

Gdańsk, dnia 23 sierpnia 2021 r.

**REGULAMIN ZAPROSZENIA DO SKŁADANIA OFERT NA ZAKUP
NIERUCHOMOŚCI****Postanowienia ogólne**

§ 1

Niniejszy regulamin **[Regulamin]** określa szczegółowe zasady przeprowadzenia postępowania w drodze zaproszenia do składania ofert na sprzedaż przez spółkę: Energa Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku **[Spółka]** nieruchomości, położonych w Olsztynie przy ul. Kazimierza Kalinowskiego, województwo warmińsko – mazurskie, opisanej w §2 poniżej **[Zaproszenie do składania ofert]**.

Przedmiot Sprzedaży

§ 2

Przedmiotem sprzedaży jest prawo użytkowania wieczystego niezabudowanych nieruchomości położonych w Olsztynie, przy ul. Kazimierza Kalinowskiego, województwo warmińsko-mazurskie w następujących wariantach:

1. Działki ewidencyjne o numerach:

| nr dz. | Powierzchnia w m ² | Cena ofertowa |
|-------------|-------------------------------|------------------------|
| 1/22 | 930 | 209 000,00 zł |
| 1/23 | 970 | 218 000,00 zł |
| 1/24 | 925 | 161 000,00 zł |
| 1/25 | 924 | 161 000,00 zł |
| 1/26 | 904 | 158 000,00 zł |
| 1/27 | 927 | 162 000,00 zł |
| 1/28 | 885 | 154 000,00 zł |
| 1/43 | 1758 | 307 000,00 zł |
| 1/45 | 1402 | 245 000,00 zł |
| 1/47 | 1194 | 208 000,00 zł |
| 1/49 | 1071 | 187 000,00 zł |
| 1/51 | 1033 | 180 000,00 zł |
| 1/53 | 1071 | 241 000,00 zł |
| 1/55 | 1224 | 276 000,00 zł |
| SUMA | 15 218 | 2 867 000,00 zł |

wraz z udziałem w wysokości 14/19 w działce 1/57 o powierzchni 4 370 m² (217 000,00 zł), położone w Olsztynie, przy ul. Kazimierza Kalinowskiego, województwo warmińsko – mazurskie. **[Nieruchomość I]**.

Właściciel: Skarb Państwa.

Użytkownik wieczysty: Energa Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku.

Cena ofertowa netto Nieruchomości I wynosi **3 084 000,00 zł** (trzy miliony osiemdziesiąt cztery tysiące złotych 00/100 groszy); Do ceny zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej stawce.

2. Działki ewidencyjne o numerach:

| nr dz. | Powierzchnia w m ² | Cena ofertowa |
|-------------|-------------------------------|----------------|
| 1/22 | 930 | 209 000 |
| 1/23 | 970 | 218 000 |
| 1/24 | 925 | 161 000 |
| 1/25 | 924 | 161 000 |
| 1/26 | 904 | 158 000 |
| SUMA | 4653 | 907 000 |

wraz z udziałem w wysokości 5/19 w działce nr 1/57 (77 500,00 zł), położone w Olsztynie, przy ul. Kazimierza Kalinowskiego, województwo warmińsko – mazurskie. **[Nieruchomość II].**

Właściciel: Skarb Państwa.

Użytkownik wieczysty: Energa Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku.

Cena ofertowa netto Nieruchomości II wynosi **984 500,00 zł** (dziewięćset osiemdziesiąt cztery tysiące pięćset złotych 00/100 groszy); Do ceny zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej stawce.

3. Działki ewidencyjne o numerach:

| nr dz. | Powierzchnia w m ² | Cena ofertowa |
|-------------|-------------------------------|----------------------|
| 1/27 | 927 | 162 000,00 zł |
| 1/28 | 885 | 154 000,00 zł |
| 1/43 | 1758 | 307 000,00 zł |
| 1/45 | 1402 | 245 000,00 zł |
| SUMA | 4972 | 868 000,00 zł |

wraz z udziałem w wysokości 4/19 w działce nr 1/57 (62 000,00 zł), położone w Olsztynie, przy ul. Kazimierza Kalinowskiego, województwo warmińsko - mazurskie **[Nieruchomość III].**

Właściciel: Skarb Państwa.

Użytkownik wieczysty: Energa Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku.

Cena ofertowa netto Nieruchomości III wynosi **930 000,00 zł** (dziewięćset trzydzieści tysięcy złotych 00/100 groszy); Do ceny zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej stawce.

4. Działki ewidencyjne o numerach:

| nr dz. | Powierzchnia w m ² | Cena ofertowa |
|-------------|-------------------------------|------------------------|
| 1/47 | 1194 | 208 000,00 zł |
| 1/49 | 1071 | 187 000,00 zł |
| 1/51 | 1033 | 180 000,00 zł |
| 1/53 | 1071 | 241 000,00 zł |
| 1/55 | 1224 | 276 000,00 zł |
| SUMA | 5 593 | 1 092 000,00 zł |

wraz z udziałem w wysokości 5/19 w działce nr 1/57 (77 500,00 zł), położone w Olsztynie, przy ul. Kazimierza Kalinowskiego, województwo warmińsko – mazurskie **[Nieruchomość IV].**

Właściciel: Skarb Państwa.

Użytkownik wieczysty: Energa Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku.

Cena ofertowa netto Nieruchomości IV wynosi **1 169 500,00 zł** (jeden milion sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych 00/100 groszy); Do ceny zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej stawce.

5. Dopuszcza się składanie ofert nabycia nieruchomości w konfiguracjach innych niż zaproponowane, **[Nieruchomość V]** z uwzględnieniem jednak wskazanych powyżej cen ofertowych oraz konieczności nabycia proporcjonalnego udziału w działce drogowej nr 1/57, celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla nabywanej nieruchomości.

Ważne:

Dla nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/43; 1/45, 1/47, 1/49, 1/51; 1/53, 1/55 Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi Księgę Wieczystą nr OL10/00079602/7.

Dla nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr 1/57 Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi Księgę Wieczystą nr OL10/00189311/4.

Działki ewidencyjne objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Kortowie – miasto Olsztyn uchwalonym uchwałą Rady Miasta Olsztyn nr XX/281/03 z dnia 17.12.2003r. Zgodnie z tym planem działki oznaczone są jako:

1) Działki nr: 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/43, 1/45, 1/47, 1/49, 1/51, 1/53, 1/57 – **UT** – podstawowe przeznaczenie terenu związane jest z obsługą ruchu turystycznego. Dopuszcza się lokalizację usług administracyjnych wraz z towarzyszącymi handlowymi,

2) Działki nr 1/55 – **UT** – podstawowe przeznaczenie terenu związane jest z obsługą ruchu turystycznego. Dopuszcza się lokalizację usług administracyjnych wraz z towarzyszącymi handlowymi, **NOp2** - projektowane lokalne przepompownie ścieków sanitarnych.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Kazimierza Kalinowskiego poprzez nieurządzoną drogę wewnętrzną-działkę nr 1/57.

Na terenie działek nr 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/43, 1/45, 1/47, 1/49, 1/51, 1/53 oraz 1/57 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr XV AZP 24-61/15 ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W stosunku do tych nieruchomości ma zastosowanie przepis art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Na terenie nieruchomości nie znajdują się obiekty lub obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Gminie Olsztyn przysługuje prawo pierwokupu na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2020. 1990 t.j.)

W zakresie posiadanych udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 1/57, która stanowi drogę wewnętrzną, Energa Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o. nie będzie ponosiła kosztów związanych z rozliczaniem nakładów na tę nieruchomość, tj. między innymi nie poniesie kosztów związanych z budową, utrzymaniem drogi wewnętrznej oraz nie będzie partycypować w badaniach archeologicznych, robotach ziemnych i innych działaniach dotyczących przedmiotowej nieruchomości. Energa Centrum Usług Wspólnych Sp z o.o. nie będzie partycypować także w kosztach uzbrojenia terenu (zaopatrzenia w media), przy czym powyższe nie wyłącza obowiązków w zakresie regulowania należności publicznoprawnych.

Nabywca nieruchomości w umowie przenoszącej prawo użytkowania wieczystego oraz udział w prawie użytkowania wieczystego, zobowiąże się udzielić każdoczesnym użytkownikom wieczystym działek o numerach: 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/36, 1/37, 1/38, 1/39, 1/40, 1/43, 1/45, 1/47, 1/49, 1/51, 1/53, 1/55 bezterminowej zgody na:

- a) lokalizację na terenie działki nr 1/57 sieci gazociągowej, wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, energetycznej, telekomunikacyjnej, telewizyjnej, radiowej, internetowej i ich przyłączy oraz urządzeń,
- b) dostęp do działki nr 1/57, na której realizowana będzie inwestycja, na rzecz gestorów sieci i mediów i ich następców prawnych, a także spółki Energa Centrum Usług Wspólnych Sp z o.o., w celu umożliwienia wykonywania czynności eksploatacyjnych związanych z konserwacją i usuwaniem awarii sieci i urządzeń,
- c) dostęp do działki nr 1/57 w celu wykonania odgałęzień mediów, wskazanych w ppkt. a).

Oferenci

§ 3

1. Oferty mogą składać osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym przepisy przyznają zdolność prawną.
2. W postępowaniu jako oferenci nie mogą brać udziału:
 - a) członkowie Zarządu Spółki,
 - b) Dyrektorzy Spółki,
 - c) członkowie Zarządu i Dyrektorzy ENERGA SA, PKN Orlen SA,
 - d) osoby przeprowadzające postępowanie z ramienia Spółki, a także pozostające z nimi w takim stosunku rodzinnym lub faktycznym, który może budzić uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności tych osób,
 - e) małżonkowie, dzieci i rodzeństwo osób wymienionych pod lit. a) - c)

Oferta

§ 4

1. Ważna pisemna oferta nabycia Nieruchomości powinna zawierać :
 - a)
 - imię, nazwisko i miejsce zamieszkania albo firmę i siedzibę Oferenta,
 - datę sporządzenia oferty,
 - oferowaną cenę za nabycie praw do Nieruchomości, nie mniejszą od Ceny ofertowej i sposób jej zapłaty, przy czym ofertę należy złożyć według ceny netto + podatek VAT w obowiązującej stawce;
 - proponowany okres związania ofertą – min. 120 dni,
 - podpis Oferenta;
 - b) do oferty powinny być załączone:

- oświadczenia o zapoznaniu się z niniejszym Regulaminem oraz stanem rzeczywistym, formalno-prawnym i technicznym Nieruchomości, stwierdzające ich akceptację bez zastrzeżeń,
 - dokumenty potwierdzające prawo do reprezentowania Oferenta, w przypadku Oferentów będących przedsiębiorcami - aktualny wyciąg z właściwego rejestru lub innego dokumentu urzędowego, z którego wynika status prawny Oferenta, sposób reprezentacji, a także imiona i nazwiska osób uprawnionych do jego reprezentacji – wystawiony nie wcześniej, niż na trzy miesiące przed datą złożenia oferty, ewentualnie pełnomocnictwo do reprezentacji, jeżeli osoba reprezentująca nie jest ujawniona we właściwym rejestrze;
2. Oferty w języku polskim, należy składać w zamkniętych, nieprzeźroczystych kopertach, na adres Energa Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o., ul. Grunwaldzka 472, 80-309 Gdańsk z dopiskiem: „**Oferta na zakup nieruchomości Olsztyn ul. Kalinowskiego, Nieruchomość ...** (należy podać numer nieruchomości, na którą składana jest oferta”, za pośrednictwem poczty, poczty kurierskiej lub osobiście w Kancelarii Spółki w jej siedzibie (Olivia Gate IV piętro, pok.432).
 3. W przypadku złożenia oferty niekompletnej i zawierającej braki formalne, Spółce przysługuje prawo wezwania Oferenta w formie pisemnej do ich uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia otrzymania takiego wezwania.
 4. Oferty niespełniające warunków formalnych i nie uzupełnione w wyznaczonym terminie podlegają odrzuceniu.
 5. Wszystkie informacje przekazane przez Oferentów, Energa Centrum Usług Wspólnych Sp z o.o. będzie traktować jako poufne i w taki sam sposób powinny zostać traktowane informacje uzyskane przez Oferentów od Energa Centrum Usług Wspólnych Sp z o.o.

§ 5

Oferta zostanie odrzucona jeżeli:

- a) nie odpowiada warunkom formalnym, a w szczególności, gdy termin związania ofertą jest krótszy niż 120 dni, bądź Oferent zaoferował cenę niższą niż cena ofertowa,
- b) została złożona przez osoby wyłączone od udziału w postępowaniu,
- c) jest nieczytelna lub budzi wątpliwości, co do istotnych elementów jej treści.

§ 6

1. Spółka może przeprowadzić dodatkowe negocjacje z Oferentem (Oferentami) który zaoferował najkorzystniejsze warunki lub wezwać ich do udziału w negocjacjach cenowych, na podstawie odrębnego zawiadomienia.
2. Warunkiem finalizacji transakcji będzie uzyskanie ceny sprzedaży niemniejszej niż cena ofertowa oraz uzyskanie stosownej zgody właściwych organów Spółki.

Warunki nabycia Nieruchomości

§7

1. W terminie 21 dni od dnia zawiadomienia o przyjęciu oferty osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiona o miejscu i terminie zawarcia umowy. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia.
2. Oferent, którego oferta została wybrana zobowiązany jest zapłacić cenę nabycia najpóźniej na jeden dzień przed dniem zawarciem umowy sprzedaży Nieruchomości.
3. Wszelkie koszty związane z zawarciem umów sprzedaży Nieruchomości obciążają nabywcę.
4. Nabywca uiszcza opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego Nieruchomości począwszy od dnia zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości, co obejmuje także zobowiązanie do uiszczenia proporcjonalnej części opłaty rocznej przypadającej od dnia zawarcia umowy sprzedaży do końca roku kalendarzowego lub zwrotu proporcjonalnej części uiszczonych przez Spółkę opłat rocznej.

Zastrzeżenia

§8

Energa Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo:

- a) odwołania zaproszenia do składania ofert w każdym czasie,
- b) zmiany Regulaminu,

- c) prowadzenia dodatkowych negocjacji ze wszystkimi lub wybranymi Oferentami, jak również prawo przeprowadzenia dodatkowych negocjacji cenowych z udziałem wszystkich lub wybranych Oferentów, na warunkach przedstawionych w odrębnym zawiadomieniu,
- d) wezwania Oferentów, w okresie związania ofertą, do dostarczenia następujących dokumentów:
 - aktualnego zaświadczenia właściwego Naczelnika Urzędu Skarbowego potwierdzającego, że Oferent nie zalega z opłacaniem podatków lub zaświadczenia, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawione nie wcześniej niż trzy miesiące przed datą wezwania do ich złożenia.
 - aktualnego zaświadczenia właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych potwierdzającego, że Oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenia zdrowotne i społeczne lub potwierdzenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawione nie wcześniej niż trzy miesiące przed datą wezwania do ich złożenia; ewentualnie zaświadczenie o nie figurowaniu w Centralnym Rejestrze Płatników ZUS.
- e) zamknięcia postępowania ofertowego bez dokonania wyboru i podania przyczyny – w każdym czasie. Z tego tytułu nie przysługują żadne roszczenia wobec Energa Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o.

Wszelkie koszty związane ze złożeniem oferty oraz udziałem w negocjacjach obciążają Oferentów i nie mogą być przedmiotem kierowania jakichkolwiek roszczeń wobec Energa Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o. nawet w sytuacji, kiedy oferta nie zostanie przyjęta bez podania przyczyny.

Załączniki:

- 1) Zaproszenie do składania ofert,
- 2) Oświadczenie,
- 3) Karta nieruchomości,
- 4) Obowiązek informacyjny RODO,

*regulamin zaktualizowano w dniu 21.07.2021 r. – wskazano numer KW dla działki 1/57.

**regulamin zaktualizowano w dniu 23.08.2021 r. - zaktualizowano informację o lokalizacji stanowiska archeologicznego.