

Warunki postępowania w sprawie zbycia działki nr 28/7 i 1/3 udziału w działce nr 28/5 obr. 51 jedn. ewid. Śródmieście, położonych w Krakowie przy ul. Kopernika 40, stanowiących własność UJ CM

§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 obowiązujących przepisów prawa.
4. Szczegółowe informacje dotyczące postępowania można uzyskać w Sekcji Administracji Działu Administracyjno-Gospodarczego, ul. Skawińska 8, tel. 12 433-27-09, email: czgm@cm-uj.krakow.pl, od poniedziałku do piątku w godzinach 8.00-15.00.
5. Administratorem danych osobowych przetwarzanych w związku z postępowaniem jest Uniwersytet Jagielloński – Collegium Medicum w Krakowie. Szczegółowe informacje o przetwarzaniu danych osobowych, w tym o celu i podstawie prawnej przetwarzania, okresie przechowywania oraz prawach osób, których dane dotyczą, zawiera klauzula informacyjna dostępna pod adresem: <https://intranet.cm-uj.krakow.pl/ogloszenia?tab=sprzedaz>

§2 [Przedmiot postępowania]

1. Przedmiotem postępowania jest wyłonienie nabywcy części nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00258817/8, położonej w Krakowie przy ul. Kopernika 40, stanowiącej własność UJ CM, na którą składają się:
 - zabudowana działka ewidencyjna nr 28/7 obr. 51 jedn. ewid. Śródmieście o pow. 3993 m²,
 - 1/3 udziału w działce ewidencyjnej nr 28/5 obr. 51 jedn. ewid. Śródmieście, o pow. 511 m², stanowiącej drogę dojazdową do budynku przy ul. Kopernika 40.
2. Oferowane do sprzedaży działki można nabyć jedynie łącznie, nie dopuszcza się składania ofert częściowych.
3. UJ CM zastrzega możliwość przeniesienia do nowo założonej księgi wieczystej działki nr 28/5 obr. 51 jedn. ewid. Śródmieście, o pow. 511 m² przed zawarciem umowy.
4. Nie jest przedmiotem postępowania działka ewidencyjna nr 28/6 obr. 51 jedn. ewid. Śródmieście o pow. 3599 m².

§3 [Opis nieruchomości]

1. Nieruchomość przy ul. Kopernika 40 oznaczona jako:
 - działka ewidencyjna nr 28/7 o powierzchni 3993 m² jest zabudowana budynkiem, składającym się z trzech części, pełniącym funkcję dydaktyczną, badawczą, zdrowotną i administracyjną.
 - 1/3 udziału w działce ewidencyjnej nr 28/5 o powierzchni 511 m², która stanowi drogę dojazdową do nieruchomości przy ul. Kopernika 40.

Działki objęte są obecnie księgą wieczystą nr KR1P/00258817/8.

2. Ochrona konserwatorska:
 - Budynek główny A-B jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-1118 (decyzją z 11.02.2002 r.)
 - Nieruchomość położona jest w granicach obszaru zespołu urbanistyczno-architektonicznego dzielnicy Wesola, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-650 (decyzja z 16.02.1984 r.).
3. Przeznaczenie nieruchomości w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego:
 - Uz.2 - Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu zdrowia
 - kluczowe strefy zieleni i egzemplarze drzew – w niewielkiej części

Uchwała Nr LXXIV/2076/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Wesola - Rejon ulicy Kopernika" – ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 10 grudnia 2021 r., poz. 7577
4. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej.
5. Dodatkowe informacje o budynku oraz zdjęcia są zawarte w *Załączniku nr 1 (Opis nieruchomości)*.

§4 [Oględziny nieruchomości]

Nieruchomości można oglądać po uprzednim uzgodnieniu terminu pod nr tel. 12 433-27-09.

§5 [Ceny minimalne]

1. Łączna minimalna cena sprzedaży wynosi **52 975 000,00 zł netto** (słownie: pięćdziesiąt dwa miliony dziewięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych 00/100).
Na cenę wywoławczą składa się wartość:
 - działki nr 28/7 obr. 51 jedn. ewid. Śródmieście o pow. 3993 m² wynosząca 52 828 000,00 zł netto (słownie: pięćdziesiąt dwa miliony osiemset dwadzieścia osiem tysięcy złotych 00/100),

- 1/3 udziału w działce nr 28/5 obr. 51 jedn. ewid. Śródmieście, o pow. 511 m², wynosząca 147 000,00 zł netto (słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy złotych 00/100).
2. Oferent zobowiązany jest w ofercie (zarówno wstępnej, jak i po przeprowadzeniu negocjacji) podać cenę łączną oraz zaoferowane ceny netto za każdy z elementów wymienionych w ust. 1 z osobna.
 3. Łączna oferowana cena, jak również żadna z zaoferowanych cen częściowych nie może być niższa niż odpowiadająca jej cena minimalna podana w ust. 1.

§6 [Wadium]

1. W postępowaniu, na etapie składania ofert wstępnych, nie będzie wymagane wadium.
2. Wadium będzie wymagane **wyłącznie od oferentów składających ofertę ostateczną** i jest warunkiem jej dopuszczenia.
3. Wysokość wadium wynosi 5% ceny wywoławczej Nieruchomości objętej ofertą.
4. Wadium wnosi się w pieniądzu, przelewem na rachunek bankowy UJ CM nr 09 1240 4722 1111 0000 4851 9595 z dopiskiem „Wadium – nieruchomość ul. Kopernika 40”. Za datę wniesienia wadium uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy UJ CM.
5. Wadium powinno wpłynąć na rachunek UJ CM nie później niż na 3 dni przed upływem terminu składania ofert ostatecznych. Termin wniesienia wadium zostanie wskazany w zaproszeniu do złożenia oferty ostatecznej.
6. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie, w szczególności co do zwrotu i przypadku wadium oraz zaliczenia go na poczet ceny nabycia, stosuje się § 11 Regulaminu.

§7 [Oferta wstępna]

1. Warunkiem przystąpienia do negocjacji jest złożenie oferty wstępnej nabycia części nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00258817/8, położonej w Krakowie przy ul. Kopernika 40 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) oferowaną cenę łączną netto oraz ceny netto za poszczególne elementy przedmiotu postępowania (określone zgodnie z § 5 niniejszych warunków postępowania), wyrażone cyfrowo i słownie,
 - d) oświadczenie, że oferent zapoznał się z wszystkimi warunkami postępowania i akceptuje je bez zastrzeżeń,
 - e) oświadczenie o akceptacji warunku jednoczesnej sprzedaży działki nr 28/7 oraz 1/3 udziału w działce nr 28/5,

- f) oświadczenie, że oferent nie jest cudzoziemcem, w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, 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, jeżeli takie zezwolenie jest wymagane,
 - g) oświadczenie o wyrażeniu zgody na skutek doręczenia korespondencji zgodnie z § 13 ust. 2 Regulaminu,
 - h) 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 nieruchomości będą nabywane z majątku odrębnego,
 - i) w przypadku osób fizycznych - oświadczenie, że uczestnik negocjacji wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych, w celu przeprowadzenia negocjacji na sprzedaż nieruchomości objętej 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:
<https://intranet.cm-uj.krakow.pl/ogloszenia?tab=sprzedaz>
 - j) imię i nazwisko oraz dane teleadresowe (telefon, email) osoby upoważnionej do kontaktów w sprawie niniejszego postępowania,
 - k) własnoręczny podpis oferenta lub osoby/osób uprawnionej/ych lub upoważnionej/ych 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, jeżeli oferent działa przez pełnomocnika,
 - b) aktualny dokument potwierdzający status prawny oferenta i sposób jego reprezentacji (np. informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego lub wydruk z CEIDG), wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
 5. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę wstępną z jedną oferowaną ceną łączną.
 6. Oferty wstępne wariantowe, warunkowe lub zawierające cenę łączną lub ceny częściowe niższe niż minimalne określone w §5 podlegają odrzuceniu.
 7. Oferty wstępne złożone po terminie zostaną zwrócone oferentom bez otwierania.

§8 [Złożenie oferty wstępnej i otwarcie ofert]

1. **Ofertę wstępną** w zaklejonej kopercie z dopiskiem: „**Nabycie prawa własności działki 28/7 i 1/3 udziału w działce 28/5 obr. 51 jedn. ewid. Śródmieście, położonych w Krakowie przy ul. Kopernika 40**” należy złożyć w Centrum Zarządzania i Gospodarowania Mieniem w Krakowie, ul. Skawińska 8 pok. 266, **do dnia 6 października 2026 r. do godz. 13:30.**

2. **Otwarcie ofert wstępnych** ze wskazaniem Oferenta oraz oferowanych cen nastąpi w dniu 6 października 2026 r. o godz. 14:00 w Obiekcie 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. Przedmiotem negocjacji, poza ceną będą w szczególności:
 - a. Kwestie finansowe.
 - b. Harmonogram wydania nieruchomości.
 - c. Istotne postanowienia umowy
4. 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 dbając o równe traktowanie oferentów.
5. Negocjacje prowadzone są ustnie i mają na celu sprecyzowanie oczekiwań stron, wypracowanie struktury i warunków transakcji umożliwiających złożenie oferty ostatecznej oraz określenie szczegółowych warunków umowy i jej zawarcia.
6. 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.
7. Oferent, jego przedstawiciel lub przedstawiciele powinien posiadać dokument potwierdzający tożsamość.
8. Dopuszcza się przeprowadzenie więcej niż jednej rundy negocjacji z każdym oferentem.
9. 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. 2-5 a ponadto zawierać:
 - a) oferowaną ostateczną cenę netto zakupu nieruchomości, nie niższą niż cena minimalna, określona cyfrą i słownie, z wyszczególnieniem ceny za każdą z działek, będących przedmiotem niniejszego postępowania,
 - b) zobowiązanie do zapłaty ceny 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 Rady Uczelni UJ i Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej,
 - f) dokument odpowiedniego organu wyrażający zgodę na nabycie nieruchomości lub oświadczenie, że taka zgoda nie jest wymagana,
 - g) oświadczenie o wyborze sposobu opodatkowania podatkiem VAT, odrębnie dla każdej z działek, zgodnie z § 13 ust. 6 – jeżeli zwolnienie z opodatkowania przysługuje.
2. Komisja odrzuca ofertę ostateczną nie spełniającą warunków postępowania.
3. W przypadku uzyskania więcej niż jednej oferty ostatecznej, która nie podlega odrzuceniu, Komisja dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty, przy zastosowaniu kryterium najwyższej ceny.

§12 [Odesłanie do zapisów Regulaminu]

W sprawach nieuregulowanych w niniejszych warunkach mają zastosowanie przepisy Regulaminu zbywania nieruchomości UJ CM z dnia 1 marca 2019 r. ze zm., a w szczególności § 7, § 11–14, § 18, § 19 oraz § 21–23 Regulaminu.

§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 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 - 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. Cenę sprzedaży będzie stanowiła zaoferowana łączna kwota netto, powiększona o ewentualny podatek VAT, ustalony zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu sprzedaży na zasadach określonych w ust. 6-7.
6. Sposób opodatkowania sprzedaży podatkiem VAT ustala się odrębnie dla każdej z działek, objętych niniejszym postępowaniem. W przypadku gdy do sprzedaży danej Nieruchomości znajdzie zastosowanie zwolnienie z opodatkowania podatkiem VAT na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, wybór sposobu opodatkowania tej Nieruchomości należy do nabywcy i jest dokonywany w ofercie ostatecznej. Oferent oświadcza w ofercie ostatecznej, odrębnie co do każdej z działek, czy wybiera:
 - a) zwolnienie z opodatkowania – wówczas zaoferowana cena netto danej Nieruchomości stanowi jednocześnie jej cenę brutto albo
 - b) opodatkowanie sprzedaży podatkiem VAT, z rezygnacją ze zwolnienia na zasadach określonych w art. 43 ust. 10 i 11 powołanej ustawy – wówczas do zaoferowanej ceny netto danej Nieruchomości zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej stawce.
7. W przypadku wyboru opodatkowania, o którym mowa w ust. 6 lit. b, UJ CM złoży wraz z nabywcą zgodne oświadczenie wymagane przez art. 43 ust. 10 ustawy o podatku od towarów i usług. Spełnienie ustawowych przesłanek rezygnacji ze zwolnienia, w tym posiadanie przez nabywcę statusu czynnego podatnika VAT, leży po stronie nabywcy. Brak wskazania wyboru w ofercie ostatecznej oznacza wybór zwolnienia z opodatkowania, o ile zwolnienie przysługuje.
8. 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.
9. Nabywca nieruchomości przejmuje nieruchomości w stanie istniejącym. Wydanie przedmiotu postępowania nastąpi w terminie określonym w umowie przenoszącej własność.

10. Nabywca na własny koszt może potwierdzać geodezyjnie granice nieruchomości. Sprzedający sprzedaje nieruchomości zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków.
11. 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.
12. 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.
13. Na dzień sporządzenia aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, oferent musi posiadać ostateczną decyzję obejmującą zgodę ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, jeżeli decyzja taka jest wymagana.
14. 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. Oferenci mogą zwracać się o wyjaśnienia treści warunków postępowania na zasadach określonych w § 14 Regulaminu.
2. Jeżeli w toku negocjacji ujawnią się okoliczności uzasadniające zmianę warunków postępowania, w szczególności dotyczące struktury lub modelu transakcji, UJ CM może zmienić warunki postępowania. O zmianie warunków UJ CM informuje wszystkich oferentów uczestniczących w postępowaniu, zapewniając im równe traktowanie oraz odpowiedni czas na dostosowanie ofert; w razie potrzeby UJ CM może powtórzyć odpowiedni etap postępowania. Zmiana warunków następuje z uwzględnieniem § 19 ust. 5 Regulaminu i nie może naruszać zasady równego traktowania oferentów.
3. 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.
4. Ogłoszenie, a także warunki postępowania mogą być zmienione lub odwołane.