piaseczno, woj. mazowieckie.

1 Postanowienia ogólne.

- 1.1 Regulamin określa szczegółowe zasady przeprowadzania pisemnego przetargu publicznego na zbycie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, pozostającej w wieczystym użytkowaniu Instytutu Rybactwa Śródlądowego im. Stanisława Sakowicza w Olsztynie.
- 1.2 Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny.

2 Sprzedawca i Prowadzący Przetarg:

- 2.1 Sprzedawcą jest **Instytut Rybactwa Śródlądowego im. Stanisława Sakowicza w Olsztynie** 10-719 Olsztyn, ul. Oczapowskiego 10, zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego w Olsztynie, Wydział VIII Gospodarczy KRS pod numerem 0000095026, telefon: + 48 89 524 01 71, fax: +48 89 524 05 05, <http://www.infish.com.pl/>.
- 2.2 Prowadzącym przetarg jest jednostka podległa Instytutu Rybactwa Śródlądowego im. Stanisława Sakowicza w Olsztynie - Rybacki Zakład Doświadczalny w Żabieńcu.

3 Podstawa prawna:

- 3.1 Sprzedaż odbywa się na podstawie:
 - 3.1.1 Ustawy o instytutach badawczych z dnia 30 kwietnia 2010 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 371, z późn. zm.),
 - 3.1.2 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu z dnia 5 października 1993 r. (Dz. U. Nr 97, poz. 44).
- 3.2 Sprzedaż odbywa się zgodnie z pozytywną opinią Ministerstwa Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej.
- 3.3 Do zawarcia umowy sprzedaży niezbędne jest uzyskanie zgody organu nadzorującego zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 30 grudnia 2016, poz. 2259).
- 3.4 Do przeprowadzenia postępowań przetargowych zastosowanie znajdują ponadto:
 - 3.4.1 Ustawa z dnia 16 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
 - 3.4.2 Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741),

- 3.4.3 Zasady określone w niniejszym Regulaminie, Zaproszeniu do składania ofert oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

4 Przedmiot przetargu:

Przedmiotem przetargu jest sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu dla którego Sąd Rejonowy w Piasecznie, prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00420689/5, położonego na terenie miejscowości Żabieniec, Gmina Piaseczno, woj. mazowieckie:

Działki ewidencyjnej o nr: 20/11 z ceną wywoławczą netto 1.734.650 zł (słownie: jeden milion siedemset trzydzieści cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt 00/100) PLN, dla której wadium wynosi 173.465 zł (słownie: sto siedemdziesiąt trzy tysiące czterysta sześćdziesiąt pięć 00/100) PL.

Sprzedaż przedmiotowej działki jest zwolniona z podatku VAT.

Działka 20/11 powstała w wyniku podziału działki 20/4, która widnieje w ww. księdze wieczystej. Działka 20/11 położona jest w obrębie geodezyjnym, dla którego plan zagospodarowania stracił moc obowiązującą. Zgodnie z aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym wytyczne do sporządzenia nowego planu przestrzennego, działka 20/11 znajduje się na obszarze urbanistycznym oznaczonym RZ-tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzywieniami w dolinach rzek i jest wyłączona spod zabudowy.

5 Stan prawny nieruchomości zgodnie z aktualnymi KW:

5.1 Działka

- 5.1.1 Dział I – Prawa związane z własnością: prawo użytkowania wieczystego gruntu przez Instytut Rybactwa Śródlądowego im. St. Sakowicza w Olsztynie ustanowione do 5.12.2089 r.
- 5.1.2 Dział II – Własność: Skarb Państwa.
- 5.1.3 Dział III – Ciężary i ograniczenia: brak
- 5.1.4 Dział IV – Hipoteki: brak.

6 Komisja przetargowa

- 6.1 Prowadzący przetarg powoła Komisję przetargową składającą się z 4 osób.
- 6.2 Komisja Przetargowa działa na podstawie niniejszego Regulaminu oraz obowiązujących przepisów prawa.
- 6.3 Komisja Przetargowa zobowiązana jest działać obiektywnie, wnikliwie i starannie, mając na względzie dobre imię Sprzedawcy oraz Prowadzącego przetarg.
- 6.4 Komisja podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, w przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego.

7 Warunki uczestnictwa w przetargu

- 7.1 Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz cudzoziemcy po spełnieniu warunków określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. Nr 31, poz. 178 z późn. zm.).
- 7.2 Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest:
- 7.2.1 złożenie ważnej pisemnej oferty, zawierającej dane i dokumenty określone w Zaproszeniu do składania ofert oraz w niniejszym Regulaminie,
 - 7.2.2 wniesienie wadium, w trybie i w wysokości określonej w Zaproszeniu do składania ofert oraz w niniejszym Regulaminie.

8 Termin i miejsce składania ofert

- 8.1 Oferty należy składać do dnia 21.04.2017 r. do godz. 15.00 osobiście w siedzibie Prowadzącego przetarg lub przesłać na adres Prowadzącego przetarg listem poleconym lub kurierem, w zamkniętej kopercie z napisem „Przetarg na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu”.
- 8.2 Decyduje chwila wpływu oferty do siedziby Prowadzącego przetarg, a nie data stempla pocztowego przy wysyłce.

9 Sposób przygotowania oferty

- 9.1 Ofertę należy sporządzić pisemnie, w języku polskim.
- 9.2 Każdy dokument składający się na ofertę powinien być podpisany przez oferenta lub osobę (osoby) reprezentujące oferenta. Pełnomocnictwo do działania w imieniu i na rzecz oferenta winno być sporządzone w formie aktu notarialnego.
- 9.3 W przypadku składania kopii dokumentów, każda strona dokumentu zawierająca jakąkolwiek treść powinna zostać potwierdzona „za zgodność z oryginałem” przez oferenta lub osobę (osoby) reprezentujące oferenta.
- 9.4 Oferta powinna zawierać:
- 9.4.1 imię i nazwisko składającego ofertę lub firmę, adres lub siedzibę składającego ofertę, aktualny odpis z właściwego rejestru,
 - 9.4.2 datę sporządzenia oferty,
 - 9.4.3 oferowaną cenę,
 - 9.4.4 oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z regulaminem przetargu, innymi dokumentami przetargowymi i przyjęciu bez zastrzeżeń określonych w nich warunków przetargu oraz o zapoznaniu się ze stanem technicznym i prawnym przedmiotu sprzedaży,
 - 9.4.5 oświadczenie o zobowiązaniu się oferenta do pokrycia wszystkich kosztów przeniesienia praw do sprzedawanej nieruchomości oraz ewentualnych kosztów podziału geodezyjnego nieruchomości, wytyczenia granic, itp.
 - 9.4.6 dokument potwierdzający uzyskanie stosownej zgody na dokonanie określonej czynności prawnej, jeżeli przepis prawa, statut, umowa spółki, akt założycielski przedsiębiorcy itp. wymaga uzyskania zgody właściwego organu,
 - 9.4.7 dowód wpłaty wadium.
- 9.5 Oferty winny być składane z pełnym kompletem wymaganych dokumentów i zamknięte w odrębnej kopercie, opisanej zgodnie z pkt. 9.1 niniejszego Regulaminu.

- 9.6 Oferty złożone po upływie wskazanego wyżej terminu składania ofert zostaną zwrócone bez otwierania.

10 Wadium

- 10.1 Wadium należy wpłacić w formie pieniężnej, przelewem na rachunek bankowy Prowadzącego przetarg: BS Piaseczno nr 64 8002 0004 0000 1906 2000 0001 z dopiskiem „wadium ofertowe dla nieruchomości”.
- 10.2 Wadium należy wpłacić najpóźniej do dnia składania ofert. Za datę wpływu wadium uważa się dzień uznania rachunku bankowego Prowadzącego przetarg.
- 10.3 Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta zostanie wybrana, będzie zaliczone na poczet ceny nabycia. Pozostałym oferentom wadium zostanie zwrócone bezpośrednio po dokonaniu wyboru oferty.
- 10.4 Wadium przepada na rzecz Sprzedawcy, w razie uchylenia się od zawarcia umowy przez uczestnika przetargu, którego ofertę wybrano lub gdy żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje ceny wywoławczej.
- 10.5 Oferentowi nie przysługuje prawo naliczania odsetek od wpłaconego wadium w żadnych okolicznościach.

11 Zmiana oferty

- 11.1 Zmiany w złożonej ofercie oferent może dokonać tylko przed upływem terminu składania ofert.
- 11.2 Ofertę można wycofać tylko przed terminem składania ofert.
- 11.3 Zmiany oferty lub jej wycofania dokonuje się poprzez złożenie stosownego oświadczenia w trybie określonym w punkcie 9 i 10 niniejszego Regulaminu, z dopiskiem na kopercie „ZMIANA” lub „WYCOFANIE”.

12 Otwarcie i ocena ofert

- 12.1 Otwarcie ofert nastąpi w dniu 25 kwietnia 2017 r. o godz. 10.00 w siedzibie Prowadzącego przetarg.
- 12.2 Złożone oferty będą oceniane przez Komisję przetargową, na posiedzeniach niejawnych.
- 12.3 W pierwszym etapie Komisja przetargowa sprawdzi oferty pod kątem spełniania wymogów formalnych. Następnie porówna nieodrzucone z przyczyn formalnych oferty kierując się jednym kryterium – zaoferowanej ceny nieruchomości.
- 12.4 Komisja przetargowa wybierze oferty najkorzystniejsze, w których oferenci zaoferują najwyższą cenę dla każdej z działek, nie niższą niż cena wywoławcza.
- 12.5 W przypadku złożenia dwóch lub więcej najkorzystniejszych, równorzędnych ofert, Prowadzący przetarg zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferty. Prowadzący przetarg może zorganizować dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty, a o jego terminie oferenci zostaną powiadomieni pisemnie.

- 12.6 Prowadzący przetarg sporządzi protokoły z oceny ofert oraz przedstawi Sprzedającemu wnioski w sprawie wyboru najkorzystniejszych ofert.
- 12.7 Przetarg będzie ważny bez względu na liczbę zgłoszonych ofert, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w dokumentach przetargowych.
- 12.8 Prowadzący zastrzega, że przysługuje mu prawo unieważnienia przetargu w przypadku odmowy udzielenia zgody przez organ nadzorujący na sprzedaż przedmiotu przetargu na rzecz wybranego nabywcy.
- 12.9 Prowadzący przetarg zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu bez dokonywania wyboru oferty oraz unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.
- 12.10 O wyborze oferty lub unieważnieniu przetargu bez podania przyczyny bądź zamknięciu przetargu bez wyboru oferty oferenci zostaną powiadomieni pisemnie.
- 12.11 Postępowanie przetargowe kończy się z chwilą zawarcia umowy lub podjęcia przez Komisję przetargową decyzji o unieważnieniu przetargu bez podania przyczyny lub zamknięciu przetargu bez wyboru oferty.

13 Odrzucenie oferty

- 13.1 Komisja przetargowa odrzuci oferty nie spełniające wymogów określonych w niniejszym Regulaminie lub innych wymogów wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
- 13.2 W szczególności Komisja przetargowa odrzuci ofertę:
 - 13.2.1 nie zawierającą wszystkich wymaganych oświadczeń i dokumentów,
 - 13.2.2 zawierającą nie podpisane dokumenty,
 - 13.2.3 zawierającą nieczytelne lub nie w pełni czytelne dokumenty lub dokumenty noszące znamiona „przerabiania”,
 - 13.2.4 zawierającą kopie dokumentów, które nie zostały potwierdzone przez oferenta „za zgodność z oryginałem”,
 - 13.2.5 zabezpieczoną wadium wniesionym w innej formie niż w pieniądzu lub w przypadku wniesienia wadium po terminie,
 - 13.2.6 nie zawierającą kopii dowodu wpłacenia wadium,
 - 13.2.7 zawierającą niższą cenę ofertową niż określona w Zaproszeniu do składania ofert cena wywoławcza.

14 Zawarcie umowy

- 14.1 Zawarcie umowy zobowiązującej do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu nastąpi pod warunkiem wyrażenia zgody przez organ nadzorujący zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 30 grudnia 2016, Poz. 2259).
- 14.2 Z uwagi na powyższe, z osobą która złożyła najkorzystniejszą ofertę na zakup działek będących przedmiotem przetargu, zostanie zawarta warunkowa umowa zobowiązująca

do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego (warunkowa umowa sprzedaży) w formie aktu notarialnego.

- 14.3 W przypadku, gdy najkorzystniejszą ofertę złożył cudzoziemiec w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z dnia z dnia 24 marca 1920 r. (Dz. U. Nr 167, poz. 1758 z późn. zm.) zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nastąpi pod warunkiem uzyskania zgody ministra właściwego do spraw wewnętrznych w trybie nin. ustawy.
- 14.4 O terminie i miejscu zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nabywca zostanie powiadomiony pisemnie w ciągu 21 dni od daty uzyskania zgody przez organ nadzorujący.
- 14.5 Wszelkie koszty zawarcia umowy sprzedaży, w tym koszty notarialne i opłat sądowych, ponosi nabywca.

15 Pouczenie o skutkach uchylania się od zawarcia umowy

- 15.1 Nie stawienie się nabywcy w terminie i miejscu wskazanym dla podpisania umowy sprzedaży będzie uznane za odstąpienie od zawarcia umowy i będzie skutkowało utratą wadium wpłaconego przez wybranego oferenta.
- 15.2 W sytuacji, o której mowa w ust. 1, lub nie uzyskania zgody, o której mowa w art. 15.4 Sprzedawca może przedstawić ofertę zawarcia umowy sprzedaży oferentowi, który złożył kolejną najkorzystniejszą ofertę lub unieważnić postępowanie przetargowe.

16 Oglądanie nieruchomości, udzielanie informacji

- 16.1 Oglądanie nieruchomości będzie możliwe w terminie od dnia ukazania się ogłoszenia do dnia poprzedzającego termin składania ofert, w dni robocze z wyjątkiem sobót, w miejscu ich położenia, po uprzednim umówieniu się w siedzibie Prowadzącego przetarg.
- 16.2 Dodatkowe informacje na temat przetargu, możliwości oglądania nieruchomości, a także Regulamin i inne dokumenty przetargowe dostępne są w siedzibie Prowadzącego przetarg, od poniedziałku do piątku w godzinach od 9.00 do 14.00, telefon: + 48 22 756-20-87 oraz na stronie internetowej <http://www.infish.com.pl/>.

17 Dokumenty przetargowe

- 17.1 Prowadzący przetarg udostępni wszystkim osobom zainteresowanym uczestnictwem w przetargu, w swojej siedzibie oraz na swojej stronie internetowej następujące dokumenty, zatwierdzone i podpisane przez Dyrektora Sprzedającego:
 - 17.1.1 Regulamin przetargu,
 - 17.1.2 Wzór oświadczenia Oferenta.
- 17.2 Ponadto Prowadzący przetarg udostępni do wglądu wszystkim osobom zainteresowanym uczestnictwem w przetargu, w swojej siedzibie:
 - 17.2.1 Operat szacunkowy obejmujący nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.