

Zarządzenie nr 55/2022
Rektora Akademii Sztuki w Szczecinie
z dnia 22 listopada 2022 r.

w sprawie wprowadzenia Regulaminu rokowań na sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Śląskiej 4 w Szczecinie w obrębie 1035, Śródmieście 35, gmina Miasto Szczecin, objętej księgą wieczystą nr SZ1S/00036877/1

na podstawie:

- art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 *Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce* (Dz. U. poz. 1668 z późn. zm.)

§ 1

Wprowadzam w życie Regulamin rokowań na sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Śląskiej 4, w obrębie 1035, Śródmieście 35, gmina Miasto Szczecin, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr SZ1S/00036877/1, stanowiący Załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie w dniu podpisania.

Rektor



dr hab. Mirosława Jarołowicz, prof. AS

**REGULAMIN ROKOWAŃ NA SPRZEDAŻ PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ PRZY UL. ŚLĄSKIEJ 4 W SZCZECINIE**

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady przeprowadzenia rokowań na sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Śląskiej 4 w Szczecinie, której właścicielem jest Akademia Sztuki w Szczecinie, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr SZ1S/00036877/1 .
2. Organizatorem rokowań jest: Akademia Sztuki w Szczecinie, pl. Orła Białego 2, 70-562 Szczecin (zwana dalej "Organizatorem").
3. Osobą upoważnioną do kontaktu w sprawie rokowań jest: Aleksandra Łacwik – Zastępca Kanclerza Akademii Sztuki w Szczecinie tel.: 664 080 168, e-mail: aleksandra.lacwik@akademiasztuki.eu
4. Oględzin przedmiotu rokowań można dokonywać po wcześniejszym uzgodnieniu terminu telefonicznie.
5. Przeniesienie prawa własności nieruchomości następuje ostatecznie w drodze umowy przeniesienia własności nieruchomości zawieranej w formie aktu notarialnego, po uprzednio zawartej warunkowej umowie sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego z uwagi na występujące prawo pierwokupu.
6. Zbycie nieruchomości następuje za zgodą Rady Uczelni Akademii Sztuki w Szczecinie wyrażoną w formie uchwały.
7. Na podstawie art. 30a ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *o Krajowym Zasobie Nieruchomości* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1961 z późn. zm.) prawo pierwokupu nieruchomości, stanowiącej przedmiot rokowań opisany w §3, przysługuje Krajowemu Zasobowi Nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.
8. Zbycie nieruchomości stanowiącej przedmiot rokowań wymagać będzie uzyskania przez Organizatora zgody organów właściwych na dokonanie ww. czynności prawnej, w trybie określonym w ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. *o zasadach zarządzania mieniem państwowym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1933 z późn. zm.) z zastrzeżeniem art. 423 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. *Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce* (Dz. U. z 2022 r. poz. 574 z późn. zm.).
9. Organizator zastrzega sobie prawo do odwołania, unieważnienia lub zamknięcia rokowań w całości lub w części, bez podania przyczyny.
10. Organizator zastrzega, że wyłącza uprawnienie z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości. W zawartej umowie pomiędzy Sprzedawcą a Kupującym zostaną zawarte postanowienia, które będą wyłączały rękojmię z tytułu wad fizycznych.

§ 2

Komisja do przeprowadzenia rokowań

1. Rokowania przygotowuje i prowadzi komisja do przeprowadzenia rokowań (dalej: „Komisja”), w składzie co najmniej 3-osobowym, powołana zarządzeniem Rektora Akademii Sztuki w Szczecinie spośród pracowników Organizatora, ze wskazaniem Przewodniczącego Komisji. Przewodniczący Komisji kieruje pracą Komisji oraz reprezentuje ją na zewnątrz w czynnościach związanych z prowadzeniem rokowań.
2. Do zadań Komisji należy w szczególności:
 - 1) wyznaczenie terminów dla poszczególnych czynności rokowań,

- 2) przekazanie do publikacji ogłoszenia o rokowaniach, które powinno zawierać co najmniej:
 - a) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
 - b) powierzchnię nieruchomości;
 - c) opis nieruchomości;
 - d) przeznaczenie nieruchomości;
 - e) cenę wywoławczą;
 - f) następujące informacje:
 - o obciążeniach nieruchomości;
 - o zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
 - o terminach przeprowadzonych przetargów;
 - o możliwości, terminie i miejscu składania pisemnych zgłoszeń udziału w rokowaniach;
 - o terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami rokowań;
 - o terminie i miejscu przeprowadzenia rokowań;
 - o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży;
 - g) zastrzeżenie, że Organizatorowi przysługuje prawo zamknięcia rokowań bez wybrania nabywcy nieruchomości.
 - 3) przeprowadzenie rokowań,
 - 4) ustalenie nabywcy lub stwierdzenie, że nie wybiera się nabywcy,
 - 5) sporządzenie protokołu z rokowań.
3. Ogłoszenie o rokowaniach, o którym mowa w ust. 2 lit. b zamieszcza się na co najmniej 30 dni przed planowanym terminem rokowań w siedzibie Organizatora poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej Organizatora oraz w prasie lokalnej, na portalach internetowych zajmujących się obrotem nieruchomościami. Niniejszy Regulamin podlega ogłoszeniu przynajmniej poprzez jego zamieszczenie na stronie internetowej Organizatora.
 4. Rokowania oraz wszystkie czynności w trakcie rokowań prowadzone są w języku polskim oraz według powszechnie obowiązujących przepisów prawa polskiego.

§ 3

Przedmiot rokowań

1. Przedmiotem rokowań jest sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 0,0468 ha, położonej przy ul. Śląskiej 4 w Szczecinie, której właścicielem jest Akademia Sztuki w Szczecinie, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr SZ1S/00036877/1 stanowiącej:
 - a. działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 121 o identyfikatorze 326201_1.1035.121 i powierzchni 0,0310 ha zabudowaną: budynkiem mieszkalnym o identyfikatorze 326201_1.1035.34_BUD o powierzchni 1.469,9300 m²,
 - b. działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 14/2 o identyfikatorze 326201_1.1035.14/2 - o powierzchni 0,0158 ha.
2. Dojazd do nieruchomości opisanej w ust. 1 istnieje od ul. Śląskiej w Szczecinie.
3. W dziale III KW Nr SZ1S/00036877/1 brak jest wpisów dotyczących praw, roszczeń i ograniczeń.
4. Dział IV KW Nr SZ1S/00036877/1 nie wykazuje obciążeń.
5. Nieruchomość wskazana w ust. 1 znajduje się w obszarze Rejestru Zabytków A-1.
6. Nieruchomość opisana w ust. 1 położona jest w granicach XIX-wiecznego układu przestrzennego śródmieścia Szczecina, ujętego w gminnej ewidencji zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na całym terenie ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej,

wyróżniającej się wartością artystyczną, historyczną i naukową ze względu na wysoki stopień zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej oraz historycznej zabudowy. W obrębie strefy ochronie podlegają: historyczna zasada kształtowania obrzeżnej zabudowy kwartałowej, w tym oryginalne linie i wielkomiejski charakter zabudowy śródmiejskiej, kontynuacja historycznej kolorystyki elewacji, historyczny przebieg ulic i rozplanowanie placów, historyczne nawierzchnie jezdni i chodników wraz z komponowanymi obsadzeniami ulic, kształt i sposób zagospodarowania przedogródków. W obrębie strefy znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, wskazane na rysunku planu. W obrębie strefy obowiązuje ochrona istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy oraz innych elementów historycznego zagospodarowania (dopuszcza się przekształcenia obszaru chronionego w zakresie określonym ustaleniami planu).

§ 4

Warunki uczestnictwa w rokowaniach

1. W rokowaniach mogą brać udział osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, jeżeli spełnią warunki określone w niniejszym regulaminie.
2. Osoba fizyczna (w tym prowadząca działalność gospodarczą) zobowiązana jest przedłożyć komisji dowód tożsamości, a pozostająca w związku małżeńskim, do stawienia się na rokowaniach ze współmałżonkiem lub pełnomocnictwem współmałżonka, zawierającym zgodę na odpłatne nabycie nieruchomości (w przypadku wspólności majątkowej małżeńskiej), natomiast w przypadku rozdzielności majątkowej – do przedłożenia umowy o ustanowieniu rozdzielności majątkowej.
3. Osoby prawne oraz inne jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, podlegające rejestracji, zobowiązane są przedłożyć komisji aktualny odpis z rejestru (odpis z rejestru winien być datowany nie później niż 1 miesiąc przed datą rokowań, a jego aktualność winna być potwierdzona przez reprezentanta podmiotu), właściwe pełnomocnictwo w razie udzielenia pełnomocnictwa przez osobę prawną osobie /osobom niebędącej/ym uprawnionymi do jej reprezentowania (pełnomocnictwo podpisane przez członków organu reprezentującego podmiot zgodnie z ujawnioną w rejestrze zasadą reprezentacji), dowody tożsamości osób reprezentujących podmiot. Ponadto osoby prawne zobowiązane są przedłożyć komisji uchwałę właściwego organu wyrażającą zgodę na nabycie własności nieruchomości, o ile taka jest wymagana przepisami prawa, aktem założycielskim, umową albo jej statutem.
4. W przypadku, gdy w rokowaniach udział bierze spółka cywilna (art. 860 k.c. i następne), zobowiązana jest ona również przedstawić umowę spółki cywilnej albo uchwałę wspólników, z której wynika zakres reprezentacji i prowadzenia jej spraw oraz uchwałę wspólników spółki wraz ze zgodą na dokonanie czynności prawnej przekraczającej zakres zwykłych czynności, o ile dla tej czynności jest ona wymagana zgodnie z umową lub uchwałą wspólników oraz dowody tożsamości osób reprezentujących podmiot. W razie udzielenia pełnomocnictwa pełnomocnik zobowiązany jest przedstawić dokument pełnomocnictwa oraz dowód tożsamości.
5. Uczestnicy biorą udział w rokowaniach osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo wymaga formy pisemnej. Pełnomocnictwo powinno być przedstawione w oryginale albo w kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza.
6. Osoba będąca cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278), zobowiązana jest przedłożyć

komisji, uzyskane na zasadach i w sytuacjach przewidzianych ustawą, co najmniej przyrzeczenie wydania zezwolenia (promesę), z zastrzeżeniem że do dnia podpisania umowy przeniesienia własności nieruchomości okaże zezwolenie właściwego organu na jej nabycie, chyba że zajdą przewidziane przywołaną ustawą przesłanki, wyłączające wymóg uzyskania takiego zezwolenia.

§ 5

Zgłoszenie udziału w rokowaniach

1. Zgłoszenia udziału w rokowaniach składa się w zamkniętych kopertach najpóźniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem rokowań.
2. Zgłoszenie powinno zawierać:
 - 1) imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot;
 - 2) datę sporządzenia zgłoszenia;
 - 3) oświadczenie, że zgłaszający zapoznał się z warunkami rokowań i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
 - 4) proponowaną cenę i sposób jej zapłaty;
 - 5) proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków rokowań.

§ 6

Przebieg rokowań

1. Rokowania można przeprowadzić, chociażby wpłynęło tylko jedno zgłoszenie spełniające warunki określone w ogłoszeniu o rokowaniach.
2. Przewodniczący komisji przeprowadzającej rokowania otwiera rokowania, przekazując uczestnikom rokowań informacje, o których mowa w ogłoszeniu o rokowaniach.
3. Przy przeprowadzaniu rokowań komisja, w obecności uczestników:
 - 1) podaje liczbę otrzymanych zgłoszeń;
 - 2) otwiera koperty zawierające zgłoszenia, sprawdza dane w nich zawarte, nie ujawniając ich treści uczestnikom, oraz sprawdza tożsamość uczestników rokowań;
 - 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez uczestników rokowań;
 - 4) ogłasza, które zgłoszenia zostały zakwalifikowane do ustnej części rokowań.
4. Komisja przeprowadzająca rokowania odmawia udziału w ustnej części rokowań osobom, których zgłoszenia:
 - 1) nie odpowiadają warunkom rokowań;
 - 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie;
 - 3) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
5. Komisja przeprowadza ustną część rokowań w zakresie wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy, oraz dodatkowych propozycji uczestników rokowań, osobno z każdą z osób zakwalifikowanych do udziału w tej części.
6. Dodatkowe propozycje uczestników rokowań złożone w trakcie ustnej części rokowań nie mogą być mniej korzystne od zawartych w pisemnym zgłoszeniu.

§ 7

Ustalenie nabywcy; protokół z rokowań

1. Po przeprowadzeniu ustnej części rokowań komisja ustala nabywcę lub stwierdza, że nie wybiera nabywcy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku złożenia przez uczestników rokowań równorzędnych propozycji komisja może zorganizować dodatkowe ustne rokowania z tymi osobami.
3. Z przeprowadzonych rokowań przewodniczący komisji sporządza protokół.

4. Rokowania uważa się za zamknięte z chwilą podpisania protokołu.
5. Przewodniczący komisji zawiadamia ustnie uczestników rokowań o wyniku rokowań bezpośrednio po ich zamknięciu.
6. Protokół z rokowań powinien zawierać co najmniej:
 - a) oznaczenie miejsca i czasu rokowań,
 - b) opis przedmiotu rokowań,
 - c) informację o osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w rokowaniach, wraz z uzasadnieniem (uzasadnienie dotyczy osób niedopuszczonych do rokowań),
 - d) informację o cenie nabycia nieruchomości,
 - e) określenie osoby nabywcy,
 - f) ewentualne wnioski i oświadczenia osób obecnych przy rokowaniach.
3. W przypadku wyłonienia nabywcy, protokół z rokowań sporządza się w minimum trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których minimum dwa przeznaczone są dla Organizatora, a jeden dla osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.
4. Protokół z przeprowadzonych rokowań podpisują przewodniczący i członkowie komisji przeprowadzającej rokowania oraz osoba wyłoniona w rokowaniach jako nabywca nieruchomości, chyba że nie została wyłoniona.
5. Protokół z przeprowadzonych rokowań, po uzyskaniu zgody organów właściwych, o których mowa w § 1 ust. 8 Regulaminu (lub innego określonego przepisami prawa organu, w przypadku gdy jest wymagana), z zastrzeżeniem § 1 ust. 7 Regulaminu, stanowi podstawę zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego.

§ 8

Zawarcie umowy

1. O miejscu i terminie zawarcia umowy warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości Organizator zawiadomi pisemnie osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości najpóźniej w ciągu 14 dni kalendarzowych, licząc od dnia otrzymania zgody na zbycie nieruchomości przez organ określony w §1 ust. 8 Regulaminu. Następnie notariusz sporządzający umowę zgodnie z treścią art. 30b ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o *Krajowym Zasobie Nieruchomości* w terminie 3 dni od dnia zawarcia umowy warunkowej zawiadamia Prezesa KZN o możliwości skorzystania z prawa pierwokupu nieruchomości.
2. W przypadku nieskorzystania przez Prezesa KZN z prawa pierwokupu strony umowy zobowiązane będą do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości i z tym momentem kupujący stanie się właścicielem nabytej nieruchomości. Organizator zawiadomi pisemnie Nabywcę o miejscu i terminie zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości najpóźniej w terminie 14 dni kalendarzowych, licząc od dnia powzięcia informacji o braku skorzystania przez Prezesa KZN z prawa pierwokupu.
3. Wpłata należności tytułem ceny nabycia zostanie uregulowana przed zawarciem umowy przeniesienia własności, po braku skorzystania przez Prezesa KZN z prawa pierwokupu i uzyskaniu zgody organów właściwych na dokonanie ww. czynności prawnej, w trybie określonym w ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym z zastrzeżeniem art. 423 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. *Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce*. Wpłatę niniejszą traktuje się jako uregulowaną, z chwilą uznania rachunku bankowego Organizatora, przed datą wskazaną w zawiadomieniu, o którym mowa w §9 ust 2 niniejszego Regulaminu.
4. Organizator nie wyraża zgody na wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności na rzecz Nabywcy.

5. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawi się w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1 i w ust. 2 oraz w sytuacji gdy nie dokona zapłaty w sposób i w terminie opisanym w ust. 3, Organizator może odstąpić od zawarcia umowy. W zawiadomieniu zamieszcza się informację o tym uprawnieniu.
6. Wszelkie koszty i opłaty związane z nabyciem prawa własności nieruchomości, w szczególności koszty sporządzenia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, koszty ewentualnego okazania granic przez geodetę, opłaty sądowe oraz podatek od czynności cywilnoprawnych, ponosi Nabywca nieruchomości w całości.
7. Do ustalonej w trakcie rokowań ceny nie zostanie naliczony podatek VAT. Podstawa zwolnienia w tym zakresie zostanie ustalona w treści ogłoszenia.

§ 9

Postanowienia końcowe

W kwestiach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem lub ogłoszeniem o rokowaniach, o którym mowa w §2 ust. 2 lit. b niniejszego Regulaminu zastosowanie mają właściwe dla przedmiotu rokowań powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy *Kodeksu cywilnego* z dnia 23 kwietnia 1964 r.