

Zarządzenie nr 9/2023
Rektora Akademii Sztuki w Szczecinie
z dnia 15 lutego 2023 r.

w sprawie wprowadzenia Regulaminu negocjacji 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

1. Wprowadzam w życie Regulamin negocjacji 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.
2. Regulamin negocjacji na sprzedaż nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Śląskiej 4 stanowi Załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie w dniu podpisania.

Rektor


REKTOR
Akademii Sztuki w Szczecinie

dr hab. Mirosława Jarmołowicz, prof. AS
dr hab. Mirosława Jarmołowicz, prof. AS

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

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady przeprowadzenia negocjacji 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 po uprzednio przeprowadzonych przetargach ustnych nieograniczonych i rokowaniach.
2. Organizatorem negocjacji jest: Akademia Sztuki w Szczecinie, pl. Orła Białego 2, 70-562 Szczecin (zwana dalej "Organizatorem").
3. Osobą upoważnioną do kontaktu w sprawie negocjacji jest: Aleksandra Łacwik, tel.: 664 080 168, e-mail: aleksandra.lacwik@akademiasztuki.eu
4. Oględzin nieruchomości można dokonywać po wcześniejszym telefonicznym uzgodnieniu terminu.
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 negocjacji opisany w §3, przysługuje Krajowemu Zasobowi Nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.
8. Zbycie nieruchomości stanowiącej przedmiot negocjacji 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 negocjacji 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 negocjacji

1. Negocjacje przygotowuje i prowadzi komisja do przeprowadzenia negocjacji (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 negocjacji. Negocjacje może również prowadzić komisja, która prowadziła ostatni przetarg lub rokowania.

2. Do zadań Komisji należy w szczególności:
 - 1) wyznaczenie terminów dla poszczególnych czynności negocjacji,
 - 2) przekazanie do publikacji ogłoszenia o negocjacjach, które powinno zawierać co najmniej:
 - a) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
 - b) powierzchnię nieruchomości;
 - c) opis nieruchomości;
 - d) przeznaczenie nieruchomości;
 - e) informację o obciążeniach nieruchomości;
 - f) informację o terminach przeprowadzonych przetargów i rokowań;
 - g) informację o możliwości, terminie i miejscu składania pisemnych zgłoszeń udziału w negocjacjach;
 - h) informację o terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami negocjacji;
 - i) informację o terminie i miejscu przeprowadzenia negocjacji;
 - j) informację o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży;
 - k) zastrzeżenie, że Organizatorowi przysługuje prawo zamknięcia negocjacji bez wybrania nabywcy nieruchomości.
 - 3) przeprowadzenie negocjacji,
 - 4) ustalenie nabywcy lub stwierdzenie, że nie wybiera się nabywcy,
 - 5) sporządzenie protokołu z negocjacji.
3. Ogłoszenie o negocjacjach, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 zamieszcza się na co najmniej 7 dni przed planowanym terminem negocjacji. Niniejszy Regulamin podlega ogłoszeniu przynajmniej poprzez jego zamieszczenie na stronie internetowej Organizatora.
4. Negocjacje oraz wszystkie czynności w trakcie negocjacji prowadzone są w języku polskim oraz według powszechnie obowiązujących przepisów prawa polskiego.
5. W przypadku braku zgłoszeń do negocjacji Organizator może ponawiać ogłoszenie na sprzedaż nieruchomości w trybie negocjacji lub ponownie przeprowadzić przetarg lub rokowania.

§ 3

Przedmiot negocjacji

Przedmiotem negocjacji 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.
1. Dojazd do nieruchomości opisanej w ust. 1 istnieje od ul. Śląskiej w Szczecinie.
 2. W dziale III KW Nr SZ1S/00036877/1 brak jest wpisów dotyczących praw, roszczeń i ograniczeń.
 3. Dział IV KW Nr SZ1S/00036877/1 nie wykazuje obciążeń.
 4. Nieruchomość wskazana w ust. 1 znajduje się w obszarze Rejestru Zabytków A-1.
 5. 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 wielkomięski charakter zabudowy średniejskiej, 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 negocjacjach

1. W negocjacjach 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 negocjacjach 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 negocjacji, 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 negocjacjach 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 negocjacjach 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 negocjacjach

1. Zgłoszenia udziału w negocjacjach składa się w zamkniętych kopertach najpóźniej na 1 dzień przed wyznaczonym terminem negocjacji.
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 negocjacji i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
 - 4) proponowaną cenę nieruchomości i sposób jej zapłaty;
 - 5) proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków negocjacji.

§ 6

Przebieg negocjacji

1. Negocjacje można przeprowadzić, chociażby wpłynęło tylko jedno zgłoszenie spełniające warunki określone w ogłoszeniu o negocjacjach.
2. Przewodniczący Komisji przeprowadzającej negocjacje otwiera negocjacje, przekazując uczestnikom negocjacji informacje, o których mowa w ogłoszeniu o negocjacjach.
3. Przy przeprowadzaniu negocjacji 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 negocjacji;
 - 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez uczestników negocjacji;
 - 4) ogłasza, które zgłoszenia zostały zakwalifikowane do ustnej części negocjacji.
4. Komisja przeprowadzająca negocjacje odmawia udziału w ustnej części negocjacji osobom, których zgłoszenia:
 - 1) nie spełniają warunków negocjacji;
 - 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie;
 - 3) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
5. Komisja przeprowadza ustną część negocjacji w zakresie wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy, oraz dodatkowych propozycji uczestników negocjacji, osobno z każdą z osób zakwalifikowanych do udziału w tej części.
6. Dodatkowe propozycje uczestników negocjacji złożone w trakcie ustnej części negocjacji nie mogą być mniej korzystne od zawartych w pisemnym zgłoszeniu.

§ 7

Ustalenie nabywcy; protokół z negocjacji

1. Po przeprowadzeniu ustnej części negocjacji Komisja ustala nabywcę lub stwierdza, że nie wybiera nabywcy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku złożenia przez uczestników negocjacji równorzędnych propozycji Komisja może zorganizować dodatkowe ustne negocjacje z tymi osobami.
3. Z przeprowadzonych negocjacji przewodniczący Komisji sporządza protokół.
4. Negocjacje uważa się za zamknięte z chwilą podpisania protokołu.
5. Przewodniczący Komisji zawiadamia ustnie uczestników negocjacji o wyniku negocjacji bezpośrednio po ich zamknięciu.
6. Protokół z negocjacji powinien zawierać co najmniej:
 - a) oznaczenie miejsca i czasu negocjacji,
 - b) opis przedmiotu negocjacji,
 - c) informację o osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w negocjacjach, wraz z uzasadnieniem (uzasadnienie dotyczy osób niedopuszczonych do negocjacji),
 - d) informację o cenie nabycia nieruchomości,
 - e) określenie osoby nabywcy,
 - f) ewentualne wnioski i oświadczenia osób obecnych przy negocjacjach.
7. W przypadku wyłonienia nabywcy, protokół z negocjacji sporządza się w minimum trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których minimum dwa przeznaczone są dla Organizatora, a jeden dla osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.
8. Protokół z przeprowadzonych negocjacji podpisują przewodniczący i członkowie Komisji przeprowadzającej negocjacje oraz osoba wyłoniona w negocjacjach jako nabywca nieruchomości, chyba że nie została wyłoniona.
9. Protokół z przeprowadzonych negocjacji, 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. Organizator o miejscu i terminie zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości zawiadomi pisemnie Nabywcę 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.

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.
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 negocjacji ceny nie zostanie naliczony podatek VAT.

§ 9

Postanowienia końcowe

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