

## **Dodatkowe warunki**

II przetargu pisemnego ograniczonego na sprzedaż nieruchomości składającej się z działek nr 382/11, 382/19, 382/20, 382/21, 382/22, 382/23, 382/24, 382/26 o łącznej powierzchni 1,9411 ha, zapisanej w księdze wieczystej KW nr 45704, położonej w Kędzierzynie-Koźlu przy al. Armii Krajowej

**1.** W przetargu mogą brać udział wyłącznie oferenci, którzy:

1) są przedsiębiorcami będącymi wyłącznymi właścicielami, użytkownikami wieczystymi lub dzierżawcami co najmniej jednej nieruchomości zabudowanej obiektem handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w którym prowadzą działalność w zakresie sprzedaży detalicznej wyrobów służących do budowy, remontów i modernizacji budynków mieszkalnych i użytkowych oraz lokali mieszkalnych i użytkowych, a także wyrobów służących do wyposażenia i uprawy działek przydomowych, działek rekreacyjnych i ogródków działkowych,

2) wniosą wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej nieruchomości określonej w ogłoszeniu o przetargu, tj. kwotę 209.016,39 zł,

3) złożą w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu ofertę wraz z załącznikami, która to oferta i załączniki spełniać będą wszystkie wymagania określone w niniejszych Dodatkowych warunkach.

**2.** Oferta powinna być złożona na formularzu sporządzonym wg wzoru określonego w [załączniku nr 1](#) do niniejszych Dodatkowych warunków i zawierać następujące dane:

1) miejsce i datę sporządzenia oferty,

2) imię i nazwisko lub nazwę, Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP), adres miejsca zamieszkania lub siedziby oraz numer rachunku bankowego oferenta,

3) oświadczenie oferenta, że:

a) wyraża on wolę nabycia całej nieruchomości będącej przedmiotem przetargu w drodze umowy sprzedaży na warunkach określonych w niniejszych Dodatkowych warunkach oraz określać oferowaną cenę netto (bez należnego podatku od towarów i usług) sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, która to cena nie może być niższa od ceny wywoławczej wynoszącej 2.090.163,93 zł.; do zaoferowanej ceny zostanie doliczony przy sprzedaży nieruchomości podatek od towarów i usług, w wysokości 22%,

b) stan fizyczny nieruchomości będącej przedmiotem przetargu jest oferentowi znany, i że nie wnosi on do tego stanu zastrzeżeń,

c) oferent w terminie do dnia 31 grudnia 2008r. zabuduje nieruchomość będącą przedmiotem przetargu obiektem handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w którym prowadzona będzie sprzedaż wyrobów służących do budowy, remontów i modernizacji budynków mieszkalnych i użytkowych oraz lokali mieszkalnych i użytkowych, a także wyrobów służących do wyposażenia i uprawy działek przydomowych, działek rekreacyjnych i ogródków działkowych, z wyłączeniem sprzedaży produktów spożywczych, napojów i wyrobów tytoniowych wymienionych w Dziale 15 i 16 podsekcji DA Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług, i uzyska pozwolenie na użytkowanie tego obiektu,

d) zapoznał się on z niniejszymi Dodatkowymi warunkami, w tym istotnymi warunkami sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, i że przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,

e) jest on związany ofertą przez okres 60 dni liczony od wskazanego w ogłoszeniu o przetargu terminu składania ofert,

4) podpis oferenta albo osoby lub osoby upoważnionej do działania w jego imieniu.

**3.** Do oferty należy dołączyć:

1) aktualny odpis z właściwego rejestru albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem wskazanego w ogłoszeniu o przetargu terminu składania ofert; w przypadku oferty złożonej przez spółkę cywilną należy dołączyć do niej zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej wszystkich wspólników,

- 2) sporządzoną wg wzoru określonego w [załączniku nr 2](#) do niniejszych Dodatkowych warunków informację o nieruchomościach zabudowanych obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, których oferent jest wyłącznym właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub dzierżawcą, określającą adres nieruchomości, numery działek składających się na nieruchomość, numer księgi wieczystej, do której nieruchomość jest wpisana, wyrażoną w ha powierzchnię nieruchomości, łączną, wyrażoną w m<sup>2</sup>, powierzchnię użytkową oraz powierzchnię sprzedaży obiektu handlowego położonego na nieruchomości, rodzaje towarów sprzedawanych w tym obiekcie oraz tytuł prawny oferenta do nieruchomości,
- 3) odnoszące się do nieruchomości wskazanych w informacji, o której mowa w punkcie 3.2) niniejszych Dodatkowych warunków następujące dokumenty:
- odpisy z ksiąg wieczystych wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem ustalonego w ogłoszeniu o przetargu terminu składania ofert; jeżeli w informacji o której mowa w pkt 2) oferent stwierdził, że jest wyłącznym właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, to odnoszący się do tej nieruchomości odpis z księgi wieczystej winien potwierdzać przysługujące oferentowi prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości,
  - w przypadku, gdy oferent jest dzierżawcą nieruchomości - także umowy dzierżawy zawarte przez oferenta z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym wskazanym w odpisie z księgi wieczystej nieruchomości opatrzone zapisem o następującej treści: „Potwierdzamy, że niniejsza umowa dzierżawy obowiązuje strony” oraz datą, niewcześniejszą niż 6 miesięcy przed upływem ustalonego w ogłoszeniu o przetargu terminu składania ofert, podpisem oferenta lub osoby upoważnionej do działania w jego imieniu i podpisem wydzierżawiającego lub osoby upoważnionej do działania w jego imieniu, umieszczonymi pod tym zapisem,
  - wyrisy i wypisy z operatu ewidencyjnego nieruchomości, wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem ustalonego w ogłoszeniu o przetargu terminu składania ofert,
- 4) koncepcję zagospodarowania nieruchomości poprzez zabudowę jej obiektem handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> składającą się z:
- części opisowej, określającej w szczególności powierzchnię zabudowy, łączną powierzchnię użytkową i powierzchnię sprzedaży obiektu handlowego oraz rodzaje, funkcje i powierzchnie zabudowy budowli infrastruktury towarzyszącej (parkingi, drogi wewnętrzne, ewentualnie inne budowle) objętych koncepcją,
  - mapy ewidencyjnej nieruchomości będącej przedmiotem przetargu w skali 1:1000, którą należy nabyć w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Piastowskiej 15 (parter), z naniesionymi na nią konturami obiektu handlowego oraz budowli infrastruktury towarzyszącej, objętych koncepcją; kontury obiektu handlowego oraz budowli infrastruktury towarzyszącej nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości będącej przedmiotem przetargu,
  - rysunków przedstawiających wszystkie elewacje obiektu handlowego objętego koncepcją,
- 5) dowód wniesienia wadium, o którym mowa w pkt. 1.2) i w pkt 4 niniejszych Dodatkowych warunków, w postaci dokumentu przelewu całej kwoty wadium na rachunek bankowy Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle,
- 6) pełnomocnictwo udzielone przez oferenta innej osobie do działania w jego imieniu, zawierające imię, nazwisko i adres zamieszkania pełnomocnika, zakres udzielonego mu pełnomocnictwa oraz datę i podpis oferenta udzielającego pełnomocnictwa; dołączenie takiego pełnomocnictwa wymagane jest tylko w tym przypadku, jeżeli oferta lub dokumenty załączone do oferty podpisane są przez inne osoby niż wskazane w pkt. 7.1) – 3) niniejszych Dodatkowych warunków.

**4.** Wadium powinno być wniesione w terminie do dnia **31.01.2006r.** w złotych. Wadium należy wpłacić na rachunek Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w Banku BZ WBK nr 74 1090 2183 0000 0005 6600 0178. Za termin wniesienia wadium przyjmuje się datę wpływu kwoty wadium na w/w rachunek bankowy.

**5.** Informacja, o której mowa w pkt. 3.2), oraz wszystkie elementy koncepcji zagospodarowania nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, o których mowa w pkt. 3.4) lit. a)-c) niniejszych Dodatkowych warunków, winny być opatrzone datą i podpisane przez oferenta lub osobę upoważnioną do działania w jego imieniu.

**6.** Odpis i zaświadczenie, o których mowa w pkt. 3.1), odpisy z ksiąg wieczystych, umowy dzierżawy i wyrisy i wypisy z operatu ewidencyjnego nieruchomości, o których mowa w pkt. 3.3), oraz dowody wniesienia wadium, o których mowa w pkt. 3.5) niniejszych Dodatkowych warunków, winny być złożone

w oryginale lub w kopiach opatrzonych zapisem „Potwierdzam zgodność niniejszej kopii z oryginałem” oraz datą i podpisem oferenta lub osoby upoważnionej do działania w jego imieniu umieszczonymi pod tym zapisem.

**7.** Ilekroć w niniejszych Dodatkowych warunkach jest mowa o podpisie oferenta – należy przez to rozumieć:

- 1) w odniesieniu do oferenta – przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej – imię, nazwisko i podpis takiego oferenta,
- 2) w odniesieniu do oferenta - przedsiębiorcy wpisanego do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – imię i nazwisko oraz podpis lub podpisy osób upoważnionych do reprezentowania takiego oferenta, wskazanych w wypisie z Krajowego Rejestru Sądowego,
- 3) w odniesieniu do oferenta - przedsiębiorcy będącego spółką cywilną – imiona, nazwiska i podpisy wszystkich współników.

**8.** Ilekroć w niniejszych Dodatkowych warunkach jest mowa o podpisie osoby upoważnionej do działania w imieniu oferenta - należy przez to rozumieć imię, nazwisko i podpis osoby, której oferent udzielił pisemnego pełnomocnictwa obejmującego podpisanie oferty lub dokumentów załączanych do oferty, przy czym pełnomocnictwo to powinno być podpisane odpowiednio przez osobę lub osoby, o których mowa w pkt. 7.1)-3) niniejszych Dodatkowych warunków.

**9** Oferta, o której mowa w pkt. 2 oraz załączniki do oferty wskazane w pkt. 3 niniejszych Dodatkowych warunków powinny być umieszczone w kopercie zaklejonej w sposób uniemożliwiający jej bezśladowe otwarcie i opatrzonej imieniem i nazwiskiem lub nazwą oraz adresem zamieszkania lub siedziby oferenta, a także dopiskiem o treści: „II przetarg pisemny ograniczony na zbycie nieruchomości Gminy Kędzierzyn-Koźle objętej KW nr 45704”.

**10.** W dniu 07.02.2006r o godzinie 9<sup>00</sup> w pokoju nr 05 w budynku Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle przy ul. Piastowskiej 17 odbędzie się część jawna przetargu, w której mogą uczestniczyć oferenci. W części jawnej przetargu przewodniczący komisji przetargowej powołanej przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle otworzy przetarg i przekaze oferentom informacje, o których mowa w § 16 ust. 1-3 i 8-10 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14.09.2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2108), zwanego dalej rozporządzeniem, po czym komisja przetargowa dokona czynności, o których mowa w § 19 ust. 2 rozporządzenia. Listę oferentów zakwalifikowanych do części niejawnego przetargu wywiesza się w siedzibie Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle nie później niż dzień przed terminem części niejawnego przetargu.

**11.** W części niejawnego przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert i zwraca się do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle o podjęcie decyzji w przedmiocie zamknięcia przetargu bez wybrania jakiegokolwiek oferty. Jeżeli w ciągu 7 dni od daty tego wniosku Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle nie podejmie decyzji o zamknięciu przetargu bez wyboru oferty – komisja przetargowa wybiera, z zastrzeżeniem pkt. 12 niniejszych Dodatkowych warunków, ofertę oferującą najwyższą cenę sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

**12.** W przypadku złożenia ofert oferujących taką samą cenę nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty, zawiadamiając tych oferentów o terminie i miejscu dodatkowego przetargu oraz umożliwiając im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.

**13.** W ciągu trzech dni od wyboru oferty oferującej najwyższą cenę, rozstrzygnięcia dodatkowego przetargu ustnego, o którym mowa w punkcie 12 niniejszych Dodatkowych warunków, lub podjęcia przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle decyzji o zamknięciu przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert - przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu i zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty o wyniku przetargu.

**14.** W razie wyboru oferty oferent, którego oferta została wybrana, zostanie pisemnie wezwany z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem do podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży

nieruchomości będącej przedmiotem przetargu w miejscu i czasie wskazanym w wezwaniu, przy czym ustalony termin podpisania tego aktu musi przypadać przed terminem związania ofertą. Termin ten może zostać przedłużony na pisemny wniosek oferenta, złożony Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle najpóźniej na trzy dni przed wyznaczonym w wezwaniu terminem podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, na czas określony, nie dłuższy niż 60 dni, tylko w przypadku konieczności uzyskania przez niego zezwolenia na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu w trybie przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2004r. Nr 167, poz. 1758 z późn. zm.) i tylko pod warunkiem złożenia przez oferenta wniosku o powyższe oświadczenia o przedłużeniu terminu związania ofertą oraz przedłożenia przez niego dokumentów potwierdzających wystąpienie z wnioskiem o wydanie w/w zezwolenia do właściwych organów. W przypadku terminowego złożenia przedmiotowego wniosku odpowiadającego wszystkim w/w warunkom Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle w kolejnym pisemnym wezwaniu wyznaczy oferentowi z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem nowy termin i miejsce podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem przetargu. Jeżeli przedmiotowy wniosek zostanie złożony po terminie lub nie będzie spełniać wszystkich w/w warunków, a oferent, którego oferta została wybrana, lub osoby działające w jego imieniu posiadające pełnomocnictwa niezbędne do podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, nie stawią się w dacie i miejscu podpisania tego aktu notarialnego określonym w pierwotnym wezwaniu, albo w tejże dacie i miejscu nie przedłożą zezwolenia na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, albo odmówią podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży tej nieruchomości zawierające postanowienia zawarte w pkt. 19 niniejszych Dodatkowych warunków – Gmina przestanie być związana dokonaniem wyborem oferty z konsekwencjami określonymi w pkt. 16 niniejszych Dodatkowych warunków.

**15.** Najpóźniej na dzień przed wskazanym w wezwaniu, o którym mowa w punkcie 14 niniejszych Dodatkowych warunków, terminem podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem przetargu oferent, którego oferta została wybrana, obowiązany jest wpłacić w złotych przelewem na rachunek bankowy Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w Banku BZ WBK nr 70 1090 2183 0000 0005 6600 0153 tytułem zapłaty ceny za nieruchomość będącą przedmiotem przetargu kwotę stanowiącą różnicę między zaferowaną ceną nabycia nieruchomości będącej przedmiotem przetargu powiększoną o podatek od towarów i usług, a wartością wadium wniesionego przez tego oferenta. Za termin wpłaty uznaje się datę wpływu w/w kwoty na wskazany wyżej rachunek bankowy Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle.

**16.** W przypadku, gdy zajdzie choćby jedna z następujących okoliczności:

- 1) oferent, którego oferta została wybrana, lub osoby działające w jego imieniu posiadające pełnomocnictwa niezbędne do podpisania aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, nie stawią się w dacie i miejscu podpisania tego aktu notarialnego określonym w wezwaniu, o którym mowa w pkt. 14 niniejszych Dodatkowych warunków, lub w tejże dacie i miejscu nie przedłożą zezwolenia na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, jeśli będzie ono niezbędne dla dokonania sprzedaży,
  - 2) oferent, którego oferta została wybrana, lub osoby działające w jego imieniu posiadające pełnomocnictwa niezbędne do podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, odmówią podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży tej nieruchomości zawierającej postanowienia wskazane w pkt. 19 niniejszych Dodatkowych warunków,
  - 3) na rachunek bankowy Gminy nie wpłynie w terminie wskazanych w pkt. 15 niniejszych Dodatkowych warunków cała kwota wskazana w tymże punkcie,
- Gmina przestanie być związana dokonaniem wyborem oferty, a wniesione przez oferenta wadium nie będzie mu zwrócone.

**17.** Wadia wniesione przez oferentów, których oferty nie zostały zakwalifikowane do części niejawnego przetargu zostaną im zwrócone w ciągu 3 dni od daty wywieszenia listy oferentów zakwalifikowanych do części niejawnego przetargu. Wadia wniesione przez oferentów zakwalifikowanych do części niejawnego przetargu, których oferty nie zostały wybrane, zostaną im zwrócone w ciągu 3 dni od daty wyboru oferty oferującej najwyższą cenę, rozstrzygnięcia dodatkowego przetargu ustnego, o którym mowa w pkt. 12 niniejszych Dodatkowych warunków, lub podjęcia przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle decyzji o zamknięciu przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

**18.** Wadium wniesione przez oferenta, którego oferta została wybrana, podlega zaliczeniu na poczet zaoferowanej ceny sprzedaży nieruchomości.

**19.** Istotne postanowienia umowy sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, zawieranej z oferentem, którego oferta zostanie wybrana, będą następujące:

1) umowa zawierać będzie oświadczenie oferenta, że:

a) kupuje on całą nieruchomość będącą przedmiotem przetargu za cenę brutto wskazaną w złożonej ofercie,  
b) stan fizyczny kupowanej nieruchomości jest oferentowi znany, i że nie wnosi on do tego stanu zastrzeżeń,  
c) oferent w terminie do dnia 31 grudnia 2008r. zabuduje kupowaną nieruchomość obiektem handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w którym prowadzona będzie sprzedaż wyrobów służących do budowy, remontów i modernizacji budynków mieszkalnych i użytkowych oraz lokali mieszkalnych i użytkowych, a także wyrobów służących do wyposażenia i uprawy działek przydomowych, działek rekreacyjnych i ogródków działkowych, z wyłączeniem sprzedaży produktów spożywczych, napojów i wyrobów tytoniowych wymienionych w Dziale 15 i 16 podsekcji DA Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług, i uzyska pozwolenia na użytkowanie tego obiektu,

2) umowa zastrzeżać będzie prawo odkupu przez sprzedającego sprzedawanej nieruchomości za cenę brutto równą cenie brutto jej sprzedaży i za zwrotem kosztów sprzedaży, z wyłączeniem zwrotu nakładów poczynionych przez kupującego na sprzedawanej nieruchomości, na następujących warunkach:

a) prawo odkupu przysługiwać będzie sprzedającemu przez okres 5 lat licząc od daty zawarcia umowy sprzedaży i zostanie ujawnione w księdze wieczystej sprzedawanej nieruchomości,

b) sprzedający będzie mógł skorzystać z prawa odkupu tylko w przypadku ziszczenia się jednej z następujących okoliczności:

- kupujący w dacie złożenia przez sprzedającego oświadczenia o skorzystaniu z prawa odkupu przypadającej po 31 grudnia 2008r nie będzie dysponował pozwoleniem na użytkowanie wybudowanego na kupionej nieruchomości obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

- kupujący przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie wybudowanego na kupionej nieruchomości obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> sprzeda tę nieruchomość,

3) termin wydania kupującemu sprzedawanej nieruchomości, połączonego z okazaniem jej granic, wyznaczony zostanie w umowie na 7 dzień licząc od daty sporządzenia aktu notarialnego umowy sprzedaży z zastrzeżeniem, że w przypadku niestawienia się na sprzedawanej nieruchomości przedstawicieli kupującego mających jego pisemne upoważnienie do przejęcia nieruchomości, to uznaje się, że nieruchomość została przekazana za okazaniem granic kupującemu z tym dniem,

4) strony umowy ustalą, że wszelkie koszty zawarcia tej umowy (opłaty notarialne, opłaty sądowe i wszelkie inne należności obciążające strony umowy solidarnie) poniesie kupujący.

Kędzierzyn-Koźle dnia 25.11.2005r.