

**REGULAMIN
SPRZEDAŻY W TRYBIE KONKURSU OFERT NIERUCHOMOŚCI**

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejszy regulamin (zwany w dalej „Regulaminem”) określa zasady łącznej sprzedaży w ramach pisemnego konkursu ofert następujących nieruchomości gruntowych, to jest prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (zabudowanej), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr ZG1R/00018615/1, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Żarach. Nieruchomość położona jest w województwie lubuskim (powiat żarski, Gmina Jasień), w miejscowości Świbna – działka nr 15/2 (obręb ewidencyjny 0013 Świbna). Powierzchnia łączna nieruchomości wynosi 2,1100 ha. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem typu pałacowego, budynkami letniskowymi oraz budowlami, przy czym całość stanowi harcerski Ośrodek „Leśny Dwór”. Teren posiada dostęp do energii elektrycznej oraz sieci wodociągowej. Teren posiada trzy własne ujęcia wody oraz kanalizację sanitarną do szczelnego pojemnika na posesji. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, śródleśną. Teren, o którym mowa powyżej, w dalszej części Regulaminu określany jest jako „Nieruchomość”.
2. Organizatorem niniejszego konkursu ofert (zwanego dalej „Konkuresem”) jest Chorągiew Ziemi Lubuskiej Związku Harcerstwa Polskiego z siedzibą w Zielonej Górze (65-034) przy ul. Bohaterów Westerplatte 27 (NIP: 9290002749, REGON: 080187750, KRS: 0000282625), zwana dalej „Organizatorem”.
3. Czynności związane z Konkursem wykonuje Komisja Konkursowa, o której szczegółowo jest mowa w § 10 Regulaminu (zwana dalej „Komisją Konkursową”).

§ 2

1. O Konkursie informuje się poprzez opublikowanie ogłoszenia o możliwości składania ofert, które zostanie umieszczone w dwóch dziennikach o zasięgu lokalnym (wojewódzkim) oraz w jednym dzienniku ogólnopolskim, na co najmniej 14 dni przed terminem składania ofert.
2. Konkurs ma charakter konkursu nieograniczonego i przeprowadzony zostanie w drodze składania pisemnych ofert przez oferentów.

Podstawa prawna

§ 3

1. Konkurs przeprowadzany jest na podstawie Regulaminu, uchwały Głównej Kwatery Związku Harcerstwa Polskiego nr 123/2020 z dnia 5 marca 2020 r. w sprawie zasad gospodarowania majątkiem Związku oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny.
2. Do Konkursu nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych.
3. Główna Kwatera Związku Harcerstwa Polskiego, działając na podstawie § 70 ust. 3 pkt 7) Statutu Związku Harcerstwa Polskiego, mocą uchwały nr 285/2021 z dnia 17 września 2021 r. wyraziła zgodę na sprzedaż Nieruchomości. Uchwała ta stanowi załącznik numer 1 do Regulaminu.

Przedmiot sprzedaży

§ 4

1. Przedmiotem sprzedaży jest Nieruchomość, tj. prawo użytkowania wieczystego oraz prawo własności budynków (i budowli), posadowionych na Nieruchomości.

2. Organizator jest użytkownikiem wieczystym Nieruchomości oraz właścicielem budynków (i budowli) posadowionych na Nieruchomości, stanowiących przedmiot odrębnej własności.
3. Nieruchomość znajduje się na terenie, dla którego nie ma opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. Na nieruchomości znajdują się następujące budynki oraz budowle:
 - a) budynek mieszkalny o pow. użytkowej 523,50 m² (bez piwnic);
 - b) trzy pawilony (budynki letniskowe) o łącznej pow. użytkowej 182,70 m²;
 - c) budowle: studnia głębinowa, budynek gospodarczy na narzędzia ogrodnicze, budynek sanitarny, budynek altany, szambo, ogrodzenie ośrodka, osłona śmietnika, utwardzone place i drogi betonowe, zadaszenia (wiata nad kuchnią letnią i nad składem opału), place zabaw i ćwiczeń, wieża strażnicza murowana z kamienia polnego;
 - d) zadrzewienia (pow. wydzielenia zadrzewienia ok. 0,7560 ha; So, Db, Św, Kl, Ak).
5. Nieruchomość można oglądać po uprzednim uzgodnieniu terminu z Mateuszem Fudali – Kwatermistrem Hufca Żary ZHP (adres e-mail: mateusz.fudali@zhp.net.pl, tel. 796 659 281).
6. Wszelkie dodatkowe informacje dotyczące nieruchomości, w tym wgląd w dokumentację dotyczącą Nieruchomości, można uzyskać w siedzibie Organizatora lub po uprzednim skontaktowaniu się oraz ustaleniu terminu z Biurem Chorągwi Ziemi Lubuskiej ZHP (adres e-mail: lubuska@zhp.pl, tel. 783 253 078).

Cena § 5

1. Cena wywoławcza sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz prawa własności budynków (i budowli) posadowionych na Nieruchomości, a także drzewostanu wynosi netto **1 308 450 zł** (słownie: jeden milion trzysta osiem tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych). Przez cenę wywoławczą, w Regulaminie, rozumie się cenę nie obejmującą podatku od towarów i usług.
2. Organizator zastrzega, że do ceny uzyskanej w wyniku Konkursu zostanie doliczony podatek od towarów i usług w aktualnie obowiązującej stawce.
3. Konkurs dotyczy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz prawa własności budynków (i budowli) posadowionych na Nieruchomości. Nie dopuszcza się składania ofert częściowych, w szczególności odnoszących się do poszczególnych elementów, składających się na łącznie na Nieruchomość. Cena zaoferowana w konkursie własności do Nieruchomości. Nie dopuszcza się złożenia ofert częściowych. Cena zaoferowana w Konkursie jest ceną netto za Nieruchomość (prawo użytkowania wieczystego oraz prawo własności budynków i budowli posadowionych na nieruchomości gruntowej).
4. Organizator zastrzega, że cena uzyskana w wyniku Konkursu jest ceną netto, która nie uwzględnia kosztów transakcji sprzedaży praw własności do Nieruchomości oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Uczestnicy Konkursu § 6

1. Uczestnikami Konkursu (zwanymi dalej „Uczestnikami” lub „Oferentami”) mogą być osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym przepisy przyznają zdolność prawną.
2. W Konkursie nie mogą brać udziału osoby wchodzące w skład Komisji Konkursowej, ich małżonkowie, zstępni i wstępni oraz osoby pozostające z członkami Komisji Konkursowej w takim stosunków prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności Komisji Konkursowej.

3. Uczestnikami nie mogą być podmioty, wobec których prowadzone jest postępowanie na podstawie ustawy z dnia z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, podmioty wobec których została ogłoszona upadłość oraz podmioty znajdujące się w likwidacji.

Wadium § 7

1. Oferent przystępując do Konkursu obowiązany jest wnieść wadium w wysokości **3%** ceny wywoławczej sprzedaży praw własności do Nieruchomości wskazanej w § 5 ust. 1 Regulaminu (zwane dalej „Wadium”).
2. Wadium winno zostać wpłacone przez Uczestnika przed upływem terminu składania ofert (decyduje data uznania wskazanego poniżej rachunku bankowego Organizatora), tj. do dnia 24 lutego 2022 do godziny 15:00 na rachunek bankowy Organizatora nr: 59 1090 1535 0000 0000 5301 9167, z oznaczeniem w tytule przelewu: „Wadium Świbna”.
3. Wadium nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.
4. Niewniesienie przez Uczestnika Wadium w wysokości i wedle zasad określonych odpowiednio w ust. 1 i 2 spowoduje odrzucenie oferty.
5. Wadium złożone przez Uczestnika, którego oferta wygra, zostanie zaliczone na poczet zaoferowanej ceny sprzedaży praw do Nieruchomości. Wadium pozostałych Uczestników zostanie im zwrócone w terminie 5 (pięciu) dni od dnia rozstrzygnięcia Konkursu, na rachunek bankowy z którego zostało wpłacone Wadium.
6. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Organizatora w razie uchylecia się Uczestnika, którego oferta wygrała, od zawarcia umowy sprzedaży praw do Nieruchomości.
7. Wadium zwracane jest Uczestnikom w terminie 5 (pięciu) dni w przypadku wycofania oferty przed upływem terminu składania ofert oraz w przypadku odwołania lub unieważnienia Konkursu.

Wymogi formalne oferty § 8

1. Warunkiem przystąpienia do Konkursu jest złożenie pisemnej oferty zawierającej:
 - a. imię, nazwisko i adres Oferenta lub nazwę i adres siedziby, jeżeli Oferent jest osobą prawną lub jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej,
 - b. datę sporządzenia oferty,
 - c. oferowaną cenę netto za Nieruchomość będącą przedmiotem sprzedaży, która nie może niższa niż cena wywoławcza wskazana w § 5 ust. 1 Regulaminu,
 - d. sposób zapłaty ceny.
2. Do oferty należy dołączyć:
 - a. dowód wniesienia Wadium,
 - b. podpisane oświadczenie Uczestnika zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 2 do Regulaminu, przy czym niepodpisanie tego oświadczenia lub jego niedołączenie do oferty spowoduje odrzucenie oferty,
 - c. dokumenty potwierdzające prawo do reprezentowania Uczestnika:
 - w przypadku osób prawnych aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego – celem potwierdzenia prawa do reprezentacji oraz wykazania niepozostawania w stanie upadłości i likwidacji, odpis nie może być starszy niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania ofert,
 - w przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą należy dołączyć aktualne zaświadczenie z centralnej ewidencji i informacji działalności gospodarczej,
 - w przypadku reprezentowania Oferenta przez pełnomocnika – potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię pełnomocnictwa sporządzoną w formie aktu notarialnego.

3. Oferta powinna zawierać dane oraz podpisy osób upoważnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Oferenta oraz do reprezentowania Oferenta.
4. Oferty posiadające braki formalne nie będą rozpatrzone – oferty nimi dotknięte zostaną odrzucone.
5. Niedopuszczalne jest złożenie oferty częściowej. Taka oferta zostanie odrzucona.
6. Oferent może złożyć wyłącznie jedną ofertę. Złożenie dwóch lub więcej ofert skutkować będzie odrzuceniem wszystkich ofert złożonych przez tego Oferenta.
7. Oferta musi dotyczyć Nieruchomości rozumianej w sposób określony w § 1 ust. 1 Regulaminu, to jest prawa użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 15/2, a także prawa własności budynków (i budowli) posadowionych na Nieruchomości, szczegółowo opisanych w § 4 ust. 4 Regulaminu.
8. Oferent jest związany ofertą przez okres 60 dni od dnia złożenia oferty.
9. Jedynym kryterium oceny oferty jest cena.
10. Wszystkie zapisane strony oferty wraz załącznikami powinny być kolejno ponumerowane i złożone w sposób trwały, a każda strona winna być parafowana przez osobę (osoby) uprawnione do składania oświadczeń woli w imieniu Uczestnika.
11. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty muszą być parafowane przez (osoby) uprawnione do składania oświadczeń woli w imieniu Uczestnika.

Termin i miejsce złożenia ofert oraz sposób ich rozpatrzenia

§ 9

1. Pisemne oferty w zamkniętych, nieprzeźroczystych kopertach oznaczone w następujący sposób: „Konkurs ofert nieograniczony dotyczący sprzedaży Nieruchomości położonej w miejscowości Świbna, oznaczonej jako działka nr 15/2”, należy złożyć do dnia 24 lutego 2022, do godziny 15:00, na adres Organizatora. Decyduje data doręczenia oferty Organizatorowi. Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane.
2. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 25 lutego 2022 o godzinie 11:30 w siedzibie Organizatora.
3. Otwarcia ofert dokona Komisja Konkursowa, która sporządzi z tej czynności protokół.
4. Otwarcie ofert będzie jawne dla Oferentów.
5. Komisja Konkursowa oceni złożone oferty zgodnie z warunkami udziału w Konkursie oraz przy użyciu kryterium oceny ofert określonym w § 8 ust. 9 Regulaminu.
6. Konkurs jest ważny choćby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki wynikające z Regulaminu.
7. Za najkorzystniejszą ofertę uznana zostanie oferta zawierająca najwyższą cenę nabycia Nieruchomości. Wyboru najkorzystniejszej oferty dokona Komisja Konkursowa, wybór oferty nastąpi w formie pisemnej na posiedzeniu, z którego sporządzony zostanie protokół.

Komisja Konkursowa

§ 11

1. Konkurs przeprowadzi co najmniej 4-osobowa Komisja Konkursowa. Pracami Komisji Konkursowej kieruje przewodniczący.
2. Komisja Konkursowa powołana zostanie decyzją Komendanta Chorągwi Lubuskiej ZHP oraz Skarbnika Chorągwi Lubuskiej ZHP, przy czym w skład tej Komisji wejdzie osoba uprzednio wskazana przez Główną Kwaterę ZHP.
3. Członkowie Komisji oraz osoby uczestniczące w jej pracach są związani tajemnicą w zakresie wiadomości uzyskanych w trakcie prac Komisji.
4. Prace Komisji Konkursowej będą dokumentowane w formie protokołów sporządzanych ze wszystkich posiedzeń Komisji Konkursowej.
5. Do zadań Komisji Konkursowej należy w szczególności:
 - a. stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia Konkursu oraz liczby otrzymanych ofert,

- b. ocena ofert pod względem formalnym,
 - c. odrzucenie ofert nie odpowiadających wymaganiom sformułowanym w Regulaminie,
 - d. wybór Oferenta, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą,
 - e. sporządzone protokołów z przebiegu Konkursu, w tym sporządzenie protokołu końcowego z podaniem rozstrzygnięcia Konkursu wraz z uzasadnieniem (zwanego dalej „Protokołem końcowym Konkursu”).
6. Poza przypadkami określonymi innymi postanowieniami Regulaminu, Komisja Konkursowa odrzuca ofertę w sytuacji, gdy:
- a. oferta nie odpowiada warunkom formalnym,
 - b. oferta została złożona przez osoby wyłączone od udziału w Konkursie,
 - c. oferta jest nieczytelna bądź budzi wątpliwości co do istotnych elementów jej treści,
 - d. do oferty nie zostało dołączone lub nie zostało podpisane oświadczenie o treści stanowiącej załącznik nr 2 do Regulaminu,
 - e. zostały złożone dwie lub więcej ofert przez tego samego Oferenta,
 - f. złożona oferta nie dotyczy całej Nieruchomości stanowiącej przedmiot Konkursu,
 - g. złożona oferta jest ofertą warunkową,
 - h. złożona oferta przewiduje płatność w ratach.
7. Konkurs uważa się za zamknięty/zakończony z chwilą podpisania Protokołu końcowego Konkursu. Przewodniczący Komisji Konkursowej zawiadamia na piśmie wszystkich którzy złożyli oferty o wyniku Konkursu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zamknięcia/zakończenia Konkursu.
8. Protokół końcowy Konkursu powinien zawierać w szczególności:
- a. informację o terminie, miejscu i rodzaju Konkursu,
 - b. określenie Nieruchomości, której sprzedaż jest przedmiotem Konkursu,
 - c. informację o Oferentach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestnictwa w Konkursie wraz z uzasadnieniem,
 - d. cenę wywoławczą sprzedaży praw do Nieruchomości, cenę wywoławczą oraz najwyższą cenę osiągniętą w Konkursie albo informacje o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich albo o niewybraniu żadnej z ofert,
 - e. uzasadnienie rozstrzygnięć podjętych przez Komisję Konkursową,
 - f. dane Oferenta, którego oferta zostanie wybrana w Konkursie, jako najkorzystniejsza,
 - g. imiona i nazwiska przewodniczącego i członków Komisji Konkursowej,
 - h. datę sporządzenia tego protokołu.
9. Komisja Konkursowa może wezwać Uczestnika do uzupełnienia, doprecyzowania lub wyjaśnienia oferty, zakreślając Uczestnikowi termin nie dłuższy niż 7 dni, licząc od dnia doręczenia takiego wezwania.
10. Oferenci nie są uprawnieni do udziału w posiedzeniach Komisji Konkursowej, z wyjątkiem czynności związanej z otwarciem ofert.

Prawo Organizatora do wcześniejszego zakończenia Konkursu i zmiany Regulaminu

§ 11

1. Organizator zastrzega prawo odwołania, zakończenia lub unieważnienia Konkursu, a także odstąpienia od rozpatrywania ofert bez wyboru którejkolwiek oferty bez podania przyczyny.
2. Ogłoszenie, a także warunki Konkursu mogą być zmienione w każdym czasie przed upływem terminu składania ofert, w takim przypadku zostanie opublikowane nowe ogłoszenie, określające nowy termin składania ofert.
3. Organizator zastrzega prawo do zmiany Regulaminu w każdym czasie, bez podawania przyczyn.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 - 3, Oferentom z tego tytułu nie będzie przysługiwało żadne roszczenie.

Zawarcie umowy sprzedaży

§ 12

1. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, jako najkorzystniejsza w Konkursie, zobowiązany jest do:
 - a. zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości (sprzedaż prawa użytkowania wieczystego oraz sprzedaż prawa własności budynków i budowli posadowionych na gruncie stanowiącym przedmiot użytkowania wieczystego), która sporządzona zostanie w formie aktu notarialnego i w terminie 30 dni od dnia doręczenia Oferentowi zawiadomienia o wyborze jego oferty;
 - b. zapłaty ceny sprzedaży nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy sprzedaży, o której mowa w pkt a powyżej, przy założeniu jednak, że:
 - 70% tej ceny podlega zapłacie w terminie do dnia wydania Nieruchomości Oferentowi, zaś
 - 30% tej ceny podlega zapłacie po wydaniu Nieruchomości Oferentowi.
 - c. poniesienia wszelkich kosztów związanych z zawarciem umowy sprzedaży, o której mowa w pkt a powyżej.
2. Oferent ma prawo wyboru kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta umowa sprzedaży wskazana w ust. 1 powyżej.
3. W przypadku uchylenia się Uczestnika od zawarcia umowy sprzedaży wskazanej w ust. 1 powyżej, przepada Wadium wniesione przez tego Uczestnika, które staje się własnością Organizatora, stosownie do § 7 ust. 6 Regulaminu.
4. Wydanie Nieruchomości Oferentowi nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy sprzedaży, o której mowa w ust. 1 powyżej.

§ 14

Organizator może odstąpić od zawarcia umowy wskazanej w § 12 ust. 1 pkt a Regulaminu, bez podania przyczyn. Uczestnik, którego oferta została wybrana, jako najkorzystniejsza w Konkursie, nie może przed sądem dochodzić zawarcia tej umowy. W takim przypadku Organizator zwraca temu Uczestnikowi Wadium, bez oprocentowania i waloryzacji, w terminie 14 (czternastu) dni liczonych od daty odstąpienia przez Organizatora od zawarcia umowy. Uczestnik nie ma prawa w takim przypadku żądać od Organizatora zapłaty podwójnego Wadium albo żądać naprawienia powstałej szkody.

Postanowienia końcowe

§ 14

Wszelkie decyzje i rozstrzygnięcia Komisji Konkursowej oraz Organizatora są ostateczne i nie podlegają zaskarżeniu z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa.

Załączniki do Regulaminu:

- załącznik nr 1 - uchwała Głównej Kwatery ZHP nr 285/2021 z dnia 17.09.2021 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż Nieruchomości,
- załącznik nr 2 - wzór oświadczenia Oferenta,
- załącznik nr 3 - klauzula informacyjna RODO.