REGULAMIN
przeprowadzania przetargów oraz rokowań na sprzedaż, najem i dzierżawę prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania składników aktywów trwałych
Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności
Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie

I. Zasady ogólne

1. Niniejszy Regulamin przeprowadzania przetargów oraz rokowań na sprzedaż, najem i dzierżawę prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania składników aktywów trwałych Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie, zwany dalej „Regulaminem", określa tryb przygotowania, organizacji i przeprowadzania przetargów na sprzedaż, najem i dzierżawę składników aktywów trwałych stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy:
   a) ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o Polskiej Akademii Nauk (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1796 z późn. zm.),
   b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213) ,
   c) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.).
3. Przetargi oraz rokowania na sprzedaż, najem i dzierżawę składników aktywów trwałych Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie ogłasza Dyrektor Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie.
4. Ilekroć w niniejszym dokumencie mowa jest o postępowaniu na sprzedaż składników aktywów trwałych, stosuje się go także do postępowania na najem i dzierżawę składników aktywów. Ilekroć w niniejszym dokumencie mowa jest o nabywcy składnika aktywów trwałych, rozumie się przez to także najemcę lub dzierżawcę.

II. Komisja Przetargowa

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu na sprzedaż, najem i dzierżawę składników aktywów trwałych Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie wykonuje Komisja Przetargowa powołana do przeprowadzania przetargów na sprzedaż, najem i dzierżawę prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania składników aktywów trwałych Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie.
2. Ilekroć w niniejszym dokumencie mowa jest o Komisji Przetargowej lub Komisji rozumie się przez to Komisję Przetargową, powołaną do przeprowadzania przetargów na sprzedaż, najem i dzierżawę prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania składników aktywów trwałych Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie.
3. Zasady działania Komisji przetargowej zostały ujęte w odrębnym dokumencie pn. *„Regulamin pracy Komisji Przetargowej powołanej do przeprowadzania przetargu oraz rokowań na sprzedaż, najem i dzierżawę prawa własności lub prawa*

wieczystego użytkowania składników aktywów trwałych Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie".

III. Organizacja przetargów oraz rokowań, zasady postępowania Komisji Przetargowej

1. Przetargi oraz rokowania na sprzedaż, najem i dzierżawę składników aktywów trwałych Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie organizuje Dyrektor Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie.
2. Komisja Przetargowa w szczególności:
   a) ustala formę przetargu,
   b) określa:
      - cenę wywoławczą składnika aktywów trwałych - stawkę wywoławczą czynszu (w oparciu o operat szacunkowy wykonany przez osobę uprawnioną) oraz
      - wysokość wadium w przypadku przetargu,
      - warunki udziału w postępowaniu,
      - istotne postanowienia umowy,
      - niezbędną dokumentację,
   c) przygotowuje projekt ogłoszenia o przetargu lub rokowaniach,
   d) we współpracy z zespołem prawnym przygotowuje projekt umowy najmu lub dzierżawy.
3. Treść ogłoszenia o przetargu przed ich rozpoczęciem wymaga akceptacji Dyrektora Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie lub osoby przez niego upoważnionej.
4. Przeliczenia ceny wywoławczej sprzedaży nieruchomości na równowartość w euro dokonuje się nie wcześniej niż 7 dni przed terminem pierwszego ogłoszenia o przetargu lub ogłoszenia o rokowaniach, według średniego kursu ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski w dniu dokonania przeliczenia. Wydruk ze strony internetowej Narodowego Banku Polskiego, potwierdzający wartość kursu euro w dniu przeliczenia ceny wywoławczej, stanowi załącznik do dokumentacji przetargowej.
5. W ogłoszeniu o przetargu nie można zamieszczać terminów kolejnych przetargów lub rokowań na zbycie tej samej nieruchomości.
6. Ogłoszenia o przetargach są podawane do publicznej wiadomości przez:
   1) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynki siedziby Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie na okres:
   a) co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu - jeżeli cena wywoławcza składnika aktywów trwałych wynosi mniej niż 100.000 euro,
   b) co najmniej 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu - jeżeli cena wywoławcza wynosi powyżej 100.000 euro;
   2) zamieszczenie na stronie internetowej Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie w Biuletynie Informacji Publicznej;
   3) zamieszczenie informacji w sposób zwyczajowo przyjęty, w szczególności poprzez korzystanie z portali internetowych, wywieszanie ogłoszeń;
   4) publikację w prasie wyciągu z ogłoszenia:
   a) co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu - jeżeli cena wywoławcza składnika aktywów trwałych jest wyższa niż równowartość 10.000 euro, które zamieszcza się w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położony jest zbywany składnik aktywów trwałych, ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu,
   b) co najmniej na 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu - jeżeli cena wywoławcza składnika aktywów trwałych jest wyższa niż równowartość 100.000 euro, które zamieszcza się w prasie codziennej ogólnokrajowej,
   c) co najmniej dwukrotnie, przy czym pierwszy wyciąg z ogłoszenia o przetargu zamieszcza się co najmniej na 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu, a drugi zamieszcza się co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym

terminem - jeżeli cena wywoławcza składnika aktywów trwałych jest wyższa niż równowartość 10.000.000 euro, które zamieszcza się w prasie codziennej ogólnokrajowej,

d) w przypadku, gdy cena wywoławcza składnika aktywów trwałych jest niższa niż równowartość 10.000 euro, decyzja o konieczności dokonania w prasie publikacji wyciągu z ogłoszenia będzie podejmowana dla każdego składnika aktywów trwałych odrębnie;

5) wyciąg z ogłoszenia zawiera w szczególności:
   a) oznaczenie składnika aktywów trwałych (w przypadku nieruchomości oznaczenie następuje według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości),
   b) powierzchnię nieruchomości – o ile dotyczą,
   c) cenę wywoławczą,
   d) termin i miejsce przetargu lub rokowań,
   e) wysokość wadium - w przypadku przetargu,
   f) wysokość zaliczki- w przypadku rokowań,
   g) pouczenie, że do wylicytowanej lub zaoferowanej ceny doliczony zostanie należny podatek VAT, o ile wynika to z przepisów powszechnie obowiązujących,
   h) informację o miejscu wywieszenia i publikacji ogłoszenia o przetargu lub rokowaniach,
   i) dane teleadresowe, pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje dotyczące przetargu lub rokowań.

IV. Zasady uczestnictwa

1. W miejscu wyznaczonym do przeprowadzenia przetargu lub rokowań, w trakcie ich prowadzenia, z wyłączeniem części niejawnej w przetargach pisemnych, oprócz członków Komisji Przetargowej i innych osób obsługujących przetarg z ramienia Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie mogą przebywać:
   1.1. uczestnicy przetargów lub rokowań (osoby, które wpłaciły odpowiednio wadium albo zaliczkę),
   1.2. osoby towarzyszące uczestnikowi, np. jego pełnomocnik, maksymalnie 2 osoby.
2. Każdy z uczestników przetargu zobowiązany jest przedłożyć Komisji dokument potwierdzający tożsamość.
3. Przewodniczący Komisji może usunąć z sali, po uprzednim przywołaniu do porządku, osoby zachowujące się w sposób naruszający porządek.
4. Na sali obowiązuje zakaz korzystania z telefonów komórkowych lub innych urządzeń elektronicznych zakłócających prowadzenie czynności.
5. Organizator przetargu może, po wyrażeniu zgody przez uczestników przetargu, dla celów dokumentacyjnych dokonywać rejestracji przebiegu czynności za pomocą urządzeń utrwalających dźwięk i obraz.
6. W przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym odpowiednie przepisy prawa przyznają zdolność prawną - osobiście lub przez pełnomocników.
7. Jeżeli uczestnikiem przetargu jest konsorcjum, holding albo grupa przedsiębiorców nie będących osobą prawną w rozumieniu przepisów prawa polskiego, to wówczas za uczestnika postępowania będzie się uważać osobę wskazaną przez pozostałych członków konsorcjum, holdingu albo grupy przedsiębiorców stosownymi pełnomocnictwami i wnoszącą w imieniu wszystkich wadium lub zaliczkę.
8. Przystępujący do przetargu lub rokowań, o których mowa powyżej zobowiązani są przed przystąpieniem do przetargu lub rokowań do przedłożenia Komisji Przetargowej w szczególności:
   8.1.Dowodu wpłaty wadium/zaliczki.
   8.2.Podpisanego formularza zgłoszenia udziału w przetargu lub rokowaniach.

8.3.Podmioty będące osobami fizycznymi prowadzącymi działalność gospodarczą, osobami fizycznymi prowadzącymi gospodarstwo rolne, osobami prawnymi, organizacjami społecznymi lub jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej:

a) aktualny odpis z właściwego rejestru lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną zgodnie z art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 685 z późn. zm.) albo aktualny wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego lub zgłoszenia do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej

b) gdy oferentem jest spółka cywilna – umowę spółki z potwierdzeniem aktualności dokumentu przez osobę uprawnioną do reprezentowania podmiotu poprzez dokonanie stosownej adnotacji w dokumencie,

c) w przypadku osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej - informacja dotycząca członków organów zarządzających lub nadzorczych, a także pełnomocników lub prokurentów, którzy będą ją reprezentować w przetargu,

d) pełnomocnictwo w formie pisemnej – szczególne, ogólne lub rodzajowe upoważniające do reprezentowania w postępowaniu przetargowym podmiotu w imieniu, którego pełnomocnik występuje i składania oświadczeń w prowadzonej licytacji,

e) odpis dokumentu (np. uchwały), stwierdzającego zgodę właściwego organu danego podmiotu lub pozostałych wspólników na nabycie nieruchomości, o ile jest wymagany przez prawo lub akty wewnętrzne danego podmiotu m.in. przepisy ustawy Kodeksu Spółek Handlowych.

8.4 Dokumenty z pkt.8.3) a) – b) mogą być przedstawione w kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do reprezentowania uczestnika przetargu po okazaniu oryginałów. Pozostałe dokumenty są składane w oryginale. Na równi z oryginałem traktowany jest odpis poświadczony za zgodność z oryginałem przez notariusza oraz wszelkie wydruki dokumentów które z mocy przepisów prawa traktowane są jako oryginały.

9. W przypadku osób fizycznych pozostających w związku małżeńskim:

9.1 jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku wspólnego, warunkiem dopuszczenia do przetargu lub rokowań będzie:

a) stawiennictwo obojga małżonków do przetargu lub rokowań albo

b) przedłożenie zgody drugiego małżonka, o której mowa w art. 37 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1359 ze zm.) na dokonanie czynności prawnych związanych z udziałem w przetargu lub rokowaniach; zgoda powinna być wyrażona co najmniej w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie i określać rodzaj, przedmiot i istotne warunki czynności prawnej, której dotyczy; w przypadku najmu lub dzierżawy zgoda może być wyrażona w formie pisemnej i określać rodzaj, przedmiot i istotne warunki czynności prawnej, której dotyczy.

9.2 jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku osobistego, warunkiem dopuszczenia do przetargu lub rokowań będzie przedłożenie:

a) wypis aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową małżeńską ustanawiającą rozdzielność majątkową albo

b) odpisu orzeczenia sądowego ustanawiającego rozdzielność majątkową albo pisemnego oświadczenia obojga małżonków o nabywaniu nieruchomości do majątku osobistego jednego z nich, z podpisami poświadczonymi notarialnie.

10. Uczestnik przetargu będący osobą fizyczną, przedstawiciel uczestnika przetargu oraz osoba uprawniona do reprezentowania osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej jest zobowiązania do przekazania na żądanie danych obejmujących: imię (imiona), nazwisko, numer PESEL, adres zamieszkania oraz adres do doręczeń, w tym adres

elektroniczny. W przypadku osoby nieposiadającej obywatelstwa polskiego zamiast numeru PESEL przekazuje się numer paszportu lub innego dokumentu tożsamości.

11. Cudzoziemcy mogą uczestniczyć w przetargu oraz w rokowaniach na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2278).
12. W przypadku, gdy nabycie nieruchomości nie wymaga zezwolenia Ministra właściwego do Spraw Wewnętrznych i Administracji, nabywca będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w tym zakresie w umowie sprzedaży.
13. Zainteresowani mogą brać udział w postępowaniu osobiście lub przez pełnomocników, którzy posiadają do dokonywania czynności prawnych odpowiednie pełnomocnictwo.
14. Wszelkie dokumenty i oświadczenia powinny być składane w języku polskim.
15. Dokumenty i oświadczenia składane w języku innym niż polski powinny być przedkładane wraz z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski.
16. Zagraniczne dokumenty urzędowe powinny być przedkładane z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski, spełniać wymogi co do legalizacji (apostille) oraz powinny być poświadczone przez właściwy konsulat/Ambasadę RP, który powinien także stwierdzić zgodność z prawem miejscowym formy sporządzenia dokumentu, chyba że przepisy prawa lub umowy międzynarodowe stanowią inaczej.

V. Przetargi

1. Formy przetargów.

1. Przetarg przeprowadza się w formie:
   1) przetargu ustnego nieograniczonego;
   2) przetargu ustnego ograniczonego;
   3) przetargu pisemnego nieograniczonego;
   4) przetargu pisemnego ograniczonego.
2. Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny, przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.
3. Przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.
4. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu ustnego lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą albo jeżeli w przetargu pisemnym nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z uczestników nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej, a także jeżeli Komisja Przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

2. Wadium.

1. W przetargu mogą brać udział osoby, które wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Wadium nie może być niższe niż 5% ceny wywoławczej i wyższe niż 20% tej ceny.
3. Wadium jest wnoszone w pieniądzu, na rachunek bankowy i w terminie wskazanych w ogłoszeniu o przetargu.
4. Dowód wniesienia wadium przez uczestnika przetargu podlega przedłożeniu Komisji przed otwarciem przetargu.
5. Termin wniesienia wadium powinien być ustalony w taki sposób, aby umożliwiał Komisji stwierdzenie, nie później niż 3 dni przed przetargiem, że dokonano wpłaty.

6. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, jednak nie później niż 3 dni licząc odpowiednio od dnia:
    1) odwołania przetargu;
    2) zamknięcia przetargu;
    3) unieważnienia przetargu;
    4) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
7. Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia/czynszu składnika aktywów trwałych.
8. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca składnika aktywów trwałych mimo wyboru jego oferty, uchyla się od zawarcia umowy, w tym także jeśli jej ważność zależy od spełnienia szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, Dyrektor Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie może pobraną sumę zachować.
9. Osoba ustalona jako nabywca składnika aktywów trwałych zobowiązana jest do przedłożenia wszystkich dokumentów, które zostaną uznane przez notariusza za niezbędne do sporządzenia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
10. Niedostarczenie dokumentów, o których mowa w pkt 9 oraz brak zapłaty kwoty w wyznaczonym terminie jest równoznaczne z nieprzystąpieniem bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu i skutkować może odstąpieniem przez Dyrektora Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie od zawarcia umowy, a wniesione wadium nie podlega zwrotowi.

3. Ogłoszenie

1. Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym powinno zawierać w szczególności informację o:
    1) oznaczeniu składnika aktywów trwałych (w przypadku nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości);
    2) powierzchni nieruchomości) – o ile dotyczy;
    3) przeznaczeniu nieruchomości i sposobie jej zagospodarowania – o ile dotyczy;
    4) rodzaju prawa (własności lub użytkowania wieczystego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) przeznaczonego do dzierżawy – o ile dotyczy;
    5) wysokości opłat z tytułu dzierżawy, którymi obciążona jest sprzedawana nieruchomość – o ile dotyczy;
    6) terminach wnoszenia tych opłat i zasadach ich aktualizacji –o ile dotyczy,
    7) terminie do złożenia wniosku o wykup przez osoby, którym przysługuje prawo pierwokupu – o ile dotyczy;
    8) cenie wywoławczej;
    9) obciążeniach składnika aktywów trwałych;
    10) zobowiązaniach, których przedmiotem jest składnik aktywów trwałych;
    11) terminie i miejscu przetargu;
    12) wysokości wadium, terminie i miejscu jego wniesienia;
    13) skutkach uchylenia się od zawarcia umowy dzierżawy składnika aktywów trwałych;
    14) toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.
    15) zastrzeżeniu, że Dyrektorowi Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie przysługuje prawo odwołania ogłoszonego przetargu jedynie z ważnych powodów albo zamknięcia przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny.
    16) pouczenie, że do wylicytowanej ceny doliczony zostanie należny podatek VAT, o ile wynika to z przepisów powszechnie obowiązujących,
    17) pouczeniu o ponoszeniu przez nabywcę opłat z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2329 ze zm.).

2. Ogłoszenie o przetargu ustnym ograniczonym powinno zawierać w szczególności informację dotyczącą uzasadnienia formy wyboru przetargu, termin wyznaczenia zgłoszenia uczestnictwa w przetargu oraz informacje określone w ust. 1,
3. Ogłoszenie o przetargu pisemnym nieograniczonym powinno zawierać w szczególności informację o:
   1) oznaczeniu składnika aktywów trwałych (w przypadku nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości);
   2) powierzchni nieruchomości – o ile dotyczy;
   3) składnika aktywów trwałych będącego przedmiotem dzierżawy (opis);
   4) przeznaczeniu nieruchomości i sposobie jej zagospodarowania – o ile dotyczy;
   5) rodzaju prawa (własności lub użytkowania wieczystego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) przeznaczonego do dzierżawy – o ile dotyczy;
   6) wysokości opłat z tytułu dzierżawy, którymi obciążona jest dzierżawiona nieruchomość – o ile dotyczy;
   7) terminach wnoszenia tych opłat i zasadach ich aktualizacji – o ile dotyczy;
   8) terminie do złożenia wniosku o wykup przez osoby, którym przysługuje prawo pierwokupu – o ile dotyczy;
   9) cenie wywoławczej;
   10) obciążeniach składnika aktywów trwałych;
   11) zobowiązaniach, których przedmiotem jest składnik aktywów trwałych;
   12) możliwości składania, terminie i miejscu składania ofert;
   13) terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu;
   14) terminie i miejscu części jawnej przetargu;
   15) wysokości wadium, terminie i miejscu jego wniesienia;
   16) skutkach uchylenia się od zawarcia umowy dzierżawy składnika aktywów trwałych;
   17) zastrzeżeniu, że Dyrektorowi Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
   18) pouczenie, że do wylicytowanej ceny doliczony zostanie należny podatek VAT, o ile wynika to z przepisów powszechnie obowiązujących,
   19) pouczeniu o ponoszeniu przez nabywcę opłat z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa(t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2329).
4. Ogłoszenie o przetargu pisemnym ograniczonym powinno zawierać w szczególności informację dotyczącą uzasadnienia formy wyboru przetargu, termin wyznaczenia zgłoszenia uczestnictwa w przetargu oraz informacje określone w ust. 3.

VI. Przebieg postępowania przetargowego; czynności Komisji

1. Przetarg ustny nieograniczony

1. Przewodniczący Komisji otwiera przetarg, przekazując uczestnikom przetargu informacje zawarte w ogłoszeniu o przetargu, podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wniosły wadium oraz zostały dopuszczone do przetargu.

2. Bezpośrednio przed rozpoczęciem licytacji w przetargu ustnym, Komisja sprawdza obecność uczestników przetargu na sali.
3. Przewodniczący Komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
4. W czasie trwania licytacji uczestnicy przetargu używają kart z numerami do zgłaszania postąpień. Komisja przekazuje karty z numerami przed otwarciem licytacji.
5. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż zastrzeżono w ogłoszeniu
6. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
7. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
8. Po ustaniu zgłaszania postąpień Przewodniczący Komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.

2. Przetarg ustny ograniczony

1. Komisja sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe i kwalifikuje ich do uczestnictwa w przetargu. Listę osób zakwalifikowanych wywiesza się w budynku siedziby Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie na tablicy ogłoszeń w miejscu ogólnie dostępnym, nie później niż dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w przetargu.
3. Dalsza procedura postępowania jest analogiczna, jak w przetargu ustnym nieograniczonym.

3. Przetarg pisemny nieograniczony

1. Wyznaczony termin składania ofert w przetargu pisemnym nieograniczonym nie może upłynąć później niż 3 dni przed terminem przetargu. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach.
2. Pisemna oferta powinna zawierać:
   1) imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot;
   2) datę sporządzenia oferty;
   3) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
   4) oferowaną cenę i sposób jej zapłaty;
   5) proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu;
   6) kopię dowodu wniesienia wadium.
3. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
4. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
5. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów. W tej części Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg, przekazując informacje zawarte w ogłoszeniu.
6. Komisja Przetargowa:
   1) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wniesienia wadium;
   2) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert i tożsamość osób, które złożyły oferty;
   3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;

4) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu;
5) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu;
6) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

7. Do dalszej części postępowania Komisja Przetargowa nie kwalifikuje ofert, jeżeli:
   1) nie odpowiadają warunkom przetargu;
   2) zostały złożone po wyznaczonym terminie;
   3) nie zawierają danych wymaganych przez organizatora przetargu lub dane te są niekompletne;
   4) nie załączono dowodu wniesienia wadium;
   5) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
8. Przy wyborze oferty Komisja bierze pod uwagę zaoferowaną cenę oraz inne kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalone w warunkach przetargu.
9. W części niejawnej przetargu Komisja dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.
10. W przypadku złożenia równorzędnych ofert Komisja organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.
11. Komisja zawiadamia o tym zainteresowanych oferentów, podając termin dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.
12. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
13. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
14. Przewodniczący Komisji Przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

4. Przetarg pisemny ograniczony

1. Komisja Przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe i kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu.
2. Listę osób zakwalifikowanych wywiesza się w siedzibie Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie nie później niż dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w ogłoszeniu.
4. Dalsza procedura postępowania jest analogiczna jak w przetargu pisemnym nieograniczonym.

VII. Dokumentowanie czynności z postępowania przetargowego.

1. Przewodniczący Komisji sporządza protokół z postępowania przetargowego.
2. Protokół powinien zawierać informacje o:

1) terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu;
2) oznaczeniu składnika aktywów trwałych będącego przedmiotem postepowania (w przypadku nieruchomości według katastru nieruchomości i księgi wieczystej);
3) obciążeniach składnika aktywów trwałych;
4) zobowiązaniach, których przedmiotem jest składnik aktywów trwałych;
5) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów;

6) osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu wraz z uzasadnieniem;
7) cenie wywoławczej składnika aktywów trwałych oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu albo informację o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich albo o niewybraniu żadnej z ofert;
8) uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez Komisję Przetargową;
9) imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie osoby wyłonionej w przetargu, jako nabywca składnika aktywów trwałych;
10) imionach i nazwiskach Przewodniczącego i członków Komisji Przetargowej;
11) dacie sporządzenia protokołu.

3. Protokół z prowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie, jeden dla osoby ustalonej jako nabywca składnika aktywów trwałych.
4. Protokół podpisują Przewodniczący i członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca składnika aktywów trwałych.
5. Protokół z przetargu stanowi podstawę zawarcia **umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego lub innej właściwej umowy.**

VIII. Rokowania po drugim przetargu.

1. W ogłoszeniu o rokowaniach po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym zamieszcza się w szczególności informacje o:
    1) oznaczeniu składnika aktywów trwałych (w przypadku nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości);
    2) powierzchni nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy (opis) – o ile dotyczy;
    3) przeznaczeniu nieruchomości i sposobie jej zagospodarowania – o ile dotyczy;
    4) rodzaju prawa (własności lub użytkowania wieczystego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) przeznaczonego do dzierżawy – o ile dotyczy;
    5) wysokości opłat z tytułu dzierżawy, którymi obciążona jest sprzedawana nieruchomość – o ile dotyczy;
    6) terminach wnoszenia tych opłat i zasadach ich aktualizacji –o ile dotyczy,
    7) terminie do złożenia wniosku o wykup przez osoby, którym przysługuje prawo pierwokupu – o ile dotyczy;
    8) cenie wywoławczej;
    9) obciążeniach składnika aktywów trwałych;
    10) zobowiązaniach, których przedmiotem jest składnik aktywów trwałych;
    11) terminach przeprowadzonych przetargów;
    12) możliwości, terminie i miejscu składania pisemnych zgłoszeń udziału w rokowaniach;
    13) terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami rokowań;
    14) terminie i miejscu przeprowadzenia rokowań;
    15) terminie, miejscu wpłaty oraz o wysokości zaliczki pobieranej tytułem zabezpieczenia kosztów w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy;
    16) sposobie ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
    17) skutkach uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej;
    18) zastrzeżeniu, że właściwemu organowi przysługuje prawo zamknięcia rokowań bez wybrania nabywcy nieruchomości.
2. Do zaliczki, o której mowa w ust. 1 pkt 15, stosuje się przepisy dotyczące wadium.

3. Zgłoszenia udziału w rokowaniach składa się w zamkniętych kopertach najpóźniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem rokowań.
4. 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) kopię dowodu wpłaty zaliczki lub dowody stanowiące podstawę do zwolnienia z tego obowiązku.
5. Rokowania można przeprowadzić, chociażby wpłynęło tylko jedno zgłoszenie spełniające warunki określone w ogłoszeniu o rokowaniach.
6. Dyrektor Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie może powierzyć prowadzenie rokowań komisji przetargowej, która przeprowadzała ostatni przetarg, lub powołać nową komisję do przeprowadzenia rokowań.
7. Przewodniczący komisji przeprowadzającej rokowania otwiera rokowania, przekazując uczestnikom rokowań informacje zawarte w ogłoszeniu.
8. Przy przeprowadzaniu rokowań komisja, w obecności uczestników:
    1) podaje liczbę otrzymanych zgłoszeń oraz sprawdza dowody wpłaty zaliczki;
    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.
9. Komisja przeprowadzająca rokowania odmawia udziału w ustnej części rokowań osobom, których zgłoszenia:
    1) nie odpowiadają warunkom rokowań;
    2) zostały złożone po wyznaczonym terminie;
    3) nie zawierają danych wymienionych w ust. 4 lub dane te są niekompletne oraz nie zawierają dowodów wpłaty zaliczki;
    4) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
10. 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.
11. Dodatkowe propozycje uczestników rokowań złożone w trakcie ustnej części rokowań nie mogą być mniej korzystne od zawartych w pisemnym zgłoszeniu.
12. Po przeprowadzeniu ustnej części rokowań komisja ustala nabywcę lub stwierdza, że nie wybiera nabywcy, z zastrzeżeniem ust. 13.
13. W przypadku złożenia przez uczestników rokowań równorzędnych propozycji komisja może zorganizować dodatkowe ustne rokowania z tymi osobami.
14. Z przeprowadzonych rokowań przewodniczący komisji sporządza protokół.
15. Rokowania uważa się za zamknięte z chwilą podpisania protokołu.
16. Przewodniczący komisji zawiadamia ustnie uczestników rokowań o wyniku rokowań bezpośrednio po ich zamknięciu.
17. W sprawach nieuregulowanych, w odniesieniu do komisji przeprowadzającej rokowania, a także w zakresie sposobu i trybu przeprowadzania rokowań, stosuje się przepisy dotyczące przetargu ustnego nieograniczonego.

VIII. Zaskarżanie czynności

1. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Dyrektora Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie
2. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu. Wniesiona skarga powoduje wstrzymanie czynności związanych z rozporządzeniem składnikiem aktywów trwałych, do czasu rozpatrzenia skargi.
3. Skarga rozpatrywana jest w terminie 7 dni od daty jej otrzymania.
4. Dyrektor Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.
5. Po rozpatrzeniu skargi Dyrektor Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie zawiadamia skarżącego, a informację o sposobie jej rozpatrzenia wywieszana jest niezwłocznie, na okres 7 dni, w budynku siedziby Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie.

IX. Zawarcie umowy

1. W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną, podaje się do publicznej wiadomości, wywieszając na tablicy ogłoszeń w siedzibie Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie na okres 7 dni, informację o wyniku przetargu.
2. Informacja o wyniku przetargu powinna zawierać:
   1) datę i miejsce oraz rodzaj przeprowadzonego przetargu lub rokowań;
   2) oznaczenie składnika aktywów trwałych będącego przedmiotem przetargu (w przypadku nieruchomości według katastru nieruchomości i księgi wieczystej);
   3) liczbę osób dopuszczonych oraz osób niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu.
   4) cenę wywoławczą składnika aktywów trwałych oraz najwyższą cenę osiągniętą w przetargu albo informację o złożonych ofertach lub o niewybraniu żadnej z ofert.
   5) imię, nazwisko albo nazwę lub firmę osoby ustalonej jako nabywca składnika aktywów trwałych.
3. Ustalony nabywca zostaje powiadomiony o miejscu i terminie zawarcia umowy najpóźniej 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu lub dnia uznania skargi za niezasadną. Zawarcie umowy następuje w terminie związania ofertą przez ustalonego nabywcę.
4. Do zawarcia umów dotyczących składników aktywów trwałych Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie, z wyjątkiem umów w zakresie komercjalizacji wyników badań naukowych i prac rozwojowych, stosuje się przepisy art. 38-41 ustawy z 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.
5. Przed wystąpieniem o zgodę w trybie ust. 4, Dyrektor Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie jest obowiązany uzyskać zgodę Prezesa i Prezydium Polskiej Akademii Nauk.
6. Brak zgody, o której mowa w ust. 4 lub 5, skutkuje utratą uprawnień nabywcy wynikających z przybicia lub złożenia oferty.
7. W razie braku zgody, o której mowa w ust. 4 lub 5, wpłacone wadium lub zaliczka podlegają niezwłocznie zwrotowi bez naliczenia odsetek.
8. Dyrektor Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie ustala termin zawarcia umowy i pisemnie wzywa nabywcę do stawienia się celem zawarcia umowy.
9. Nabywca-dzierżawca jest obowiązany do zapłaty jednokrotności stawki czynszu dzierżawy w wysokości ustalonej w wyniku przetargu powiększonej o

należny podatek VAT, o ile wynika to z przepisów powszechnie obowiązujących, pomniejszonej o wpłacone wadium, jednorazowo nie później niż 3 dni przed zawarciem umowy dzierżawy.

10. Za datę wpłaty uznaje się termin uznania rachunku Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk.
11. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca dzierżawca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu, Dyrektor Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie może odstąpić od zawarcia umowy, a wniesione wadium nie podlega zwrotowi.
12. Osoba ustalona jako nabywca dzierżawca nieruchomości zobowiązana jest do przedłożenia wszystkich dokumentów, które są niezbędne do sporządzenia umowy dzierżawy.
13. Niedostarczenie dokumentów, o których mowa w ust. 12 oraz brak zapłaty kwoty zgodnie z ust. 9 jest równoznaczne z nieprzystąpieniem bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu i skutkować może odstąpieniem przez Dyrektora Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie od zawarcia umowy, a wniesione wadium nie podlega zwrotowi.
14. Po zawarciu umowy dzierżawy, nieruchomość zostanie wydana nabywcy protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie uzgodnionym przez strony.
15. Koszty zawarcia umów ponosi nabywca.
16. W przypadku zbycia nieruchomości w stosunku do której zgodnie z treścią przepisów powszechnie obowiązujących uprawniony organ ma prawo pierwokupu, z nabywcą zawarta zostanie umowa warunkowa, a przeniesienie prawa własności lub/i prawa użytkowania wieczystego będzie mogło nastąpić pod warunkiem otrzymania rezygnacji z prawa pierwokupu przez uprawnionego.
17. Skorzystanie z prawa pierwokupu przez uprawniony organ skutkuje utratą uprawnień nabywcy wynikających z przybicia.
18. Instytut Rozrodu Zwierząt i Badań żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie ustala termin zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego i pisemnie wzywa nabywcę do stawienia się celem zawarcia umowy.
19. Nabywca jest obowiązany do zapłaty 100% ceny nieruchomości powiększonej o należny podatek VAT, o ile wynika to z przepisów powszechnie obowiązujących, pomniejszonej o wpłacone wadium, jednorazowo nie później niż 3 dni przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego.
20. Za datę wpłaty uznaje się termin uznania rachunku Instytut Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk Polskiej Akademii Nauk.
21. Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest do przedłożenia wszystkich dokumentów, które zostaną uznane przez notariusza dokonującego czynności za niezbędne do sporządzenia umowy w formie aktu notarialnego.
22. Niedostarczenie dokumentów, o których mowa w ust. 21 lub brak zapłaty kwoty zgodnie z ust. 19 jest równoznaczne z nieprzystąpieniem bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu i skutkować może odstąpieniem przez Dyrektora Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk od zawarcia umowy, a wniesione wadium nie podlega zwrotowi.
23. Po zawarciu umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, nieruchomość zostanie wydana nabywcy protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie uzgodnionym przez strony.

X. Postanowienia końcowe

1. Dyrektor Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów albo zamknąć lub unieważnić niniejszy przetarg bez podania przyczyny.
2. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego

.