

REGULAMIN
sprzedaży prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości
Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin sprzedaży prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, zwany dalej Regulaminem, określa zasady i tryb sprzedaży prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, zwanego w dalszej części Uniwersytetem.

§ 2

Użyte w niniejszym Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **nieruchomość budynkowa** – budynki mieszkalne i gospodarcze, garaże, lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży, których właścicielem jest Uniwersytet, z wyłączeniem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach mieszkalno-dydaktycznych;
- 2) **grunty** – nieruchomości gruntowe, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Uniwersytet;
- 3) **prawo użytkowania wieczystego gruntu** – prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, którego Uniwersytet jest wieczystym użytkownikiem do roku 2089;
- 4) **sprzedający** – Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie;
- 5) **lokal mieszkalny** – wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na pobyt stały ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych;
- 6) **pomieszczenie przynależne** – pomieszczenie niezbędne do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, choćby nawet do tego lokalu bezpośrednio nie przylegało, takie jak: piwnica, strych, komórka, itp.;
- 7) **nieruchomość wspólna** – grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
- 8) **udział w nieruchomości wspólnej** – prawo związane z własnością lokalu, które odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, znajdującymi się w tym budynku;
- 9) **osoba bliska zmarłego** – osobę wymienioną w art. 691 k.c. – tj. małżonka, dzieci zmarłego i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których zmarły był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu ze zmarłym;
- 10) **pracownik Uniwersytetu**:
 - a) osoby zatrudnione na czas nieokreślony w Uniwersytecie lub w zakładzie powstałym po byłych rolniczych zakładach doświadczalnych,
 - b) osoby wymienione w pkt a, lecz delegowane do pełnienia funkcji z wyboru oraz mianowania w instytucjach państwowych, samorządowych, społecznych lub wspierających Uniwersytet,
 - c) osoby zatrudnione na czas określony lub kontrakt w Uniwersytecie lub w zakładzie powstałym po byłych rolniczych zakładach doświadczalnych,

- d) emeryci i renciści Uniwersytetu lub zakładów powstałych po byłych rolniczych zakładach doświadczalnych;
- 11) **inne osoby fizyczne lub prawne:**
- a) podmioty gospodarcze (spółdzielnia mieszkaniowa, przedsiębiorstwo lub instytucja) realizujące budownictwo mieszkaniowe na potrzeby pracowników i studentów Uniwersytetu,
 - b) osoby fizyczne bądź prawne (właściciele nieruchomości przyległych) nabywające od Uniwersytetu prawo użytkowania wieczystego gruntu lub prawo własności gruntu w celu poprawy zagospodarowania własnych nieruchomości,
 - c) osoby fizyczne (osoby bliskie pracownika Uniwersytetu w rozumieniu § 2 ust. 10 niniejszego Regulaminu) nabywające prawo użytkowania wieczystego gruntu lub prawo własności gruntu wraz z pracownikiem Uniwersytetu,
 - d) osoby prawne nabywające od Uniwersytetu prawo użytkowania wieczystego gruntu lub prawo własności gruntu w celu uregulowania spraw własnościowych na nieruchomości,
 - e) pozostali posiadacze zależni nieruchomości na podstawie umów zawartych z Uniwersytetem;
- 12) **Rektor** – Rektora Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie;
- 13) **Kancierz** – Kancierza Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie;
- 14) **ustawa o zasadach zbywania mieszkań** – ustawę z 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa;
- 15) **poprawa warunków zagospodarowania** – warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

§ 3

1. Sprzedaż, o której mowa w § 1, może wystąpić wyłącznie po uregulowaniu spraw własnościowych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu.
2. Wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży przygotowuje administracja podległa Kancierzowi.

§ 4

Wartość przedmiotu sprzedaży określana jest przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 5

1. Ustala się następujące warunki płatności – ceny sprzedaży z wyjątkiem wskazanym w § 7 ust. 6:
 - 1) jednorazowo – najpóźniej w dniu podpisania umowy notarialnej,
 - 2) na raty – na wniosek kupującego uzgodniony ze sprzedającym.
2. Decyzję w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż ratałną podejmuje sprzedający.
3. Przy spłacie ratałnej stosuje się następujące zasady:
 - 1) kupujący obowiązany jest dokonać wpłaty w wysokości 70% ceny sprzedaży najpóźniej do dnia podpisania aktu notarialnego,
 - 2) pozostała część spłaty (30%) płatna jest w terminie półrocznym,
 - 3) rata podlega waloryzacji wg procentowej stopy redyskonta weksli ogłaszanej przez Prezesa NBP; waloryzacja jest liczona za okres od daty podpisania aktu notarialnego do dnia wpłaty raty; waloryzacji podlega rata, a nie cała suma zadłużenia,

- 4) w przypadku opóźnienia w płatnościach dodatkowo naliczane są odsetki ustawowe,
 - 5) należności sprzedającego zabezpieczone zostaną w formie hipoteki na nieruchomości lub prawie, będących przedmiotem sprzedaży,
 - 6) ustalone warunki spłaty dotyczą również przyszłych spadkobierców nabywcy.
4. Na wniosek kupującego Rektor lub Kanclerz może wyrazić zgodę na zmianę płatności ratalnej określonej w pkt 3, kierując się interesem Uniwersytetu lub szczególną sytuacją osobistą nabywcy.

§ 6

Sprzedaż nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu następuje w trybie:

- 1) przetargowym,
- 2) bezprzetargowym.

II. SPRZEDAŻ W TRYBIE PRZETARGU

§ 7

1. Poza przypadkami określonymi w niniejszym Regulaminie oraz przepisami prawa powszechnie obowiązującego, sprzedaż nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego odbywa się w trybie przetargu.
2. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powołana decyzją Rektora.
3. Komisja przetargowa sporządza szczegółowy regulamin przetargu, dotyczący danego postępowania przetargowego, w którym określi warunki, zasady oraz formę przetargu.
4. Formę przetargu oraz sposób postępowania komisji przetargowej określa decyzja Rektora.
5. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:
 - 1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości,
 - 2) cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości,
 - 3) cenę wywoławczą w kolejnym przetargu ustala się zgodnie z zasadami określonymi w drugim przetargu,
 - 4) cenę nieruchomości, którą jest obowiązany zapłacić jej nabywca, ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu.
6. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy w formie aktu notarialnego przenoszącej własność lub użytkowanie wieczyste.

§ 8

1. W przetargu mogą brać udział osoby, które wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu.
2. Ustala się wysokość wadium, które nie może być niższe niż 5% ceny wywoławczej i wyższe niż 20% tej ceny.
3. Dowód wniesienia wadium przez uczestnika przetargu podlega przedłożeniu komisji przetargowej przed otwarciem przetargu.
4. Wyznaczony termin do wniesienia wadium powinien zostać ustalony na minimum 3 dni przed przetargiem.
5. Wadium zwraca się oferentowi, którego oferta nie zostanie wybrana, w terminie 7 dni roboczych licząc od daty przetargu. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet ceny sprzedaży.
6. Oferent zobowiązany jest do wniesienia wadium w formie pieniężnej w PLN, na każdą nieruchomość oddzielnie, przelewem na wskazany rachunek bankowy.

§ 9

1. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości co najmniej na okres 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Ogłoszenie o przetargu podlega publikacji na stronach internetowych jednostki Uniwersytetu organizującej przetarg oraz w sposób zwyczajowo przyjęty.
3. Ogłoszenie o przetargu na zbycie nieruchomości powinno zawierać w szczególności:
 - 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
 - 2) powierzchnię nieruchomości,
 - 3) opis nieruchomości,
 - 4) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania,
 - 5) cenę wywoławczą,
 - 6) obciążenia nieruchomości,
 - 7) termin i miejsce przetargu,
 - 8) wysokość wadium, formę, termin i miejsce jego wniesienia,
 - 9) informacje o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży.

§ 10

1. W przypadku przetargu na zbycie nieruchomości, zamieszcza się wyciąg z ogłoszenia o przetargu w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest zbywana nieruchomość, ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu, co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. W wyciągu z ogłoszenia, o którym mowa w ust. 1, zamieszcza się w szczególności:
 - 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
 - 2) powierzchnię nieruchomości,
 - 3) informację o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży,
 - 4) cenę wywoławczą,
 - 5) termin i miejsce przetargu,
 - 6) wysokość wadium,
 - 7) informacje o miejscu wywieszenia i publikacji ogłoszenia o przetargu,
 - 8) dane teleadresowe, pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje dotyczące przetargu.

§ 11

1. Przetarg dochodzi do skutku, jeżeli wpłynie przynajmniej jedna ważna oferta nabycia nieruchomości budynkowej, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub prawa własności gruntu i oferent proponuje cenę nabycia wyższą od ceny wywoławczej przynajmniej o jedno postąpienie. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % ceny wywoławczej.
2. Sprzedający może unieważnić przetarg bez podania przyczyny.
3. Oferent który w przetargu zaproponował najwyższą cenę nabycia, nie może przenieść praw i obowiązków wynikających z wygranego przetargu bez zgody sprzedającego.

§ 12

Oferta jest nieważna, jeżeli:

- 1) nie spełnia wymogów określonych w ogłoszeniu o przetargu;
- 2) pochodzi od osoby nieupoważnionej do składania oświadczeń woli w imieniu oferenta.

§ 13

Z przeprowadzonego przetargu sporządzany jest protokół, który stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.

§ 14

Jeżeli przetarg nie wyłoni nabywcy, Rektor lub Kanclerz może w drodze decyzji skierować przedmiot sprzedaży do trybu bezprzetargowego. W takim przypadku cena sprzedaży nie może być niższa od wartości określonej na podstawie § 4.

III. SPRZEDAŻ W TRYBIE BEZPRZETARGOWYM

§ 15

Poza osobami uprawnionymi w przepisach powszechnie obowiązujących, w szczególności ustawie o zasadach zbywania mieszkań, prawo zakupu w trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowych stanowiących samodzielne działki budowlane oraz nieruchomości budynkowych, będących w użytkowaniu wieczystym lub stanowiących własność Uniwersytetu przysługuje:

- 1) jednostkom samorządu terytorialnego w celu realizacji zadań własnych jednostki oraz regulacji stanu prawnego nieruchomości;
- 2) przedsiębiorstwom przesyłowym w celu regulowania stosunków pomiędzy właścicielem urządzeń przesyłowych, a właścicielem nieruchomości obciążonej, a więc nieruchomości, na której te urządzenia się znajdują;
- 3) kościołom lub związkom wyznaniowym, jednostkom oświatowym oraz organizacjom prowadzącym działalność edukacyjną, na cele prowadzonej działalności zbieżne zapisom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) osobom, na rzecz których sprzedaż następuje na poprawę warunków zagospodarowania posiadanej nieruchomości;
- 5) pozostałym osobom, jeżeli przetarg nie wyłonił nabywcy, a nieruchomość została przeznaczona do sprzedaży w trybie bezprzetargowym.

A. Sprzedaż nieruchomości budynkowych

§ 16

1. Prawo pierwokupu nieruchomości budynkowej przysługuje posiadaczom zależnym nieruchomości na podstawie umów zawartych z Uniwersytetem.
2. Osoby, którym przysługuje prawo pierwokupu powiadamiane są pisemnie o możliwości nabycia nieruchomości.
3. Osoby, którym przysługuje prawo pierwokupu, zobowiązane są w terminie trzech miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia złożyć pisemne oświadczenie o zamiarze nabycia nieruchomości budowlanej pod rygorem utraty prawa pierwokupu.

§ 17

Szczegółowe postanowienia umowy sprzedaży nieruchomości strony ustalają w porozumieniu, stanowiącym podstawę do zawarcia aktu notarialnego.

B. Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego lub prawa własności gruntów niespełniającego wymogów samodzielnej działki budowlanej na poprawę warunków zagospodarowania

§ 18

1. Prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu niespełniającego wymogów samodzielnej działki budowlanej może zostać zbyte w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej część przeznaczona na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,

stanowiącej własność osoby, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, w przypadku gdy nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

2. Sprzedaż nieruchomości przeznaczonych na poprawę warunków zagospodarowania następuje w trybie bezprzetargowym w oparciu o wartość, o której mowa w § 4, z godnie z warunkami płatności określonymi w § 5. Koszt wykonania ewentualnego podziału nieruchomości oraz sporządzenia operatu szacunkowego wycenianej nieruchomości wlicza się w jego cenę sprzedaży.
3. Sprzedaż nieruchomości gruntowych, wymienionych w pkt 1, odbywa się na wniosek osoby zainteresowanej.
4. Zgodę na sprzedaż nieruchomości gruntowych, wymienionych w pkt 1, wyraża Rektor lub Kanclerz Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, kierując się dobrem Uczelni.
5. Szczegółowe postanowienia umowy sprzedaży nieruchomości strony ustalają w porozumieniu, stanowiącym podstawę do zawarcia aktu notarialnego.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19

Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego ponosi w całości kupujący.

§ 20

Wpłaty na poczet ceny sprzedaży oraz inne opłaty związane ze sprzedażą, kupujący mogą dokonywać gotówką w kasie Uniwersytetu lub przelewem na rachunek bankowy wskazany przez sprzedającego, przedkładając kopię dowodu wpłaty sprzedającemu.

§ 21

Od chwili sprzedaży nieruchomości budynkowej, nieruchomości gruntowej, prawa użytkowania wieczystego gruntu, nabywca ponosi wszelkie koszty związane z przekształceniem w prawo własności do nieruchomości.

§ 22

Umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego zawierane są w imieniu sprzedającego przez Rektora lub osoby legitymujące się notarialnym pełnomocnictwem udzielonym przez Rektora.

§ 23

Na wniosek Rektora, Senat w drodze uchwały wyraża zgodę na sprzedaż nieruchomości budowlanej, gruntu własnego lub prawa użytkowania wieczystego gruntów bez względu na wartość.

§ 24

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności kodeksu cywilnego, ustawy o zasadach zbywania mieszkań oraz ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.