**„Specyfikacja istotnych warunków przetargu - sprzedaż nieruchomości Pedagogika”**

Specyfikacja warunków przetargu nieograniczonego na sprzedaż zabudowanej nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów, prowadzonej przez Urząd Miasta w Lublinie, numerem działki 13 o pow. 0,6667 ha (obręb 34 STARE MIASTO), położonej w miejscowości Lublin przy ulicy Narutowicza 12 (województwo lubelskie), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU1I/00164328/0, przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydz. Ksiąg Wieczystych w Lublinie.

1. Oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej i rejestru gruntów:

Nr ewid. działki: 13 o pow. 0,6667 ha (obręb 34 STARE MIASTO) ark. mapy 6, Księga wieczysta Nr LU1I/00164328/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydz. Ksiąg Wieczystych w Lublinie.

Adres nieruchomości: Lublin ul. Narutowicza 12, województwo lubelskie.

1. Minimalna cena sprzedaży nieruchomości netto: 15.900.000,00 zł (piętnaście milionów dziewięćset tysięcy zł).

 Wadium: 800.000,00 zł (osiemset tysięcy zł).

1. Opis nieruchomości:

Nieruchomość zabudowana położona jest w dzielnicy Śródmieście, obejmującej ścisłe centrum miasta. Dzielnica ma charakter mieszkaniowo-administracyjno-usługowy. **Zarówno położenie nieruchomości, jak i jej znaczna powierzchnia są bardzo atrakcyjne – na terenie m. Lublina w obrębie centrum miasta brak jest porównywalnych w tym względzie nieruchomości na sprzedaż.** Nieruchomość ma kształt nieregularny – zbliżony do trapezu, a teren jest płaski. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej. Wjazd na teren posesji zabezpieczony jest szlabanem – dostęp do miejsc parkingowych dla osób uprawnionych. Ogólnodostępne miejsca parkingowe usytuowane są wzdłuż ulicy Narutowicza i Placu Jana Kochanowskiego. Od strony Placu J. Kochanowskiego urządzone są niewielkie trawniki. Nieruchomość położona jest w terenie uzbrojonym w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną (sanitarną i deszczową), gazową, c.o. i telekomunikacyjną.

Działka nr 12 zabudowana jest:

1. Budynkiem oświatowym o powierzchni użytkowej 4602,51 m2, wpisanym do rejestru zabytków województwa lubelskiego, pełniącym aktualnie funkcje dydaktyczno-naukowe na potrzeby Instytutu Pedagogiki UMCS.
2. Budynkiem oświatowym o powierzchni użytkowej 374,57 m2.
3. Garażem wielostanowiskowym o powierzchni użytkowej 95,02 m2.

Budynki wyposażone są odpowiednio w instalacje: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, gazową, c.o., elektryczną i telekomunikacyjną.

1. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym i sposób jej zagospodarowania:

Obszar, na którym znajduje się nieruchomość nie posiada Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina obszar ten został określony jako: tereny intensywnej urbanizacji, obszar rozwoju funkcji centrotwórczych /centrum miasta/.

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium, w nieprzekraczalnym terminie podanym w pkt. 6 niniejszej specyfikacji.
2. **Wadium** w wysokości 800.000,00 zł należy wpłacić przelewem na rachunek mBank S.A. Oddział korporacyjny Lublin 98 1140 1094 0000 2905 1600 1075 z zaznaczeniem „Wadium -Przetarg UMCS – Pedagogika” najpóźniej do dnia **4 października 2019 r.** Za datę dokonania wpłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego UMCS w Lublinie. Wadium wygrywającego przetarg zostanie zaliczone na poczet ceny, a wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu zostanie zwrócone bez odsetek niezwłocznie po wyborze wygrywającego oferenta.
3. Ostateczny termin składania ofert upływa 7 października 2019 r. o godz. 12:00. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach w siedzibie Uniwersytetu Marii Curie – Skłodowskiej, Pl. Marii Curie – Skłodowskiej 5, 20-031 Lublin, piętro XV pok. 1503 (Rektorat) lub przesłać pocztą na adres: Pl. Marii Curie – Skłodowskiej 5, 20-031 Lublin (decyduje termin wpływu do Kancelarii UMCS). Koperty powinny być opatrzone zapisem „Przetarg – sprzedaż nieruchomości Pedagogika. Nie otwierać przed 7 października 2019 r. godz. 12:15”. Otwarcie ofert przetargowych odbędzie się dnia 7 października 2019 r. o godz. 12:15 w siedzibie Uniwersytetu Marii Curie – Skłodowskiej w Lublinie, Pl. Marii Curie – Skłodowskiej 5, piętro XV pok. 1503.

8. Jeżeli zostanie złożonych więcej niż jedna oferta, sprzedający wybierze do drugiego etapu przetargu celem przeprowadzenia negocjacji, spośród złożonych ważnych ofert, maksymalnie trzy oferty z najwyższymi cenami. Sprzedający dopuści do drugiego etapu większą ilość oferentów, także tych z kolejnych miejsc (od czwartego wzwyż), którzy zaproponowali cenę niższą od ceny najwyższej nie więcej niż o 10%.

Warunki i termin drugiego etapu przetargu zostaną podane zakwalifikowanym do niego oferentom w ciągu 7 dni od terminu składania ofert pisemnych. Drugi etap przetargu, odbędzie się w terminie do 14 dni od daty zakończenia etapu pierwszego.

Ofertę niezaproszonego do negocjacji oferenta uznaje się za odrzuconą.

9. Podczas negocjacji ofert sprzedający zapewnia równe traktowanie wszystkich oferentów.

10. Prowadzone negocjacje mają charakter poufny. Żadna ze stron nie może bez zgody drugiej strony ujawniać informacji technicznych i handlowych związanych z negocjacjami. Zgoda powinna być udzielona w odniesieniu do konkretnych informacji i przed ich ujawnieniem.

1. Sprzedający przewiduje możliwość przeprowadzenia wizji lokalnej. Osobą wskazaną do kontaktu w tym zakresie jest Z-ca Kierownika Działu Eksploatacji Pan Mariusz Grzesik tel. 0-81 537 54 93.
2. W uzasadnionych przypadkach sprzedający może przed upływem terminu składania ofert zmienić treść Specyfikacji istotnych warunków przetargu. W przypadku gdy zmiany treści Specyfikacji są istotne, sprzedający przedłuży termin składania ofert o czas niezbędny na ich przygotowanie.
3. Wygrywający przetarg zobowiązany jest do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego w terminie i miejscu ustalonym przez sprzedającego, o czym wygrywający przetarg zostanie powiadomiony w formie zawiadomienia pisemnego. Dodatkowo wygrywający przetarg zobowiązany jest do notarialnego ustanowienia nieodpłatnej służebności polegającej na prawie dostępu do szafy technicznej UMCS w pomieszczeniu numer 1b na kondygnacji -1 budynku Pedagogiki zgodnie z zaznaczeniem na załączonym rzucie.
4. UMCS zastrzega, iż jest zobowiązany do przestrzegania przepisów Ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz .U. 2019 poz. 1302 z późn. zm.)
i tym samym, jeżeli kwota rozporządzenia przekracza wartość 2 mln zł przystąpienie do podpisania aktu nastąpi po wyrażeniu zgody przez Prezesa Prokuratorii Generalnej na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości.
5. UMCS ustala następujące wielkości i terminy płatności ceny sprzedaży:
6. I rata w wysokości 10 % (zadatek) wartości transakcji brutto (pomniejszona o wniesione wadium, które będzie zaliczone na poczet tej raty) płatna w terminie 14 dni od skutecznego powiadomienia wygrywającego o wyrażeniu zgody przez Prezesa Prokuratorii Generalnej na zbycie przedmiotowej nieruchomości
7. II rata w wysokości 40 % wartości transakcji brutto płatna w terminie do dnia 30.06.2020
8. III rata w wysokości 40 % wartości transakcji brutto płatna w terminie do dnia 15.01.2021
9. IV rata w wysokości 10 % wartości transakcji brutto płatna w terminie do dnia 30.07.2021.
10. Powyższe terminy płatności mogą ulec zmianie jedynie w przypadku niezależnego od UMCS przesunięcia terminu uzyskania zgody, o której mowa w pkt. 14. Przekroczenie któregokolwiek z powyższych terminów z winy Oferenta będzie uprawniało UMCS do naliczenia odsetek lub odstąpienia od zawarcia umowy i zachowania wniesionego zadatku.
11. Wygrywający przetarg jest zobowiązany przed zawarciem aktu notarialnego do wpłaty całej ceny ustalonej w przetargu, na konto mBank S.A. Oddział korporacyjny Lublin 59 1140 1094 0000 2905 1600 1001 z zaznaczeniem „Przetarg – Pedagogika”. Za datę zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego UMCS w Lublinie.
12. UMCS zachowuje prawo nieodpłatnego użytkowania nieruchomości (umowa użyczenia) do dnia 30.09.2021 roku. UMCS ponosił będzie w tym okresie koszty eksploatacyjne związane z użytkowaniem.
13. Wygrywający deklaruje odpłatne wynajęcie UMCS na cele dydaktyczne budynku Pedagogiki od dnia 1.10.2021 r. do 28.02.2022 r. Odrębnie spisana umowa najmu precyzować będzie warunki udostępnienia powierzchni z zastrzeżeniem, iż wysokość czynszu zostanie określona w oparciu o średni rynkowy czynsz stosowany przy wynajmowaniu tego typu obiektów.
14. Wadium/zadatek ulegają przepadkowi w razie uchylenia się oferenta, który wygrał przetarg od zawarcia aktu notarialnego umowy sprzedaży.
15. UMCS zastrzega sobie prawo do odwołania przetargu z ważnych powodów. UMCS zastrzega sobie prawo do zamknięcia przetargu bez wybrania oferty.
16. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla UMCS w Lublinie, a jeden dla osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości. Protokół podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej UMCS w Lublinie oraz osoba ustalona jako nabywca nieruchomości. Protokół stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego przy zachowaniu postanowień pkt. 13,14 i 18.
17. Wszelkie koszty związane z zawarciem aktów notarialnych ponosi w całości kupujący.
18. Sprzedaż nieruchomości odbywa się w oparciu o dane ewidencji gruntów. UMCS w Lublinie nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne różnice pomiędzy stanem faktycznym a danymi zawartymi w ewidencji gruntów. Okazanie granic może nastąpić na wniosek i koszt nabywcy.
19. Wszelkie informacje w zakresie niniejszego przetargu dostępne są na stronie <http://www.umcs.pl/pl/zamowienia-publiczne.htm> w zakładce „Sprzedaż i wynajem”.