

REGULAMIN
SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI
położonej w Chorzowie
przy ul. Szpitalnej i Żelaznej

Niniejszy REGULAMIN określa procedurę i warunki sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Szpitalnej i Żelaznej w Chorzowie w trybie przetargu nieograniczonego pisemnego.

I. PRZEDMIOT PRZETARGU

Przedmiotem przetargu jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Chorzowie przy ulicy Szpitalnej i Żelaznej wraz ze znajdującą się na niej zabudową.

Opis terenu:

Teren produkcyjny znajdujący się w obrębie dawnej Huty Batory S.A., zabudowany halami produkcyjnymi z czynnymi suwnicami, z doprowadzonymi mediami typu energia elektryczna, gaz ziemny, woda pitna, sprężone powietrze oraz z budynkiem szatni/łaźni.

Numer działki: 5312/272

Numer Księgi Wieczystej: KA1C/00029103/5

Dojazd:

Teren jest położony w pobliżu głównej ulicy łączącej autostradę A4 z Drogową Trasą Średnicową nr 902.

Powierzchnia terenu : 13.767 m²

Powierzchnia użytkowa hal produkcyjnych: 7.480 m²

Powierzchnia użytkowa szatni/łaźni: 1.241 m²

Poglądowa mapa sytuacyjna:



Przetargiem objęta jest również sprzedaż udziału 1/36 w drodze dojazdowej do nieruchomości, oznaczonej jako działka numer 4905/272, objętej księgą wieczystą o numerze KA1C/00023527/1

Do przetargu nie znajdują zastosowania przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych. Przetarg odbywa się na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego, w szczególności art. 70¹ i nast. Kodeksu cywilnego.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1.1. Sprzedającym – należy przez to rozumieć Alchemia S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.2. Nieruchomości – należy przez to rozumieć wymienioną w rozdziale I nieruchomość;
- 1.3. Oferencie – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, która złożyła ofertę na zasadach określonych niniejszym regulaminem,
- 1.4. Podmiocie krajowym – należy przez to rozumieć:
 - 1.4.1. osobę fizyczną posiadającą obywatelstwo polskie;
 - 1.4.2. osobę prawną mającą siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
 - 1.4.3. nieposiadającą osobowości prawnej spółkę osób wymienionych w punkcie 1.4.1 lub mającą siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, utworzoną zgodnie z polskim ustawodawstwem;
 - 1.4.4. inną jednostkę organizacyjną, która nie jest osobą prawną, a której ustawodawstwo polskie przyznaje zdolność prawną.
- 1.5. Podmiocie zagranicznym – należy przez to rozumieć:

- 1.5.1. osobę fizyczną nieposiadającą obywatelstwa polskiego;
 - 1.5.2. osobę prawną mającą siedzibę za granicą;
 - 1.5.3. nieposiadającą osobowości prawnej spółkę osób wymienionych w punkcie 1.5.1 lub 1.5.2, mającą siedzibę za granicą, utworzoną zgodnie z ustawodawstwem państw obcych;
 - 1.5.4. osobę prawną i spółkę handlową nieposiadającą osobowości prawnej mającą siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowaną bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1.5.1, 1.5.2 i 1.5.3.
2. Procedurę sprzedaży nieruchomości uruchamia i prowadzi Zespół powołany poleceniem służbowym nr 2/2019 przez Prezesa Zarządu Sprzedającego z dnia 6 sierpnia 2019 r.

III. PROCEDURA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

1. Procedura sprzedaży nieruchomości obejmuje 4 etapy:

A. Przedstawienie oferty sprzedaży nieruchomości przez Sprzedającego.

- A.1. Zespół pozyskuje oferentów poprzez ogłoszenie sprzedaży niniejszych nieruchomości m.in. na stronach internetowych: www.otodom.pl, www.morizon.pl, www.naszekomunikaty.pl oraz innych wytypowanych przez Zespół.
- A.2. Oferenci przed złożeniem oferty mogą kierować pisemne pytania dotyczące stanu prawnego i stanu technicznego Nieruchomości na adres: Alchemia SA Oddział Kuźnia Batory w Chorzowie, ul. Stalowa 1, 41-506 Chorzów, osoba kontaktowa: Dariusz Babczyński, tel. 883 301 294 jak również mogą dokonać wizji lokalnej Nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży po wcześniejszym powiadomieniu i ustaleniu terminu.
- A.3. Oferenci mogą zapoznać się przed złożeniem oferty z „Protokołem zespołu weryfikującego przebieg sieci energetycznych i elektroenergetycznych na terenach przeznaczonych do sprzedaży” gdzie wg najlepszej wiedzy Sprzedającego określony jest rozkład instalacji przebiegających po oferowanej nieruchomości. Protokół, o którym mowa powyżej stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu.

B. Złożenie ofert i ich ocena.

- B.1. W przetargu mogą brać udział oferenci, którzy złożą ofertę cenową netto w złotych polskich i wniosą wadium w terminie do dnia 16.09.2019 r. do godziny 12.00 na zasadach określonych w Regulaminie oraz ogłoszeniu.
- B.2. Przystępujący do przetargu oferent zobowiązany jest do wniesienia wadium w pieniądzu w złotych polskich w wysokości 150.000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych)
- B.3. Wadium należy wpłacać na rachunek bankowy Sprzedającego w PKO BP SA Warszawa nr konta : 77 1020 1026 0000 1902 0138 7174 z tytułem: wadium do przetargu na sprzedaż nieruchomości przy ul. Szpitalnej i Żelaznej.
- B.4. Wadium wniesione przez oferenta, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia, a wadium wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu zwraca się niezwłocznie po zamknięciu lub unieważnieniu przetargu, nie później niż w terminie 14 dni od dnia zamknięcia lub unieważnienia przetargu.
- B.5. Oferent, który wygra przetarg jest zobowiązany do wpłaty całej zaoferowanej ceny przed zawarciem umowy przyrzeczonej, jednorazowo na rachunek bankowy wskazany przez Sprzedającego. W przypadku nie zawarcia umowy z powodu okoliczności obciążających nabywcę, Sprzedający zatrzymuje wniesione wadium.
- B.6. Oferty winny być składane w zaklejonych kopertach w formie pisemnej pod rygorem nieważności w Chorzowie przy ul. Dyrekcyjnej 6 w sekretariacie na I piętrze p. 203 w terminie i na zasadach określonych w regulaminie oraz ogłoszeniu o przetargu z dopiskiem „przetarg – nieruchomości Chorzów”.
- B.7. Oferta powinna zawierać następujące dokumenty i oświadczenia w formie pisemnej:
- B.7.1) imię, nazwisko, adres lub nazwę, siedzibę oferenta oraz oferowaną cenę netto w złotych polskich z terminem jej ważności nie krótszym niż do 31.12.2019 r.;
 - B.7.2) dokumenty rejestrowe: w przypadku podmiotu krajowego aktualny wyciąg z Krajowego Rejestru Sądowego lub informację o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (nie dotyczy osób fizycznych nie działających jako przedsiębiorca); w przypadku podmiotu zagranicznego aktualny wyciąg z właściwego rejestru, w którym podmiot zagraniczny jest wpisany (nie dotyczy osób fizycznych nie działających jako przedsiębiorca). Za aktualny uznaje się dokument datowany nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą złożenia oferty lub potwierdzony przez odpowiedni organ rejestrowy nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą złożenia oferty;

- B.7.3) w przypadku spółki prawa handlowego – uchwałę organów spółki o wyrażeniu zgody na nabycie nieruchomości, o ile taka jest wymagana lub oświadczenie o braku wymogu wyrażenia powyższej zgody;
- B.7.4) dowód wniesienia wadium;
- B.7.5) oświadczenia o gotowości do ustanowienia służebności na przebiegające przez ten obszar czynne media energetyczne i inne opisane w załączniku do Regulaminu zasilające okoliczne obiekty. Sprzedający oczekuje ustanowienia służebności umożliwiających korzystanie z instalacji czynnych mediów energetycznych. Jednocześnie ustanowienie nieodpłatnej służebności gruntowej polegająca na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości 5 m, biegnącym od granicy z działką 4905/272 do granicy z działką 4754/272 oraz pasem biegnącym od granicy z działką 4909/272 do granicy z działką 4908/272.
- B.7.6) oświadczenie, iż Oferent nie jest powiązany ze Sprzedającym osobowo lub kapitałowo zgodnie z definicją zamieszczoną poniżej w formie adnotacji do oferty „Oświadczam, że podmiot składający ofertę nie jest powiązany ze Sprzedającym osobowo lub kapitałowo zgodnie z poniższą definicją.

DEFINICJA POWIĄZAŃ OSOBOWYCH LUB KAPITAŁOWYCH

Przez powiązania kapitałowe lub osobowe rozumie się wzajemne powiązania między Sprzedającym lub osobami upoważnionymi do zaciągania zobowiązań w imieniu Sprzedającego lub osobami wykonującymi w imieniu Sprzedającego czynności związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem procedury wyboru oferenta a Oferentem, polegające w szczególności na:

- uczestniczeniu w spółce jako wspólnik spółki cywilnej lub spółki osobowej,
- posiadaniu co najmniej 10 % udziałów lub akcji,
- pełnieniu funkcji członka organu nadzorczego lub zarządzającego, prokurenta, pełnomocnika,
- pozostawaniu w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa drugiego stopnia lub powinowactwa drugiego stopnia w linii bocznej lub w stosunku przysposobienia, opieki lub kurateli.

- B.8 Treść oferty oraz dołączone dokumenty powinny być sporządzone w języku polskim (tłumaczenia powinny być dokonane przez tłumacza przysięgłego).
- B.9 Wszystkie dokumenty powinny być złożone w oryginałach lub poświadczonych przez Oferenta za zgodność z oryginałem kopiach oraz powinny mieć stosowne podpisy osób upoważnionych do działania w imieniu Oferenta.
- B.10 Składane dokumenty i oświadczenia powinny być właściwe dla formy prawnej podmiotu i prowadzonej przez niego działalności.
- B.11 Wszystkie koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży ponosi nabywca.
- B.12 Przystąpienie oferenta do przetargu skutkuje związaniem go treścią oferty aż do upływu wyznaczonego terminu, zgodnego z terminem podanym w ogłoszeniu.
- B.13 W przypadku przesłania oferty pocztą (kurierem), za termin złożenia oferty uznaje się termin potwierdzenia odbioru oferty przez Sprzedającego.
- B.14 Otwarcie ofert nastąpi w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu.
- B.15 Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
- B.15.1) Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów, jeżeli się stawią.
- B.15.2) W części jawnej Zespół:
- stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
 - ustala liczbę zgłoszonych ofert,
 - dokonuje otwarcia ofert,
 - odczytuje ceny ze złożonych ofert,
 - zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
- B.15.3) Zespół przetargowy odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeśli:
- nie odpowiadają warunkom przetargu,
 - zostały zgłoszone po wyznaczonym terminie,
 - są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
- B.15.4) W części niejawnej przetargu Zespół przetargowy dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą, kierując się oferowaną ceną lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert.
- B.15.5) W razie ustalenia, że kilku oferentów złożyło równorzędne oferty, Zespół zarządza dodatkowe licytacje z wybranymi oferentami, zawiadamiając pisemnie o ich terminie, miejscu i zasadach.
- B.15.6) Za oferty równorzędne uznaje się oferty w przedziale 200.000,00 zł.

B.15.7) W przypadku braków formalnych, Zespół ma prawo wezwać Oferenta do uzupełnienia lub odmówić zakwalifikowania oferty do części niejawnej przetargu. Uzupełnieniu nie podlega cena.

B.16. Przetarg jest ważny, jeśli wpłynęła chociaż jedna ważna oferta spełniająca warunki określone w regulaminie i ogłoszeniu o przetargu.

B.17. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeśli:

B.17.1) nie wpłynęła żadna oferta spełniająca warunki określone w Regulaminie i ogłoszeniu.

B.17.2) Sprzedający unieważni go bez podania przyczyn.

C. Wybór nabywcy nieruchomości, zawarcie umowy przedwstępnej, uzyskanie przez nabywcę wymaganych prawem zezwoleń.

C.1. Za najkorzystniejszą ofertę uznana zostanie oferta zawierająca najwyższą cenę nabycia nieruchomości.

C.2. Zespół rekomenduje Zarządowi Sprzedającego osobę nabywcy. Wybór zatwierdza Zarząd.

C.3. Oferenci zostaną powiadomieni na piśmie o wynikach rozpatrzenia ofert w terminie 10 dni od dnia wyboru nabywcy.

C.4. Sprzedający ma prawo wyboru oferty i unieważnienia przetargu w każdej chwili, w całości, bez podania przyczyny.

C.5. W przypadku zatwierdzenia nabywcy przez Zarząd Sprzedającego, w terminie ustalonym przez strony, jednak nie później niż 30 dni od daty powiadomienia o dokonaniu wyboru, z nabywcą zostanie zawarta umowa przedwstępna w formie aktu notarialnego.

C.6. Umowa przedwstępna powinna w szczególności zawierać:

- dokładne oznaczenie stron umowy,
- oznaczenie przedmiotu umowy,
- oznaczenie warunków nabycia Nieruchomości, w tym warunków szczególnych związanych z ustanowieniem służebności,
- zobowiązanie stron umowy do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży,
- termin zawarcia umowy przyrzeczonej.

C.7. Umowa przedwstępna jest zawierana na czas oznaczony przez strony, potrzebny stronom do uzyskania stosownych zgód i zezwoleń.

C.8. Umowa przedwstępna obowiązuje do momentu podpisania ostatecznej umowy sprzedaży.

C.9. Zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży nastąpi w terminie 30 dni od uzyskania przez strony stosownych zgód i zezwoleń.

D. Ustalenia końcowe.

D.1. Zapłata ceny nastąpi zgodnie z warunkami i terminami określonymi w przedwstępnej umowie sprzedaży, z zastrzeżeniem postanowień pkt B.5 Regulaminu.

D.2. Informacje zawarte w ogłoszeniu o przetargu są rozszerzeniem postanowień Regulaminu, stanowiąc jego integralną część.