

REGULAMIN

nieograniczonego przetargu pisemnego na łączną sprzedaż:

- 1) **nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Warszawie przy ul. Koszykowej 82A**, uregulowanej w KW nr WA1M/00338017/4 i oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1/1 z obrębu 2-01-02 o powierzchni 5.336 m²
- 2) **nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Warszawie przy ul. Oczki 3**, uregulowanej w KW nr WA1M/00563111/9 i oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1/2 z obrębu 2-01-02 o powierzchni 1.196 m².

§ 1.

Definicje

Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- 1) **organizatorze** - należy przez to rozumieć Warszawski Uniwersytet Medyczny w Warszawie (dalej WUM);
- 2) **komisji** - komisja powołana przez Rektora WUM do przeprowadzenia przetargu;
- 3) **podmiocie publicznym** – należy przez to rozumieć podmiot odpowiadający definicji określonej w ustawie z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym;
- 4) **podmiocie niepublicznym** – należy przez to rozumieć, a contrario pozostałych oferentów, którzy nie spełniają kryteriów definicji podmiotu publicznego;
- 5) **najkorzystniejsza oferta** - oferta, która nie została odrzucona, a zaproponowana cena była najwyższa spośród prawidłowo złożonych ofert;
- 6) **oferta nieważna** - oferta, która nie spełnia wymogów określonych w niniejszym regulaminie.

§ 2.

Postanowienia ogólne

1. Przetarg przeprowadza się w formie pisemnej nieograniczonej.
2. Przetarg ma na celu uzyskanie jak najwyższej ceny ze sprzedaży nieruchomości z uwzględnieniem preferencji sprzedaży na rzecz podmiotów publicznych. Kryterium, wg którego zostanie wybrana oferta jest 100% cena, przy zastosowaniu preferencji na rzecz podmiotów publicznych. Cena zostanie

przeliczona na punkty, przy czym preferencja na rzecz podmiotów publicznych polega na przyznaniu im dodatkowo 0,3 pkt. W związku z tym zaoferowana cena z każdej złożonej oferty zostanie przeliczona na punkty z zastosowaniem następujących wzorów:

1) podmioty publiczne

$$PppA = \frac{\text{cena A zł}}{1.000.000,00 \text{ zł}} \times 1 \text{ pkt} + 0,3 \text{ pkt} \text{ gdzie:}$$

PppA - liczba punktów oferty podmiotu publicznego A

cena A zł - cena zaproponowana przez podmiot publiczny A

2) podmioty niepubliczne

$$PpnpB = \frac{\text{cena B zł}}{1.000.000,00 \text{ zł}} \times 1 \text{ pkt}$$

gdzie:

PpnpB - liczba punktów oferty podmiotu niepublicznego B

cena B zł - cena zaproponowana przez podmiot niepubliczny B

Najkorzystniejszą ofertą będzie oferta, która uzyska najwyższą liczbę punktów, przy czym:

1) jeśli więcej niż jeden podmiot uzyska taką samą najwyższą liczbę punktów, a wśród tych podmiotów będzie podmiot publiczny, wówczas jako najkorzystniejszą ofertę zostanie wybrana oferta podmiotu publicznego;

2) jeśli więcej niż jeden podmiot publiczny uzyska taką samą najwyższą liczbę punktów, podmioty te zostaną zaproszone do złożenia dodatkowych ofert pisemnych;

3) jeśli więcej niż jeden podmiot niepubliczny uzyska taką samą najwyższą liczbę punktów, podmioty te zostaną zaproszone do złożenia dodatkowych ofert pisemnych.

Wynik w punktach zostanie zaokrąglony do trzech miejsc po przecinku zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami matematycznymi.

3. Organizator zastrzega sobie prawo odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyn oraz przerwania przetargu na każdym etapie, a także zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

4. Jeżeli przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, organizator może organizować kolejne przetargi i rokowania w dowolnym wybranym przez siebie terminie i na ustalonych przez siebie zasadach.
5. Koszty udziału w przetargu, w tym koszty wadium, koszty przygotowania i złożenia oferty, ponosi oferent. Organizator nie będzie zwracał uczestnikowi przetargu żadnych kosztów, również w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 3.
6. W sprawach nieobjętych niniejszym regulaminem stosuje się odpowiednie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
7. Przy przetargu zastosowanie będą miały również przepisy rozporządzenia Rady (UE) 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie (Dz.Urz.UE.L Nr 229, str. 1 ze zm.), dalej zwanego „Rozporządzeniem 2022/576”.

§ 3.

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu pisemnego nieograniczonego jest łączna sprzedaż prawa własności nieruchomości położonych w Warszawie:
 - a) zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Koszykowej 82A uregulowanej w KW Nr WA1M/00338017/4, oznaczonej jako działka ewid. nr 1/1 z obrębu 2-01-02 o pow. 5 336 m²,
 - b) zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Oczki 3, uregulowanej w KW nr WA1M/00563111/9, oznaczonej jako działka ewid. nr 1/2 z obrębu 2-01-02 o pow. 1.196 m².
2. Szczegółowe informacje o ww. nieruchomościach i cena wywoławcza podane zostały do publicznej wiadomości w ogłoszeniu o przetargu, z treścią którego podmiot zainteresowany przystąpieniem do przetargu ma obowiązek się zapoznać.

§ 4.

Komisja przetargowa

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja.

2. Komisja działa na podstawie niniejszego Regulaminu oraz obowiązujących przepisów prawa.
3. Rektor ma prawo zmienić i uzupełnić skład komisji. Zmiana składu komisji nie wpływa na ważność podejmowanych decyzji przez komisję.
4. Przewodniczący komisji, a podczas jego nieobecności Zastępca, kieruje pracą komisji.
5. Czynności przetargowe są ważne, jeżeli w pracach komisji uczestniczy co najmniej trzech jej członków, w tym jej Przewodniczący lub Zastępca.
6. Komisja podejmuje rozstrzygnięcia w drodze jawnego głosowania. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego, a w przypadku jego nieobecności jego Zastępcy.
7. W przypadku stwierdzenia, że członek komisji powiązany jest z którymkolwiek z uczestników przetargu, zobowiązany jest on bezzwłocznie złożyć rezygnację z udziału w pracach komisji.

§ 5.

Warunki uczestnictwa w przetargu

1. Uczestnikiem przetargu może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną.
2. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu oraz złożenie oferty na formularzu oferty, stanowiącym załącznik do ogłoszenia. Cena oferty nie może być niższa od ceny wywoławczej określonej w ogłoszeniu.
3. Jeżeli uczestnikiem przetargu jest konsorcjum lub więcej niż jedna osoba, wówczas należy wskazać wspólnego pełnomocnika, określić wartość udziałów nabywanych przez poszczególnych członków konsorcjum lub osoby oraz złożyć oświadczenie o zobowiązaniu do solidarnej odpowiedzialności za zapłatę ceny oraz wniesienie wadium.
4. Cudzoziemiec może nabyć nieruchomość w wyniku przetargu, po spełnieniu warunków określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz.U.2017.2278).

5. Cudzoziemiec zobowiązany jest do przedłożenia dokumentów rejestrowych z kraju jego pochodzenia wraz z tłumaczeniem na język polski sporządzonym przez tłumacza przysięgłego.
6. W przetargu mogą brać udział cudzoziemcy ubiegający się o nabycie nieruchomości, pod warunkiem złożenia promesy zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie przedmiotowej nieruchomości w Polsce, o której mowa w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. W przypadku rozstrzygnięcia przetargu na rzecz cudzoziemca, warunkiem nabycia nieruchomości jest posiadanie przez niego ww. zezwolenia w postaci ostatecznej decyzji administracyjnej.
7. Przystępujący do przetargu powinni zapoznać się we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu przetargu, w tym z jego parametrami oraz aktualnym i możliwym przyszłym sposobem zagospodarowania. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji leży w całości po stronie przystępującego do przetargu i stanowi obszar jego ryzyka.
8. W ofercie każdy uczestnik postępowania przetargowego zobowiązany jest do złożenia pisemnego oświadczenia, że zapoznał się z regulaminem przetargu i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

§ 6.

Ogłoszenie o przetargu

1. Ogłoszenie o przetargu zostanie podane do publicznej wiadomości, w prasie codziennej ogólnokrajowej, jak również zamieszczone zostanie w BIP organizatora oraz na wybranych przez organizatora stronach internetowych.
2. Ogłoszenie o przetargu zawiera w szczególności:
 - a) oznaczenie nieruchomości według ksiąg wieczystych oraz ewidencji gruntów;
 - b) powierzchnie nieruchomości;
 - c) informacje dotyczące terminu wizji lokalnej;
 - d) łączną cenę wywoławczą;
 - e) informacje o terminie i miejscu złożenia ofert;
 - f) informacje o terminie i miejscu otwarcia ofert;

g) informację o wysokości, terminie i sposobie wniesienia wadium.

§ 7.

Wadium

1. Wadium należy wpłacić na wskazany w ogłoszeniu rachunek bankowy organizatora do upływu terminu składania ofert. Wadium może zostać złożone w formie gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej, bezwarunkowej, nieodwołalnej i płatnej na pierwsze żądanie, ważnej w okresie od dnia wskazanego w ogłoszeniu do ostatniego dnia związania ofertą. W przypadku przedłużenia terminu związania ofertą – uczestnik przetargu zobowiązany jest do przedłużenia ważności gwarancji pod rygorem odrzucenia jego oferty. Oryginał dokumentu gwarancji należy złożyć wraz z ofertą.
2. Wysokość wadium podana została do publicznej wiadomości w ogłoszeniu o przetargu.
3. Za dzień wpłaty wadium uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy organizatora przetargu wskazany w ogłoszeniu.
4. W przypadku rozstrzygnięcia przetargu, wadium wpłacone w pieniądzu przez uczestników, którzy nie wygrali przetargu podlega zwrotowi, na podany przez uczestnika w ofercie numer rachunku bankowego, w terminie 14 dni roboczych, licząc od dnia ogłoszenia wyników przetargu. Wadium złożone w formie gwarancji podlega zwrotowi na wniosek uczestnika przetargu.
5. W przypadku odstąpienia, unieważnienia lub przerwania przetargu, organizator zwróci wadium w terminie 14 dni roboczych wszystkim uczestnikom, którzy je wpłacili w pieniądzu, na podany w ofercie numer rachunku bankowego. Wadium złożone w formie gwarancji podlega zwrotowi na wniosek uczestnika przetargu.
6. Wadium wpłacone w pieniądzu przez uczestnika, który wygrał przetarg zalicza się na poczet zadatku. Wadium złożone w formie gwarancji podlega zwrotowi po wpłaceniu zadatku przed wyznaczonym terminem zawarcia przedwstępnej umowy warunkowej umowy sprzedaży.
7. Wadium przepada na rzecz organizatora, jeżeli z przyczyn leżących po stronie uczestnika przetargu, który wygrał przetarg nie dojdzie do zawarcia przedwstępnej umowy warunkowej umowy sprzedaży.

§ 8.

Oferta przystąpienia do przetargu

1. Pisemna oferta przystąpienia do przetargu musi zawierać:
 - a) imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę firmy oraz siedzibę i adres, jeżeli uczestnikiem jest osoba prawna lub inny podmiot nie posiadający osobowości prawnej, ale posiadający zdolność prawną;
 - b) datę sporządzenia oferty;
 - c) aktualny (tzn. wystawiony nie wcześniej niż 2 tygodnie przed terminem złożenia oferty) odpis z właściwego rejestru lub centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej lub innego rejestru, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji;
 - d) aktualne, wystawione nie wcześniej niż trzy miesiące przed datą składania ofert zaświadczenie z właściwego ZUS i Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z płatnościami;
 - e) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
 - f) adres poczty elektronicznej do przesłania zaproszenia, o którym mowa w § 9 ust. 17;
 - g) dowód wpłacenia wadium w pieniądzu (potwierdzenie przelewu) albo oryginał gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej dotyczącej wniesienia wadium;
 - h) oświadczenie, na jaki numer rachunku należy dokonać ewentualnego zwrotu wadium;
 - i) promesę zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie przedmiotowej nieruchomości w Polsce, o której mowa w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w przypadku, gdy oferentem jest cudzoziemiec.
2. Ofertę należy złożyć na formularzu oferty, stanowiącym załącznik do ogłoszenia w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu.

§ 9.

Przebieg przetargu pisemnego

1. Ofertę należy dostarczyć w zamkniętej kopercie, w miejscu i terminie

wskazanym

w ogłoszeniu. Oferty, które wpłynęły po terminie składania ofert nie będą badane i zostaną zwrócone albo w przypadku braku adresu nadawcy na kopercie - zostaną zniszczone (co zostanie odnotowane w protokole).

2. Oferent może wycofać ofertę przed upływem końcowego terminu składania ofert.
3. Za ważną uznaje się wyłącznie ofertę złożoną na wzorze formularza ofertowego.
4. Dokumenty sporządzone w języku obcym są składane wraz z tłumaczeniem na język polski przez tłumacza przysięgłego.
5. Oferty i dokumenty załączone do oferty złożonej w wyznaczonym terminie nie podlegają zwrotowi.
6. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta.
7. Otwarcie ofert odbywa się w dniu i miejscu wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.
8. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej. Część jawna odbywa się w obecności oferentów. Część niejawna obejmuje prace komisji.
9. W części jawnej komisja:
 - a) podaje liczbę otrzymanych kopert,
 - b) dokonuje otwarcia kopert z ofertami,
 - c) odczytuje zaoferowaną cenę.
10. W części niejawnej komisja dokonuje szczegółowej analizy ofert.
11. Komisja odrzuca oferty, jeżeli:
 - a) zostały złożone po wyznaczonym terminie,
 - b) nie wniesiono wadium,
 - c) zaoferowano cenę poniżej ceny wywoławczej,
 - d) nie odpowiadają warunkom przetargu.
12. W przypadku stwierdzenia przez komisję, że oferta jest nieczytelna lub jej treść budzi wątpliwości, komisja wzywa oferenta do wyjaśnień. Komisja może dokonywać poprawy oczywistych omyłek w ofercie. Brak złożonych wyjaśnień lub brak uzupełnienia oferty przez oferenta w wyznaczonym terminie będzie uznany za rezygnację udziału w przetargu w rozumieniu ust. 16. W przypadku rozbieżności pomiędzy kwotą wyrażoną słownie a kwotą zapisaną cyframi, za wiążącą uznaje się kwotę wyrażoną słownie.

13. Oferent jest związany ofertą przez okres 180 dni od dnia otwarcia ofert.
14. Oferent ma prawo do przedłużenia terminu związania ofertą o oznaczony okres.
15. Odmowa wyrażenia zgody na przedłużenie terminu związania ofertą powoduje, że oferta zostaje odrzucona.
16. W przypadku rezygnacji oferenta bądź nieprzystąpienia do podpisania umowy, komisja zatrzymuje wadium tego oferenta oraz ma prawo wyboru kolejnej najkorzystniejszej oferty.
17. W przypadku określonym w § 2 uzasadniającym złożenie dodatkowych ofert pisemnych komisja wezwie, przesyłając zaproszenie na adres, o którym mowa w § 8 ust. 1 lit. f), oferentów, których ten przypadek dotyczy, do złożenia dodatkowych ofert w formie pisemnej.
18. Dodatkowe oferty winny oferować kwotę wyższą niż oferty dotychczas złożone. Dodatkowe oferty podlegają ocenie według tych samych zasad.

§ 10.

Wyniki przetargu

1. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, gdy przetarg został ogłoszony prawidłowo i nikt do niego nie przystąpił, gdy wszystkie oferty podlegały odrzuceniu, gdy kilku oferentów złożyło identyczną ofertę i nie złożyło dodatkowych ofert, bądź w innych przypadkach, nieopisanych w niniejszym regulaminie, które uniemożliwiają wybranie jednego oferenta.
2. Po zakończeniu przetargu komisja sporządza protokół z jego przebiegu, w którym zawiera się co najmniej informacje o:
 - a) terminie, miejscu i rodzaju przetargu;
 - b) oznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu wg ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej;
 - c) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez uczestników przetargu;
 - d) podmiotach publicznych i niepublicznych dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu wraz z uzasadnieniem;
 - e) cenie wywoławczej nieruchomości, przebiegu przetargu oraz najkorzystniejszej cenie;
 - f) uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisję;

- g) imieniu, nazwisku i adresie osoby albo nazwie firmy jej siedzibie i adresie, wyłonionej w przetargu jako nabywca nieruchomości;
 - h) imionach i nazwiskach członków komisji;
 - i) dacie sporządzenia protokołu.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisuje komisja.
 4. Przewodniczący komisji przedkłada protokół z przetargu do zatwierdzenia Rektorowi Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego. Przed zatwierdzeniem protokołu Rektor może zasięgnąć opinii w szczególności Rady Uczelni lub Senatu.
 5. Zatwierdzony protokół, o którym mowa powyżej, stanowi podstawę do zawarcia przedwstępnej umowy warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem przetargu.
 6. Komunikat o zamknięciu przetargu i wyborze oferenta albo zamknięciu przetargu bez dokonywania wyboru, podaje się do publicznej wiadomości poprzez publikację komunikatu na stronie BIP WUM.
 7. Wszyscy oferenci otrzymują powiadomienie o wyniku przetargu na adresy poczty elektronicznej wskazane w ofercie.
 8. W terminie 3 dni roboczych od daty komunikatu o zamknięciu przetargu, uczestnik może wnieść skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu na adres nieruchomosci@wum.edu.pl.
 9. Rektor rozpatruje skargę w terminie 7 dni roboczych od dnia jej otrzymania. Do czasu rozpatrzenia skargi czynności związane z zawarciem przedwstępnej umowy warunkowej umowy sprzedaży ulegają zawieszeniu.

§ 11.

Zawarcie umowy

1. Uczestnik, który wygra przetarg, zostanie powiadomiony na adres poczty elektronicznej wskazanej w ofercie, o miejscu i terminie podpisania przedwstępnej umowy warunkowej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Wyznaczony termin, nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
2. Zawarcie warunkowej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego nastąpi po

uzyskaniu zgody Rady Uczelni WUM oraz zgody Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej na dokonanie ww. czynności prawnej. W przypadku braku uzyskania którejkolwiek z ww. zgód uczestnik, który wygrał przetarg, otrzyma zwrot wpłaconego zadatku w jednokrotnej wysokości.

3. Zawarcie umowy przeniesienia własności w formie aktu notarialnego nastąpi w przypadku nieskorzystania przez Krajowy Zasób Nieruchomości z prawa pierwokupu. W przypadku skorzystania z prawa pierwokupu przez KZN uczestnik, który wygrał przetarg otrzyma zwrot wpłaconego zadatku w jednokrotnej wysokości.
4. Zarówno brak pozytywnej opinii Rady Uczelni, jak i brak zgody Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, a także wykonanie przez KZN prawa pierwokupu, nie stanowi podstawy do zgłaszania jakichkolwiek roszczeń oferenta względem organizatora z wyjątkiem roszczenia o zwrot wpłaconego zadatku w jednokrotnej wysokości.
5. Umowy w imieniu WUM zawiera Rektor lub osoba posiadająca pełnomocnictwo do zawarcia umów.
6. Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest przed wyznaczonym terminem podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości zapłacić kwotę równą 100% łącznej ceny sprzedaży nieruchomości zaoferowanej w przetargu najpóźniej na 2 dni przed podpisaniem umowy przenoszącej prawo własności.
7. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi do przedwstępnej umowy warunkowej umowy sprzedaży (akt notarialny), warunkowej umowy sprzedaży (akt notarialny) lub umowy przenoszącej własność (akt notarialny) w wyznaczonym dniu i godzinie lub przedstawi wadliwe umocowanie jego przedstawicieli do podpisania umowy, Warszawski Uniwersytet Medyczny może odstąpić od zawarcia umowy, a wniesione wadium lub wniesiony zadatek nie będzie podlegał zwrotowi.
8. Koszty sporządzenia umów w formie aktu notarialnego, podatek od czynności cywilnoprawnych, koszty uregulowania stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej oraz inne koszty związane z zawarciem umów, na każdym etapie ich zawierania, ponosi nabywca.
9. Protokolarne wydanie nieruchomości nastąpi w terminie ustalonym przez strony przystępujące do zawarcia umowy przenoszącej własność.

§ 12.

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie dane identyfikujące uczestników przetargu, przedmiot przetargu i wysokość uzyskanej kwoty, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej, która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy.
2. Regulamin i wszystkie załączniki niezbędne do przystąpienia do przetargu są dostępne na stronie internetowej WUM : www.bip.wum.edu.pl
3. Załącznikiem do Regulaminu jest informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych uczestników przetargu.
4. Uczestnikowi przetargu przysługuje możliwość wniesienia skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Rektora Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego.