

REGULAMIN I WARUNKI PRZETARGU

na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Przedmiotowy regulamin określa zasady i tryb przeprowadzania przetargu pisemnego na sprzedaż użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. M. Skłodowskiej – Curie 89 w Toruniu, o nr KW nr 32752, treść ogłoszenia o przetarg, formę przetargu oraz warunki przetargu.

II. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZENIA PRZETARGU

Przetarg przeprowadza się zgodnie z:

1. Kodeksem cywilnym.
2. Umową Spółki Waryński Trade sp. z o.o.
3. Rozporządzeniem z dnia 5 października 1993 roku w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu.

III. ORGANIZATOR PRZETARGU

Przetarg organizuje, ogłasza i przeprowadza Waryński Trade Sp. z o.o.

Waryński Trade Sp. z o.o. powołała Przewodniczącą i Członków Komisji Przetargowej.

IV. PRZEDMIOT PRZETARGU

1. Przedmiotem przetargu jest sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 5631 m² i zabudowanej budynkiem produkcyjno - administracyjnym o powierzchni 1805,81 m² stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności położonej w Toruniu przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie 89, o numerze księgi wieczystej KW nr TO1T/53905/0 stanowiąca działkę o numerze 154/10.

2. Położenie nieruchomości to województwo kujawsko – pomorskie, powiat M. Toruń, gmina Toruń M., miejscowość Toruń. Numer działki: 154/10 Ulica: M. Skłodowskiej – Curie 89 Sposób korzystania: BA - tereny przemysłowe Obszar: 5631 m². Spis praw: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym do dnia 05.12.2089 r. Służebność gruntowa drogi polegająca na prawie swobodnego o każdym czasie przejścia i przejazdu naprawie użytkowania wieczystego gruntu państwowego wpisanego w KW nr 32752, będącego w użytkowaniu wieczystym "Elana" S.A. z siedzibą w Toruniu.

3. Brak jest planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym położona jest nieruchomość.

4. W dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna na rzecz PKO Leasing S.A., która zostanie wykreślona przed zawarciem umowy sprzedaży.

5. Nieruchomość zlokalizowana jest w Toruniu, na obszarze dzielnicy Rubinkowo (tereny przemysłowe miasta). Toruń to miasto wojewódzkie w Kujawsko-Pomorskim (drugie to Bydgoszcz). Mieści się tu sejmik i urząd marszałkowski województwa. Toruń jest to też powiatem grodzkim i siedzibą starostwa powiatu toruńskiego. Geograficznie położony jest w Kotlinie Toruńskiej, nad rzeką Wisłą, a od południowego wschodu ograniczony rzeką Drwęcą. Powierzchnia miasta to 115,75 km², liczba ludności to 208 913, gęstość zaludnienia to 1796 os./km². Jest to ośrodek przemysłu: chemicznego, elektromaszynowego, poligraficznego i spożywczego.

6. Bezpośrednie otoczenie wycenianej nieruchomości stanowią tereny przemysłowe (nieruchomość znajduje się na terenie byłych zakładów ELANA). Dostępność komunikacyjna nieruchomości zadowalająca – brak bezpośredniego kontaktu z ul. Skłodowskiej, dojazd poprzez strzeżone tereny wewnętrzne ELANY (ok. 500 m od ul. Skłodowskiej). Działka nr 154/10 o obszarze 5631 m² tworzy parcelę o regularnym, prostokątnym kształcie i płaskiej konfiguracji terenu. Parcela jest ogrodzona i zagospodarowana (urządzony parking, chodniki, plac wewnętrzny) Na terenie wycenianej nieruchomości znajduje się budynek produkcyjno - administracyjny (dwa budynki połączone łącznikiem).

7. Nieruchomość przyłączona jest do następujących sieci technicznych: sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć telekomunikacyjna, sieć energetyczna. W budynku znajduje się dodatkowo instalacja alarmowa, ogrzewanie w budynku elektryczne (część administracyjna) i gazowe (promienniki ceramiczne w części produkcyjnej), ciepła woda z bojlera elektrycznego

8. **Budynek produkcyjny** znajdujący się na nieruchomości to budynek o konstrukcji stalowej, parterowy, wysoki, bez podpiwniczenia, wybudowany w 2000 roku. W budynku prowadzona jest produkcja z branży stalowej.

Opis techniczny budynku:

- ławy fundamentowe żelbetowe; - konstrukcja stalowa, słupowo - ryglowa, ściany zewnętrzne w dwóch warstwach blachy, ocieplone; - stropodach o konstrukcji stalowej, poszycie z blachy trapezowej ze świetlikami z poliwęglanu, ocieplone; - posadzka betonowa w wykonanych fundamentami pod maszyny produkcyjne

- stolarka okienna PCV, zespolona; - wrota segmentowe, z napędem elektrycznym, stolarka drzwiowa stalowa i aluminiowa; Dane wskaźnikowe budynku - powierzchnia zabudowy: 1483,67 m²; - powierzchnia użytkowa: 1453,21 m²; Stan techniczny i standard budynku Stan techniczny budynku określa się jako dobry, standard wykończenia podstawowy.

Budynek administracyjny to budynek o konstrukcji tradycyjnej, murowanej, parterowy, niski, bez podpiwniczenia, wybudowany w 2000 roku. W budynku znajdują się pomieszczenia biurowe i socjalne dla pracowników firmy.

Opis techniczny budynku - ławy fundamentowe żelbetowe; - konstrukcja tradycyjna, ściany murowane z bloczków gazobetonowych, ocieplone i otynkowane; - stropodach o konstrukcji stalowej, poszycie z blachy trapezowej ze świetlikami z poliwęglanu, ocieplone, zamontowane kasetonowe sufity podwieszane; - posadzka betonowa, wyłożona wykładzinami

dywanowymi, gresem i terakotą; - stolarka okienna PCV, zespolona; - stolarka drzwiowa aluminiowa i pływiniowa. Dane wskaźnikowe budynku - powierzchnia zabudowy: 377,35 m² ; - powierzchnia użytkowa: 352,60 m² ; Stan techniczny i standard budynku Stan techniczny budynku określa się jako dobry, standard wykończenia podstawowy

9. Przystępujący do przetargu powinni zapoznać się we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości, w tym jej parametrami, aktualnym oraz możliwym przyszłym sposobem zagospodarowania. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do nabycia nieruchomości (zawarcia umowy sprzedaży) leży w całości po stronie przystępującego do przetargu i stanowi obszar jego ryzyka.

10. Cena minimalna została podana do publicznej wiadomości w ogłoszeniu o przetargu i wyciągu z ogłoszenia o przetargu.

V. WARUNKI I ZASADY UCZESTNICTWA W PRZETARGU

1. Uczestnikiem przetargu może być osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, lecz posiadająca zdolność prawną.

2. W przypadku, gdy uczestnikiem przetargu jest osoba pozostająca w związku małżeńskim winna ona złożyć oświadczenie określające majątek (wspólny, osobisty) do którego ma nastąpić nabycie nieruchomości.

3. W przypadku o którym mowa w pkt 2.:

a) gdy nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku wspólnego do oferty należy dołączyć:

- zgodę współmałżonka, o której mowa w art. 37 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2020 r., poz.1359, z późn. zm.) na nabycie przedmiotowej nieruchomości.

b) jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku osobistego, do oferty należy dołączyć

- odpis aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową małżeńską ustanawiającą rozdzielną majątkową lub
- odpis orzeczenia sądowego dokumentującego rozdzielną majątkową lub
- pisemne oświadczenie obojga małżonków o nabywaniu nieruchomości do majątku osobistego jednego z nich z podpisami notarialnie poświadczonymi.

4. Jeżeli uczestnikami przetargu jest konsorcjum, holding lub grupa podmiotów gospodarczych niebędących osobą prawną w rozumieniu przepisów prawa polskiego to wówczas za uczestnika przetargu będzie się uważać osobę wskazaną przez pozostałych członków konsorcjum lub grupy podmiotów gospodarczych stosownymi pełnomocnictwami i wnoszącą w imieniu wszystkich wadium.

5. Cudzoziemcy w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2278) w przypadku wygrania przetargu, zobowiązani są przed zawarciem umowy notarialnej, uzyskać zgodę ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości, w przypadku, gdy zgoda ta jest wymagana. W przypadku, gdy nabycie nieruchomości nie wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, nabywca będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w tym zakresie w umowie sprzedaży.

6. Cudzoziemiec jest zobowiązany do przedłożenia dokumentów rejestrowych z kraju jego pochodzenia wraz z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski.

7. W przetargu mogą brać udział osoby, które:

a) wniosą wadium w wysokości, formie, terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu o przetargu

b) zapoznają się z treścią Regulaminu i warunkami przetargu, który jest dostępny na stronie internetowej Spółki: oraz w siedzibie Spółki Waryński Trade sp. z o.o.

c) złożą pisemną ofertę (FORMULARZ OFERTY stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu) wraz z wymaganymi załącznikami, w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu w zamkniętej kopercie z oznaczeniem nieruchomości objętej postępowaniem przetargowym na adres: Waryński Trade sp. z o.o., ul Trakt Brzeski 118, 05-077 Warszawa. Oferty można nadsyłać pocztą lub przez kuriera, wówczas powinny być one umieszczone w podwójnej kopercie. Na kopercie zewnętrznej należy umieścić nazwę i adres: Waryński Trade sp. z o.o., ul Trakt Brzeski 118, 05-077 Warszawa, zaś na wewnętrznej kopercie napisać: „Oferta na przetarg” oraz wskazać nieruchomość objętą postępowaniem przetargowym. O terminowości złożenia oferty decyduje data jej wpływu do siedziby Waryński Trade sp. z o.o. Upoważniony pracownik Spółki potwierdzi wpływ oferty w przypadku doręczenia osobistego.

W treści oferty należy wskazać oferowaną cenę nabycia nieruchomości, nie niższą niż 3 843 750,00 (cena zawiera 23% podatku VAT).

8. Oferta przetargowa powinna zawierać:

- Wypełniony FORMULARZ OFERTY będący załącznikiem nr 1 do Regulaminu,
- Wykaz niezbędnych dokumentów wymienionych w załączniku nr 1 do Regulaminu,

9. Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ceny sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

10. Wadium zwraca się niezwłocznie nie później niż przed upływem 7 dni roboczych po zamknięciu, odwołaniu, unieważnieniu, lub zakończeniu przetargu wynikiem negatywnym.

VI. KOMISJA PRZETRAGOWA

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa powołana przez Organizatora przetargu, w skład której wchodzi Przewodniczący i Członkowie Komisji, zwana dalej Komisją.

2. Komisja działa na podstawie niniejszego Regulaminu oraz przepisów prawa.

3. W przypadku stwierdzenia, że Członek Komisji jest powiązany z którymkolwiek z uczestników przetargu jest on zobowiązany bezzwłocznie złożyć rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.

VII. PRZETRAG

1. Przetarg odbywa się w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Przetarg może odbyć się choćby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
3. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli na przetarg nie wpłynęła żadna oferta lub jeżeli żaden z uczestników przetargu pisemnego nie zaoferował ceny wyższej od ceny minimalnej, a także gdy komisja przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.
4. Przebieg pracy Komisji przetargowej:
 - a) Komisja stwierdza liczbę otrzymanych ofert,
 - b) Komisja otwiera koperty z ofertami i odczytuje ich treść,
 - c) Komisja weryfikuje oferty.
5. Komisja Przetargowa odmawia zakwalifikowania do przetargu ofert, które:
 - a) Zostały złożone po wyznaczonym w ogłoszeniu przetargu terminie,
 - b) Zostały złożone przez oferentów, którzy nie wpłacili wadium, lub wpłacili wadium po wyznaczonym terminie,
 - c) Nie zawierają wszystkich danych zwartych na FORMULARZU OFERTY będącej załącznikiem nr 1 do Regulaminu,
 - d) Są nieczytelne, budzą wątpliwości co do ich treści,
 - e) Są ofertami warunkowymi.
6. Komisja weryfikuje oferty w następujący sposób:
 - a) Dokonuje analizy ofert i wybiera ofertę najkorzystniejszą lub stwierdza, że nie wybrano żadnej z ofert,
 - b) Sporządza protokół z przetargu podając w nim rozstrzygnięcie przetargu wraz z uzasadnieniem.
7. Przy wyborze oferty Komisja kieruje się wysokością oferowanej ceny.
8. W przypadku złożenia równorzędnych ofert Komisja organizuje dodatkowy przetarg ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.
9. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu
10. Przewodniczący komisji zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 7 dni roboczych od dnia zamknięcia przetargu. Informacja o wyniku przetargu zostanie wywieszona do publicznej wiadomości w siedzibie Spółki Waryński Trade Sp. z o.o. oraz na stronie internetowej: <https://www.warynski-trade.pl/pl/aktualne/>

VIII. PROTOKÓŁ Z PRZETARGU

10. Protokół z przeprowadzonego przetargu zawiera w szczególności następujące informacje:
 - a) Termin, miejsce i rodzaj przetargu.
 - b) Oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu wg ewidencji gruntów i księgi wieczystej.
 - c) Cenę wywoławczą i informację o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich lub niewybraniu żadnej z ofert.
 - d) Rozstrzygnięcie podjęte przez komisję z uzasadnieniem.

- e) Imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.
 - f) Imiona i nazwiska Przewodniczącego oraz członków Komisji.
 - g) Datę i miejsce sporządzenia protokołu.
11. Protokół podpisują Przewodniczący i Członkowie Komisji.

IX. ZAWARCIE UMOWY

1. W terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiona pisemnie o miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości.
 2. Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest przed wyznaczonym terminem podpisania umowy przedwstępnej uiścić zaliczkę w wysokości 5% ceny nabycia – zgodnie ze złożoną ofertą, co oznacza, że przed terminem podpisania umowy przedwstępnej uiszczono jest wadium oraz kwota wskazana w zdaniu poprzednim. Obie wyżej wymienione kwoty zaliczone zostają na poczet ceny przy zawarciu umowy przyrzeczonej.
 3. Po zawarciu umowy przedwstępnej Sprzedawca składa wnioski do wierzyciela hipotecznego o dopełnienie czynności koniecznych do wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej nieruchomości.
 4. Po wykreśleniu hipoteki Sprzedawca ustala termin zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży – umowy przyrzeczonej. Nabywca nieruchomości zobowiązany jest przed wyznaczonym terminem podpisania umowy notarialnej zapłacić na wskazany przez organizatora przetargu numer rachunku bankowego kwotę równą 100% ceny osiągniętej w przetargu i pomniejszoną o wadium oraz o zaliczkę wskazaną w pkt 2. Nieuiszczenie tej kwoty spowoduje odstąpienie od zawarcia umowy i przepadek wadium. Wpłata powinna nastąpić przed podpisaniem umowy sprzedaży. Koszty zawarcia umowy przyrzeczonej oraz opłaty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księdze wieczystej ponosi Nabywca.
 5. Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy ostatecznej (przyrzeczonej) zapłacić kwotę równą 100% ceny nieruchomości osiągniętej w przetargu pomniejszonej o wniesione wadium. Nieuiszczenie tej kwoty spowoduje odstąpienie od zawarcia umowy i przepadek wadium. Wpłata powinna nastąpić przed podpisaniem umowy sprzedaży na wskazany przez organizatora przetargu numer konta.
12. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy przedwstępnej lub umowy przyrzeczonej w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt 1. Organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wniesione wadium nie podlega zwrotowi.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Organizator może odwołać przetarg bez podania przyczyny informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu.
2. Organizator zastrzega prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

3. Uczestnikowi przetargu nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych w związku z przygotowaniem i złożeniem oferty.
4. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli na przetarg nie wpłynęła żadna oferta, lub jeżeli żaden z uczestników nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej, a także gdy komisja przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

Załącznik: FORMULARZ OFERTY