

Olsztyn, 21.08.2025 r.

PROTOKÓŁ Z PIERWSZEGO PISEMNEGO PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO

W oparciu o art. 76 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o Polskiej Akademii Nauk (Dz. u. z 2020 r., poz. 1796 z późn. zm.) Dyrektor Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie ogłosił pierwszy przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Olsztynie przy ul. Bydgoskiej 5, 5A, 7, 7A oraz działki 10/20 (obręb nr 24 m. Olsztyn), województwo warmińsko-mazurskie, nr księgi wieczystej KW: OL10/00062304/6, OL10/00071309/7, OL10/00071310/7 wraz z prawem własności budynków i budowli oraz wyposażeniem stałym (tzn. bez wyposażenia służącego do prowadzenia działalności naukowo-badawczej) oraz sprzedaż prawa własności działki KW: OL10/00159134/0.

W dniu 4.08.2025 r. odbył się pierwszy przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Olsztynie przy ul. Bydgoskiej 5, 5A, 7, 7A oraz działki 10/20 (obręb nr 24 m. Olsztyn), województwo warmińsko-mazurskie

Przetarg przeprowadziła komisja przetargowa, powołana 24.08.2023 r. poprzez Zarządzenie Dyrektora Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności PAN w Olsztynie nr 03/08/2023, w składzie:

- 1) Przewodniczący – Michał Żurek
- 2) Pierwszy Zastępca Przewodniczącego – Łukasz Łucewicz
- 3) Drugi Zastępca Przewodniczącego – Janusz Wróblewski
- 4) Protokolant / członek – Katarzyna Capłap

Przedmiotem pierwszego przetargu pisemnego nieograniczonego były nieruchomości:

1. Nieruchomość zabudowana ujawniona w KW nr OL10/00062304/6, w skład której wchodzi:
 - a) Prawo użytkowania wieczystego działki gruntowej nr 10/18, obręb nr 24 m. Olsztyn, o powierzchni 0,6467 ha;
 - b) Prawo własności trzech budynków laboratoryjnych o łącznej powierzchni użytkowej 496,7 m²;
 - c) Prawo własności budowli;
 - d) Prawo własności urządzeń zainstalowanych, trwale związanych z obiektem



2. Nieruchomość lokalowa ujawniona w KW nr OL10/00071309/7 – lokal mieszkalny nr 1 o powierzchni użytkowej 92,9 m², położony w budynku mieszkalno-biurowym, zlokalizowanym przy ulicy Bydgoskiej 5 w Olsztynie wraz z udziałem 72/100 w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz częściach wspólnych budynku, ujawnionych w KW nr OL10/00065183/2.
3. Nieruchomość lokalowa ujawniona w KW nr OL10/00071310/7 – lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 31,10 m², położony w budynku mieszkalno-biurowym, zlokalizowanym przy ulicy Bydgoskiej 5 w Olsztynie wraz z udziałem 28/100 w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz częściach wspólnych budynku, ujawnionych w KW nr OL10/00065183/2.
4. Nieruchomość ujawniona w KW nr OL10/0015934/0, położona w Olsztynie przy ulicy Bydgoskiej; działka gruntowa nr 10/20 (obręb nr 24 m. Olsztyn) o powierzchni 0,8527 ha.

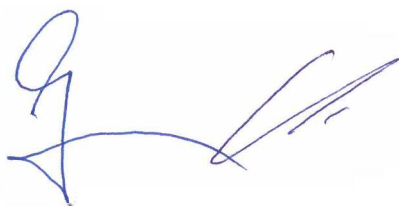
Warunkiem udziału w przetargu było wniesienie wadium w pieniądzu, w wysokości określonej w ogłoszeniu, na rachunek bankowy Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie o nr rachunku: BGK O/Olsztyn 06 1130 1189 0025 0145 9820 0110 do dnia 31 lipca 2025 rok. Wadium przepada na rzecz Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie, w przypadku uchylania się od zawarcia umowy przez osobę, która wygra przetarg. Wadium wpłacone przez osobę, która wygra przetarg, zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia prawa użytkowanie wieczystego nieruchomości.

Oferent zobowiązany był także przed przystąpieniem do przetargu do przedłożenia dokumentów wskazanych w Regulaminie 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 oraz zapoznania się z treścią niniejszego Ogłoszenia oraz przedłożenia komisji przetargowej podpisanego formularza zgłoszenia udziału w przetargu, w tym oświadczeń w nim zawartych – do dnia 1 sierpnia 2025 r. godz. 12.00 w Instytucie Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności PAN w Olsztynie przy ulicy Trylińskiego 18, Sekretariat.

Przedstawiono dodatkowe informacje:


1. Organizatorowi przetargu przysługuje prawo odwołania ogłoszonego przetargu z ważnych powodów, a także zamknięcia lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
2. Informujemy, iż w budynku przy ul. Bydgoskiej 7 jedno pomieszczenie o pow. 7,10 m² jest wynajmowane.
3. Informujemy, że nabywca prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będzie ponosił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.
4. Wskazania granic nieruchomości Instytut Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie może dokonać na koszt nabywcy.

Cena wywoławcza została określona na poziomie 8 400 000,00 zł



Ustalono następujące zasady zakończenia przetargu:


1. Odwołanie przetargu, jego unieważnienie lub zamknięcie nie daje podstaw do naliczenia odsetek od wpłaconego wadium.
2. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
3. Nabywca jest zobowiązany do zapłaty 100% zaoferowanej ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości powiększonej o należny podatek VAT, pomniejszonej o wpłacone wadium, na zasadach określonych w pkt 4.
4. Za datę wpłaty ceny uznaje się termin uznania rachunku Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie.
5. Określono następujące warunki zawarcia umowy sprzedaży:
6. Do ceny uzyskanej w przetargu zostanie doliczony podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Na dzień ogłoszenia będzie zwolniona od opodatkowania podatkiem VAT
7. Instytut wymaga 100% płatności ceny jednorazowo (pomniejszonej o wpłacone wadium), nie później niż 3 dni przed zawarciem umowy sprzedaży przenoszącą własność, w formie aktu notarialnego.
8. Przed zawarciem umowy Instytut zobowiązany jest do uzyskania zgody Prezesa Polskiej Akademii Nauk i Prezydium Polskiej Akademii Nauk zgodnie z art. 54 ust. 3 ustawy o Polskiej Akademii Nauki i Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.
9. Po uzyskaniu zgód, o których mowa w pkt 4.3 ogłoszenia, Instytut wymaga zawarcia z podmiotem wybranym w drodze przetargu, w terminie wyznaczonym przez Instytut, umowy zobowiązującej do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości pod warunkiem niewykonania prawa pierwokupu.
10. Informujemy, iż prawo pierwokupu nieruchomości przysługuje Krajowemu Zasobowi Nieruchomości (ustawowe prawo pierwokupu).
11. Umowa przenosząca prawo użytkowania wieczystego zostanie zawarta z nabywcą, jeżeli żaden z podmiotów posiadających prawo pierwokupu nie zrealizuje swojego uprawnienia.
12. Koszt zawarcia umowy ponosi nabywca.
13. Instytut wymaga, by umowa przenosząca prawo użytkowania wieczystego została zawarta w terminie dwóch miesięcy licząc od dnia upływu terminu na skorzystanie z prawa pierwokupu. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca prawa użytkowania wieczystego nieruchomości uchyla się od zawarcia umowy Instytut Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie może zachować wpłacone wadium.
14. Osoba ustalona jako nabywca prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zobowiązana jest do przedłożenia wszystkich dokumentów, które zostaną uznane przez notariusza dokonującego czynności za niezbędne do sporządzenia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
15. Niedostarczenie ww. dokumentów oraz brak zapłaty 100% ceny we wskazanym terminie jest równoznaczne z nieprzystąpieniem bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w



miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu i skutkować może odstąpieniem przez Instytut Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk w Olsztynie od zawarcia umowy, a wniesione wadium nie podlega zwrotowi.

Przewodniczący komisji przetargowej otworzył przetarg, podając informacje, o których mowa w § 16 pkt 1-4 i 9-11 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów i rokowań na zbycie nieruchomości. Następnie komisja przetargowa przystąpiła do następujących czynności:

1. Komisja przetargowa podała liczbę złożonych ofert - 3. W zakresie wszystkich ofert wniesiono wadium.
2. Otwarto koperty z ofertami- stwierdzono kompletność złożonych ofert oraz potwierdzono umocowanie osób składających oferty.
3. Komisja przetargowa odczytała wartości ofert:
 - a. Credo sp. z o. o., ul. Przemysłowa 17, 14-100 Ostróda; oferowana cena 11 200 000,00 zł
 - b. Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego EKOBUD sp. z o. o., ul. Przemysłowa 8, 14-100 Ostróda; oferowana cena 13 510 000,00 zł
 - c. Iławskie Przedsiębiorstwo Budowlane IPB sp. z o. o., ul. Lubawska 3, 14-200 Iława; oferowana cena 10 665 500,00 zł
4. Komisja przetargowa zgłosiła gotowość przyjęcia wyjaśnień lub oświadczeń: Przedstawiciel Iławskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego IPB sp. z o. o., po zapoznaniu się z tożsamością członków komisji przetargowej złożył oświadczenia osób umocowanych do reprezentacji spółki w zakresie odpowiadającym wymaganiom określonym przez Komisję przetargową w Formularzu zgłoszeniowym, będącym załącznikiem do Ogłoszenia.
5. Komisja przetargowa przystąpiła do weryfikacji ofert, kwalifikując wszystkie do części niejawnej. Komisja poinformowała Oferentów, iż niezwłocznie przystąpi do badania ofert w części niejawnej przetargu.
6. Komisja przetargowa poinformowała, iż badanie ofert w części niejawnej przetargu potrwa kilka dni, zaś zamknięcia przetargu należy się spodziewać w dniach 11-12 sierpnia 2025 r.
7. Wobec braku dodatkowych wyjaśnień lub oświadczeń ze strony Oferentów, komisja przetargowa zamknęła część jawną przetargu.
8. Komisja przetargowa przystąpiła niezwłocznie do badania ofert w części niejawnej przetargu. Badanie ofert zakończyło się w dniu 11 sierpnia 2025 r. Komisja przetargowa stwierdziła, iż wszystkie złożone oferty są zgodne z treścią Ogłoszenia Dyrektora i nie zawierają błędów formalnych.
9. W wyniku szczegółowej analizy ofert w części niejawnej przetargu, mając na względzie kryteria wyboru ofert, tj. najwyższa cena, komisja przetargowa, jako najkorzystniejszą ofertę wybrała ofertę złożoną przez Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego EKOBUD sp. z o. o., ul. Przemysłowa 8, 14-100 Ostróda o wartości 13 510 000,00 zł. Wybrana oferta przewyższa cenę wywoławczą, określoną na 8 400 000,00 zł.
10. Instytut informuje, iż w związku z uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy, na wniosek złożony przez Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego EKOBUD sp. z o. o., ul. Przemysłowa 8, 14-100 Ostróda, w zakresie działki 10/20, zgodnie z art. 43 ust 1 pkt 9



ustawy o podatku od towarów i usług, przestaje obowiązywać zwolnienie z opodatkowania podatkiem VAT.

11. Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego EKOBUD sp. z o. o., ul. Przemysłowa 8, 14-100 Ostróda wystąpił z wnioskiem o objęcie całości przedmiotu przetargu opodatkowaniem podatkiem od towarów i usług. Strony ustaliły, iż w ww. sprawie zostanie zawarte odrębne porozumienie. Porozumienie zostanie zawarte w ciągu 21 od dnia podpisania niniejszego protokołu
12. Strony uzgadniają, że po uzyskaniu zgód określonych w pkt 4.3. Ogłoszenia, w ciągu 30 dni strony zawrą warunkową umowę przeniesienia własności, o której mowa w pkt 4.4. Ogłoszenia. Strony ponadto uzgadniają, że w warunkowej umowie przeniesienia własności Instytut udzieli zgody na dysponowanie nieruchomościami do celów projektowych.

Sporządzono dnia 21-08-2025 r.

Komisja przetargowa:

Michał Żurek *Michał Żurek*

Katarzyna Capłap *Katarzyna Capłap*

Janusz Wróblewski *Janusz Wróblewski*

Oferent:

Tomasz Czerwonka *Tomasz Czerwonka*

Grzegorz Pietrucha *Grzegorz Pietrucha*

ZATWIERDZAM 21.08.2025

Małgorzata Kuciele

