

**Zmiana Regulaminu i Informacji
z dnia 21.06.2024r.**

**Regulamin i Informacja
dotycząca sprzedaży nieruchomości gruntowej wraz z zespołem pałacowo-parkowym
położonej w miejscowości Leżno, gmina Żukowo, powiat kartuski, woj. pomorskie**

I. Sprzedający – właściciel nieruchomości

Uniwersytet Gdański w Gdańsku, ul. Bażyńskiego 8, 80-309 Gdańsk

REGON 00000 1330

NIP 584-020-32-39

Konto bankowe:

PEKAO S.A. IV/O Gdańsk:

59 1240 1271 1111 0010 4368 2415 – wpłata środków z transakcji (ceny sprzedaży)

II. Opis sprzedawanej nieruchomości:

LEŻNO gmina Żukowo, powiat kartuski, woj. pomorskie

1. W skład zbywanej nieruchomości wchodzi:

- prawo własności działki nr 99/25 o powierzchni 52 178 m² zabudowanej 2,5 kondygnacyjnym budynkiem pałacowym o powierzchni 1309 m² oraz 1,5 kondygnacyjnym budynkiem oficyny o powierzchni 664,90 m, na której znajduje się park wraz z towarzyszącą infrastrukturą, dla której Sąd Rejonowy w Kartuzach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr GD1R/00034587/8.

2. Cena nieruchomości wynosi: **16 500 000,00 zł** (słownie: szesnaście milionów pięćset tysięcy złotych), do negocjacji

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Lokalizacja i opis nieruchomości:

Nieruchomość zlokalizowana jest w Leżnie. Jest to duża wieś kaszubska położona w województwie pomorskim, w powiecie kartuskim, w gminie Żukowo. Na południe od Leżna przebiega droga krajowa nr 7, wschodnim obrzeżem prowadzi linia kolejowa Stara Piła -Gdańsk Kokoszki (używana tylko w ruchu towarowym). Pałac położony jest w zalesionej okolicy, w odległości 10 km od Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, 6 km od trójmiejskiej obwodnicy, 15 km od centrum Gdańska.

Pałac skomunikowany jest z Gdańskiem Głównym dzięki regularnej linii autobusowej kursującej między dworcem PKS w Gdańsku Głównym a Kartuzami. Przystanek autobusowy znajduje się 200 m od Pałacu.

5. Opis terenu:

Nieruchomość zabudowana położona jest na działce o regularnym kształcie na planie prostokąta. W części parkowej i zabudowanej ogrodzona, w części wschodniej położona na zalesionej skarpie stanowiącej teren zieleni wysokiej.

Stopień zagospodarowania gruntu prawidłowy dla realizowanej funkcji z fragmentami zieleni wysokiej oraz rozległym pasem komunikacji i ciągów pieszych w obrębie części parkowej. Teren działki o zróżnicowanym stopniu zainwestowania z ciągiem pieszym o nawierzchniach utwardzonych z drogą wewnętrzną z grysu kamiennego z krawężnikiem. Na gruncie zlokalizowany jest budynek pałacowy oraz oficyna.

Obiekty zostały gruntownie wyremontowane. Obecnie jest to jeden z najpiękniejszych pałaców na terenie Polski północnej.

Zespół pałacowo-parkowy w Leźnie z przełomu XVIII i XIX wieku. Rezydencja w stylu renesansowym, wzniesiona w 1884 roku w miejsce starego dworu Przebendowskich i parku krajobrazowego.

Park krajobrazowy składa się z drzew będących pomnikami przyrody oraz drzewami spełniającymi kryteria uznania za pomnik przyrody. Stan zdrowotny drzewostanu zróżnicowany, większości o dobrej i średniej kondycji zdrowotnej.

6. Opis budynków:

- **Budynek pałacowy** – 2,5 kondygnacyjny w całości podpiwniczony, wybudowany w XVIII wieku. W budynku pałacowym znajdują się 24 pokoje, w tym 8 apartamentów, 5 sal szkoleniowo-konferencyjnych, restauracja, kawiarnia, pub, winiarnia, pomieszczenia rekreacyjno-sportowe.

Ławy fundamentowe betonowe i z kamienia. Ściany fundamentowe wylewane z wykonaną izolacją pionową, ściany poprzeczne piwnic z kamienia polnego, ściany zewnętrzne szczytowe gr. 43 cm z cegły ceramicznej pełnej (częściowo mur pruski w przybudówkach), ściany nośne z cegły ceramicznej, ściany działowe z cegły dziurawki. Stropy betonowe- odcinkowe na belkach stalowych prefabrykowane z izolacją akustyczną i ciepłą, częściowo drewniane.

Schody zróżnicowane; żelbetowe, wylewne, obłożone lastryko i częściowo drewniane. Stolarka okienna wymieniona w całości- drewniane profile jednoramowe z szybą zespoloną. Stolarka drzwiowa zróżnicowana w tym: stalowa, drewniana i płycinowa i częściowo z PCV. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, płyty gipsowo-kartonowe, elewacja cegła ceramiczna z gzymsami z kamienia.

Obiekt posiada następujące instalacje:

- wodno- kanalizacyjna,
- c.o. ciepła woda użytkowa z własnej kotłowni olejowej,
- wentylacja grawitacyjna i mechaniczna (pomieszczeń), klimatyzacja w części pomieszczeń,
- instalacja p. pożarowa z czujkami dymu i z hydrantami,
- elektryczna 380 i 230 V, instalacja podtrzymania napięcia z osprzętem,
- monitoring obiektu z centralą i dozorem,
- teletechniczne z internetem,
- odgromowa.

W skład pomieszczeń budynku pałacowego wchodzi: piwnica, parter, I piętro, poddasze.

W piwnicy znajduje się: sala bankietowa, kominkowa, kawiarnia, pomieszczenie kuchenne (aneks kelnerski, zmywalnia), magazynowe i socjalne, sanitariaty, pomieszczenie kotłowni z magazynem paliw

pomieszczenie gospodarcze i techniczne, kuchnia połączona z kondygnacją parteru windą towarową. W części piwnicy zejście schodami ceglany do pomieszczenia wykorzystywanego jako piwnica win. Na parterze znajdują się reprezentacyjne pomieszczenia pałacowe w tym: hol wejściowy, sale bankietowe i restauracyjne, pomieszczenia klubowe i administracyjne w tym pokój recepcji i gabinet, pomieszczenia socjalne, szatnia, sanitariaty oraz pokoje pełniące funkcję gospodarczą. Posadzki pomieszczeń zróżnicowane: terakota, parkiet dębowy, posadzka kamienna. Ściany w większości pomieszczeń tapetowane, malowane, glazurowane. Stolarka okienna drewniana. Na kondygnacji I piętra znajdują się w całości pomieszczenia o funkcji wykładowo-konferencyjnej z pomieszczeniami ich obsługi. Posadzki pomieszczeń zróżnicowane: terakota, parkiet jesionowy, posadzka kamienna. Ściany w większości pomieszczeń tapetowane, malowane i glazurowane. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana.

Na kondygnacji poddasza znajdują się wyłącznie pomieszczenia hotelowe pałacu: stanowiące apartamenty 2-osobowe z wydzielonymi łazienkami i komunikacją wewnętrzną. Posadzki pomieszczeń zróżnicowane: terakota, parkiet dębowy, posadzka kamienna, wykładziny dywanowe. Ściany w większości pomieszczeń tapetowane, malowane emulsyjnie, glazurowane, część pomieszczeń ze skosami dachu. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana.

- **Oficyna.**

Budynek oficyny – 1,5 kondygnacyjny z suteroną, wybudowany w XVIII wieku. W 2004 roku obiekt został poddany remontowi kapitalnemu.

Ławy fundamentowe betonowe i z kamienia. Ściany fundamentowe wylewane i z wykonaną izolacją pionową, ściany poprzeczne piwnic z kamienia polnego, ściany zewnętrzne szczytowe z cegły ceramicznej pełnej, podłużne z cegły gr 28 cm, ściany nośne z cegły ceramicznej, ściany działowe z cegły dziurawki. Stropy betonowe, odcinkowe na belkach stalowych prefabrykowane z izolacją akustyczną i cieplną z pionem windowym. Schody zróżnicowane żelbetowe, wylewane, obłożone płytką terakotową. Stolarka okienna wymieniona w całości na profile drewniane jednoramowe. Stolarka drzwiowa zróżnicowana w tym : stalowa, drewniana i płycinowa. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, płyty gipsowo-kartonowe. Tynk zewnętrzny cementowy nakrapiany, malowany emulsyjnie. W budynku oficyny w całości wykorzystany na funkcje hotelowe, znajdują się tam pokoje sypialniane 16 pokoi standardowych 2 – osobowych, wraz z łazienkami, pomieszczenia magazynowe i socjalne, sanitariaty oraz pomieszczenia techniczne z pionem windowym (winda osobowa KONE na 6 osób) oraz w suterenie pomieszczenia rekreacyjno-sportowe z sauną fińską.

Obiekt posiada następujące instalacje :

- wodno-kanalizacyjne,
- c.o. ciepła woda użytkowa z własnej kotłowni olejowej,
- wentylacja grawitacyjna i mechaniczna (pomieszczeń), klimatyzacja w części pomieszczeń,
- instalacja p. pożarowa z hydrantami,
- elektryczna 380 i 230 V, instalacja podtrzymania napięcia z osprzętem,
- monitoring z centralą sterującą,
- teletechniczne z internetem i alarmem z centralą,
- odgromowa.

W skład pomieszczeń oficyny wchodzi: suterena, parter, poddasze.

Zgodnie z informacją Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 3 stycznia 2022 r. (pismo nr RD.5135.167.2021.MG):

- na nieruchomości obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 99/25 obręb Leźno, gm. Żukowo znajduje się zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem, wpisany w rejestrze zabytków nieruchomych województwa pomorskiego decyzją nr A-1137 (d. nr 983) z dnia 10 grudnia 1986r.
- obiekty zlokalizowane na nieruchomości znajdującej się na działce o numerze ewidencyjnym 99/25 obręb Leźno, gm. Żukowo, znajdują się w wojewódzkiej ewidencji zabytków nieruchomych województwa pomorskiego;
- na działce o numerze ewidencyjnym 99/25 obręb Leźno, gm. Żukowo, nie występują znane stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych;
- działka o numerze ewidencyjnym 99/25 obręb Leźno, gm. Żukowo, znajduje się poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków województwa pomorskiego.

- **Infrastruktura towarzysząca, w tym budowle inne części składowe gruntu.**

Place, chodniki i drogi wewnętrzne wykonane na podsypce ze zróżnicowanych materiałów. W skład budowli wchodzi ciągi piesze wykonane w większości z płyty chodnikowej płytki betonowej, typu PolBruck z obrzeżami oraz ciągi piesze z grysu kamiennego na utwardzeniu.

Altany ogrodowe i elementy architektury ogrodowej: dwie oszklone altany ogrodowe (o pow. 45 i 90m²) położone w części parkowej oraz urządzonego plac zabaw dla dzieci w okolicy oficyny.

Nieruchomość w części ogrodzona, technologia wykonania ogrodzenia zróżnicowana, brama zewnętrzna o konstrukcji stalowej. Od frontu ogrodzenie stalowe z elementów kutych z bramami i furtkami wejściowymi.

7. Aktualne obciążenia nieruchomości:

Dział III „ciężary i ograniczenia” oraz dział IV „hipoteka” KW nr GD1R/00034587/8 są wolne od wpisów.

8. Obiekty można oglądać po uprzednim uzgodnieniu terminu, pod numerem telefonu (58) 523 24 94/64.

III. Złożenie oferty

1. Oferty mogą składać osoby prawne i fizyczne, jednostki organizacyjna nie posiadające osobowości prawnej, jeżeli posiadają zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych, zarówno krajowe i zagraniczne.
2. Oferta musi być sporządzona w sposób czytelny, jednoznaczny, bezwarunkowy, w języku polskim, podpisana (przez osobę uprawnioną do reprezentacji) i spięta (zszyta) w jedną całość.
3. Ofertę, należy złożyć pod adresem 80-309 Gdańsk, ul. Bażyńskiego 1a (pokój numer 303, III piętro) lub przesłać pocztą na powyższy adres
4. Informacji dotyczących sprzedawanej nieruchomości udziela Pani Grażyna Siewert, Główny Specjalista ds. Nieruchomości Uniwersytetu Gdańskiego – Gdańsk, ul. Bażyńskiego 1a (pokój

numer 303, III piętro), w godzinach 10.00-14.00 pod numerem telefonu: (58) 523-24-94, email: grazyna.siewert@ug.edu.pl

IV. Oferta musi zawierać:

- 1) określenie przedmiotu oferty („Pałac w Leźnie”),
- 2) w przypadku Oferenta będącego osobą fizyczną - imię i nazwisko, numer dowodu osobistego, PESEL, adres do korespondencji; w przypadku Oferenta nie będącego osobą fizyczną: określenie statusu prawnego Oferenta, nazwę, siedzibę, adres do korespondencji, numery REGON i NIP; Oferent nie będący osobą fizyczną nadto składa odpowiednio aktualny wypis z KRS lub z CEIDG wystawiony lub wygenerowany nie wcześniej niż 1 miesiąc przed datą złożenia oferty, a w przypadku braku takich dokumentów w związku z określonym statusem prawnym – inny odpowiedni dokument; w przypadku osób zagranicznych Oferenci składają odpowiedniki w/w dokumentów; do oferty należy załączyć umocowania dla upoważnionych osób do podpisania oferty
- 3) podpisy upoważnionych do złożenia oferty osób,
- 4) oferowaną cenę nabycia nieruchomości w złotych
- 5) oświadczenie, że Oferent zapoznał się z warunkami określonymi w niniejszym Regulaminie i Informacji dotyczącej sprzedaży nieruchomości położonej w Leźnie, oraz że przyjmuje te warunki i informacje bez żadnych zastrzeżeń i uwag,
- 6) oświadczenie, że Oferent zapoznał się i nie wnosi zastrzeżeń oraz uwag, co do stanu prawnego i faktycznego nieruchomości położonej w Leźnie jak też oświadczenie, że w przypadku jego wyboru jako nabywcy nieruchomości, zawrze przedwstępną umowę sprzedaży, warunkową umowę sprzedaży i umowę przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości za zaoferowaną ostatecznie cenę, w terminie i na warunkach wskazanych przez Sprzedającego,
- 7) podpisaną przez Oferenta klauzulę informacyjną RODO – stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu i Informacji.

V. Warunki zawarcia umowy przeniesienia własności

1. Warunkami sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz Oferenta są:
 - a) uzyskanie zgody Senatu Uniwersytetu Gdańskiego (zgodnie z par. 28 ust. 1 pkt 18 a) Statutu UG) i Rady Uniwersytetu (zgodnie z par. 24 ust. 1 pkt 10 Statutu UG) w postaci uchwał wyrażającej zgodę na zbycie nieruchomości na rzecz Oferenta. Nie wyrażenie zgody na planowane zbycie nieruchomości przez Senat lub Radę Uniwersytetu w postaci uchwał skutkować będzie brakiem zawarcia umowy przeniesienia własności. Po uzyskaniu zgód Senatu i Rady Uniwersytetu, wybrany Oferent zobowiązuje się do zawarcia, w formie aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z zastrzeżeniem warunku, o którym mowa w lit. b) niżej wedle projektu aktu notarialnego zaakceptowanego przez Sprzedającego i w terminie przez niego wskazanym;
 - b) uzyskanie zgody Prezesa Prokuraturii Generalnej, na planowane rozporządzenie mieniem wystawionej na nabywcę, na zasadach określonych w art. 38-41 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 125 ze zm.), w związku z art. 423 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (tj. Dz. U. 2022r., poz. 574 ze zm.). Nie wyrażenie zgody przez Prezesa Prokuraturii Generalnej

na planowane zbycie skutkować będzie brakiem zawarcia umowy sprzedaży. Po uzyskaniu przedmiotowej zgody Prezesa Prokuraturii Generalnej, Oferent zobowiązuje się do zawarcia, w formie aktu notarialnego, warunkowej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z zastrzeżeniem warunku, o którym mowa w pkt c) niżej, wedle projektu aktu notarialnego zaakceptowanego przez Sprzedającego i w terminie przez niego wskazanym, nie późniejszym niż 3 miesiące od daty wydania przedmiotowej zgody;

- c) niewykonanie przez Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości w stosunku do przedmiotowej nieruchomości prawa pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa, które przysługuje Krajowemu Zasobowi Nieruchomości na podstawie art. 30a ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o Krajowym Zasobie Nieruchomości (t.j. Dz.U. Nr 2021 poz.1961 ze zm.).

W przypadku niewykonania przez Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości przedmiotowego prawa pierwokupu, wybrany Oferent zobowiązuje się do zawarcia, w formie aktu notarialnego, umowy przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży, o której mowa w lit. b) wyżej, wedle projektu aktu notarialnego zaakceptowanego przez Sprzedającego i w terminie przez niego wskazanym.

2. Oferent zobowiązuje się do zapłaty całości ceny co najmniej 3 dni przed podpisaniem, w formie aktu notarialnego, warunkowej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, o której mowa w pkt V ppkt 1 lit. b wyżej. Wydanie przedmiotowej nieruchomości nastąpi po zawarciu umowy przeniesienia własności nieruchomości w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego nieruchomości podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli Sprzedającego i Oferenta. Projekty aktów notarialnych obejmujących warunkową umowę sprzedaży i umowę przeniesienia własności będą stanowiły załączniki do przedwstępnej umowy sprzedaży. Sprzedającemu przysługuje prawo wyboru notariusza, przed którym zostaną zawarte wskazane wyżej umowy w formie aktów notarialnych. Wszelkie koszty związane z zawarciem w/w umów, w szczególności opłaty notarialne, sądowe i podatku od czynności cywilno-prawnych ponosi Oferent. W przypadku wezwania przez Prezesa Prokuraturii Generalnej do dokonania określonych zmian w umowach lub ich projektach zawieranych w związku ze sprzedażą nieruchomości, wybrany Oferent zobowiązuje się do dokonania tych zmian. W przypadku wezwania przez Prezesa Prokuraturii Generalnej do przedstawienia dodatkowych informacji i/lub dokumentów, których dysponentem jest wybrany Oferent, wybrany Oferent złoży przedmiotowe informacje i dokumenty.
3. Cudzoziemcy chcący nabyć przedmiotową nieruchomość, muszą spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tj. Dz. U.z 2017r. poz. 2278 ze zm.).
4. O sprawach organizacyjnych dotyczących przebiegu postępowania uregulowanego niniejszym Regulaminem i Informacją decyduje Sprzedający.
5. Uniwersytet Gdański zastrzega sobie prawo w każdym czasie do:
 - 1) odwołania sprzedaży nieruchomości bez podania przyczyny,
 - 2) zmiany warunków sprzedaży nieruchomości, oraz
 - 3) przeprowadzenia indywidualnych rokowań z wybranymi podmiotami i swobodnego wyboru oferty.

Gdańsk, czerwiec 2024