

„INVEST – PARK DEVELOPMENT” Sp. z o. o.  
ul. Uczniowska 16, 58-306 WAŁBRZYCH

## SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW PRZETARGU



**Dotyczy: sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej, w trybie drugiego pisemnego przetargu nieograniczonego.**

Specyfikacja przetargowa określa szczegółowe zasady przeprowadzenia przetargu przez „INVEST- PARK DEVELOPMENT” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą przy ul. Uczniowskiej 16, 58-306 Wałbrzych, województwo dolnośląskie, powiat wałbrzyski, gmina M. Wałbrzych, miejsc. Wałbrzych, wpisaną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000309190, NIP 8862887034, REGON: 020686631, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 74.890.000 zł, tel. 074 646 25 70, zwana dalej „Spółką”, na sprzedaż nieruchomości stanowiącej jej własność.

### **§ 1. Przedmiot przetargu**

1. Niezabudowana działka gruntu **nr 371** o powierzchni **1166 m<sup>2</sup>**, położona w Wałbrzychu, obręb nr 7 Piaskowa Góra, dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze SW1W/00067553/7, (dalej: **Działka** lub **Nieruchomość**).

2. Zbycie Nieruchomości wymaga uzyskania przez Spółkę zgód i/lub opinii organów lub podmiotów wskazanych w umowie Spółki.
3. Zarząd Spółki jest zobowiązany do uzyskania zgód i/lub opinii, o których mowa w ust. 2 powyżej przed wszczęciem postępowania i/lub po jego zakończeniu.
4. Nieruchomość, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej w Wałbrzychu nr LVI/431/06 z dnia 28 września 2006 r. przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczenie 19 MN)
5. Nieruchomość wolna jest od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich i nie jest przedmiotem toczącego się postępowania sądowego, ani postępowania administracyjnego i nie zachodzą ograniczenia w jej rozporządzaniu.
6. Kupujący zobowiązuje się do partycypowania w kosztach utrzymania zimowego i letniego dróg wewnętrznych proporcjonalnie do powierzchni nabytej nieruchomości.
7. W przypadku zaistnienia konieczności technicznych strony są zobowiązane do udostępnienia sobie wzajemnie możliwości podłączenia się do istniejącej infrastruktury technicznej.
8. Zgodnie z zapisami z ewidencji gruntów Działka stanowi: grunty orne klasy R III b
9. Oferent może obejrzeć Nieruchomość przed terminem wyznaczonym na składanie ofert, po uprzednim ustaleniu ze Spółką terminu dokonania oględzin.
10. Przez nieruchomość przebiega wodociąg o średnicy 315 mm wzdłuż dłuższego boków odległości 4 m od granicy działki.

## **§ 2. Cena wywoławcza oraz informacja o opodatkowaniu sprzedaży podatkiem VAT**

1. Cena wywoławcza Nieruchomości wynosi 114 000, 00 zł (słownie: sto czternaście tysięcy złotych 00/100) netto plus podatek VAT, według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy sprzedaży.
2. Wszelkie podatki, opłaty, koszty notarialne oraz inne koszty związane z nabyciem Nieruchomości ponosi kupujący.
3. Zaoferowana cena nie może być niższa od ceny wywoławczej, może być równa bądź wyższa.

## **§ 3. Wymagania dotyczące wadium**

1. Warunkiem udziału w niniejszym przetargu jest wpłacenie wadium na rzecz Spółki w wysokości 5 % ceny wywoławczej netto tj. 5 700,00 zł (słownie: pięć tysięcy siedemset złotych 00/100)

2. Wadium powinno być wpłacone najpóźniej w dniu złożenia oferty na rachunek bankowy Spółki prowadzony przez Bank PKO BP S.A. Oddział Wałbrzych nr 02 1020 5095 0000 5902 0102 5840.
3. W tytule wpłaty należy wpisać: „Wadium za udział w przetargu dot. sprzedaży działki nr 371 w Wałbrzychu”.
4. Uczestnik przetargu zobowiązany jest załączyć do oferty dowód wniesienia wadium.
5. Wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostały wybrane, zostanie zwrócone bezpośrednio po dokonaniu wyboru oferty, na rachunek bankowy z którego zostało zapłacone, chyba że oferent w formularzu ofertowym wskaże inny rachunek bankowy.
6. Wadium zwraca się również, w sposób określony w ust. 5, w następujących przypadkach:
  - a. Odwołanie przetargu;
  - b. Unieważnienie przetargu;
  - c. Zakończenie przetargu wynikiem negatywnym;
  - d. Brak zgody na zbycie Nieruchomości wyrażonej przez organy Spółki.
7. Wadium wniesione przez oferenta, którego oferta została wybrana, zostanie zarachowane na poczet ceny Nieruchomości.
8. Wadium przepada na rzecz Spółki, jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta uchyli się od zawarcia umowy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu przekazany przez Spółkę. Wadium przepada na rzecz Spółki, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje ceny wywoławczej.
9. Od kwot wniesionych tytułem wadium nie nalicza się odsetek.
10. W przypadku zamiaru nabycia nieruchomości w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej, wadium winno być wniesione w imieniu obojga małżonków.

#### **§ 4. Miejsce, sposób i termin składania ofert**

1. Pisemną ofertę należy składać bądź to osobiście w trwale zamkniętej kopercie w siedzibie „INVEST-PARK DEVELOPMENT” Sp. z o.o. (58-306 Wałbrzych, ul. Uczniowska 16 - I piętro) lub wysyłając pocztą na adres siedziby Spółki w terminie do dnia **3 października 2019 r.** do godz. 10:00.
2. Oznaczenie koperty: „Pierwszy pisemny przetarg nieograniczony – Dział nr 371 w Wałbrzychu”.
3. Za termin złożenia oferty przyjmuje się termin, w którym Spółka ofertę faktycznie otrzymała. W przypadku wysłania oferty pocztą istotne znaczenia ma dzień doręczenia przesyłki przez operatora pocztowego, a nie dzień nadania przesyłki.
4. Oferta złożona po terminie lub niezabezpieczona w sposób opisany powyżej, zostanie zwrócona bez rozpatrywania, po rozstrzygnięciu przetargu.

## **§ 5. Warunki udziału w przetargu i wymagane dokumenty**

1. W przetargu jako oferenci mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, jeżeli wpłacą wadium w wysokości, terminie i w sposób określony w ogłoszeniu o przetargu oraz specyfikacji istotnych warunków przetargu.
2. W przetargu jako oferenci nie mogą uczestniczyć:
  - 1) członkowie zarządu Spółki i jej organu nadzorującego;
  - 2) podmiot gospodarczy prowadzący przetarg oraz członkowie jego władz i organu nadzorującego;
  - 3) osoby, którym powierzono wykonanie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu;
  - 4) małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w pkt 1-3;
  - 5) osoby, które pozostają z prowadzącym przetarg w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności prowadzącego przetarg.
3. Uczestnicy przetargu zobowiązani są:
  - I. złożyć wypełniony formularz ofertowy, określony w załączniku nr 1 do niniejszej specyfikacji, zawierający wymagane oświadczenia oraz informacje:
    - 1) dane uczestnika:
      - a) w przypadku osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL,
      - b) w przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą: nazwę, firmę i siedzibę oraz aktualne dane z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej,
      - c) w przypadku osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej: dane określone w Krajowym Rejestrze Sądowym lub innym właściwym rejestrze,
    - 2) zobowiązanie uczestnika do:
      - 1) pokrycia wszelkich podatków i opłat, kosztów notarialnych i sądowych oraz innych kosztów związanych z nabyciem Nieruchomości,
      - 2) wpłacenia kwoty równej zaoferowanej cenie (kwota netto + podatek VAT) pomniejszonej o wpłacone wadium w sposób i w terminie wskazanym w § 10,
    - 3) oświadczenie, że uczestnik:
      - a) zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotowej Nieruchomości oraz z regulaminem przetargu, który przyjmuje jako obowiązujący;
      - b) wyraża zgodę na wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne w maksymalnym zakresie dozwolonym przez powszechnie obowiązujące przepisy (dotyczy jedynie oferenta, który nie jest konsumentem w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego, zgodnie z którym „za konsumenta

- uważa się osobę fizyczną dokonującą z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową”);
- c) zapoznał się z ogłoszeniem o przetargu oraz z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki za obowiązujące bez zastrzeżeń,
  - d) wpłacił wadium zabezpieczające ofertę w wysokości i na określonych warunkach,
- 4) oświadczenie o uzyskaniu i przyjęciu informacji, że na sprzedaż nieruchomości konieczne jest uzyskanie zgody organów Spółki.
  - 5) oświadczenie o zapoznaniu się z zasadami dotyczącymi przetwarzania danych osobowych przez Spółkę, określonymi w załączniku nr 2 (dotyczy oferentów będących osobami fizycznymi);
  - 6) wskazanie:
    - a) numeru rachunku bankowego, na który należy zwrócić wpłacone wadium,
    - b) adresu do korespondencji,
    - c) numeru telefonu i adresu e-mail,
  - 7) miejscowość i datę sporządzenia oferty oraz podpis/podpisy osoby/osób uprawnionych do działania w imieniu uczestnika przetargu,
- II. **załączyć do oferty:**
- 1) aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej (np. CEIDG, KRS, itp.) – jeżeli odrębne przepisy wymagają tego wpisu,
  - 2) uchwałę właściwych organów lub wspólników dotyczącą wyrażenia zgody na zakup nieruchomości - jeżeli jest to wymagane, wraz z aktualnym odpisem umowy spółki (w przypadku osób prawnych lub podmiotów nie posiadających osobowości prawnej),
  - 3) oryginał dokumentu potwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa (w przypadku osoby/osób działającej/działających w imieniu uczestnika przetargu w oparciu o odrębnie udzielone pełnomocnictwo) lub jego notarialnie potwierdzoną kopię, zawierającego jednoznaczne określenie rodzaju i zakresu udzielonego pełnomocnictwa,
  - 4) dowód wniesienia wadium,
- III. do zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości w przypadku wyrażenia przez Radę Nadzorczą zgody na sprzedaż Nieruchomości nabywcy, którego oferta została wybrana, w terminie i miejscu wskazanym przez Spółkę w zawiadomieniu, nie dłuższym niż 30 dni od daty otrzymania przez Spółkę zgody Rady Nadzorczej,
- IV. do zapłaty ceny nabycia Nieruchomości, w terminach ustalonych w wyniku przetargu; przez datę zapłaty ceny rozumie się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółki.

## **§ 6. Informacje o sposobie porozumiewania się w sprawie przetargu**



1. Do bezpośredniego kontaktowania się z uczestnikami postępowania upoważnione są następujące osoby: Mariola Kozłowska, tel. 663 181 666, e-mail: mariola.kozlowska@ipdevelopment.pl
2. Korespondencję dotyczącą przetargu (zapytania odnośnie stanu prawnego oraz faktycznego nieruchomości) uczestnicy zobowiązani są przysyłać drogą elektroniczną na adresy e-mail wyżej wymienione.
3. Specyfikacja przetargowa jak również zgłoszone zapytania, bez ujawniania źródła zapytania, zostaną zamieszczone na stronie internetowej pod adresem: [www.ipdevelopment.pl](http://www.ipdevelopment.pl) oraz [www.biznespolska.pl](http://www.biznespolska.pl)
4. Zarówno oferta jak i załączniki do oferty stanowiące oświadczenie oferenta, winny być sporządzone w formie pisemnej, w języku polskim oraz podpisane przez oferenta lub jego odpowiednio umocowanego pełnomocnika; do załączników do oferty sporządzonych w języku obcym należy dołączyć ich tłumaczenie przysięgłe na język polski, a oferent albo jego pełnomocnik zobowiązany jest oświadczyć, że dokumenty wystawione poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej są prawnie skuteczne i zgodne z prawem miejsca ich wystawienia.

#### **§ 7. Otwarcie i ocena ofert**

1. Część jawna przetargu odbędzie się w dniu **3 października 2019 r. o godz. 10,30** w siedzibie „INVEST- PARK DEVELOPMENT” Sp. z o.o. w Wałbrzychu przy ul. Uczniowskiej 16 - I piętro.
2. Przetarg przeprowadzi Komisja Przetargowa składająca się z trzech członków, powołanych przez Spółkę.
3. Przetarg składa się z jednej części obejmującej: otwarcie ofert, sprawdzenie ofert pod kątem zgodności z ogłoszeniem i Specyfikacją, wybranie oferty z najwyższą ceną spośród ofert kwalifikowanych, sporządzenie protokołu z przetargu.
4. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował ceny wyższej od ceny wywoławczej, jeżeli Komisja Przetargowa stwierdzi, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu, a także w razie braku złożenia jakiegokolwiek oferty.
5. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem pozytywnym, jeżeli złożona zostanie przynajmniej jedna oferta spełniająca jego warunki.
6. Kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty jest wyłącznie zaoferowana cena. Za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana ta oferta, która zawiera najwyższą cenę.
7. W razie ustalenia, że kilku oferentów zaoferowało tę samą cenę, prowadzący przetarg informuje oferentów o terminie i miejscu kontynuacji przetargu w formie licytacji. W przypadku obecności wszystkich oferentów w chwili otwarcia ofert, prowadzący przetarg kontynuuje przetarg w formie licytacji. W przypadku licytacji, postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej.

## **§ 8. Zakończenie postępowania przetargowego**

1. Komisja Przetargowa przekaze Zarządowi protokół z prac Komisji nie później niż w ciągu trzech dni od daty części jawnej przetargu.
2. Przewodniczący Komisji zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 10 dni roboczych od dnia zamknięcia przetargu, nie później niż przed zakończeniem okresu związania z ofertą.
3. Złożona w ramach niniejszego przetargu oferta jest wiążąca przez okres 60 dni. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

## **§ 9. Szczególne przypadki odwołania przetargu**

1. Organizatorowi przetargu przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru, bez podawania przyczyn.
2. Organizator przetargu może odwołać przetarg w każdym czasie, niezwłocznie podając stosowną informację poprzez jej zamieszczenie na stronie internetowej Spółki.
3. Ogłoszenie, a także warunki przetargu mogą być zmienione lub odwołane w każdym czasie.
4. W przypadku zaistnienia sytuacji określonych w ust. 1-3, wadium zostanie zwrócone uczestnikom, a w stosunku do Spółki uczestnikom przetargu nie przysługuje prawo wnoszenia roszczeń.
5. W przypadku, gdy uczestnik przetargu, który wygrał przetarg, ale:
  - 1) uchyli się od zawarcia umowy przeniesienia własności w formie aktu notarialnego w terminie wyznaczonym przez Spółkę
  - 2) nie opłacił w terminie i w sposób wskazany w przedmiotowej specyfikacji całości ceny sprzedaży,zostanie to uznane za rezygnację z zakupu przedmiotu przetargu i skutkować będzie odstąpieniem Spółki od zawarcia umowy, a w konsekwencji wpłacone przez tego uczestnika przetargu wadium nie będzie podlegać zwrotowi.

## **§ 10. Zawarcie umowy sprzedaży**

1. Zgodnie z zapisami Umowy Spółki wymagane jest uzyskanie przez Spółkę zezwoleń na sprzedaż nieruchomości.
2. W przypadku wyrażenia przez Radę Nadzorczą zgody na sprzedaż Nieruchomości nabywcy, którego oferta została wybrana, Spółka zawiadomi pisemnie o tym fakcie uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, wyznaczając jednocześnie termin i

miejsce zawarcia umowy sprzedaży we wskazanej przez Spółkę kancelarii notarialnej, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty otrzymania przez Spółkę przedmiotowej zgody.

3. Nabywca zobowiązany jest w terminie, czyli do wyznaczonego dnia podpisania aktu przeniesienia własności wpłacić kwotę nabycia zaoferowaną w przetargu na konto Spółki - w Banku PKO BP S.A. Oddział Wałbrzych nr 02 1020 5095 0000 5902 0102 5840, powiększoną o podatek 23% VAT i pomniejszoną o wpłacone wadium, które zalicza się na poczet kwoty netto nabycia.
4. Wszelkie podatki, opłaty, koszty notarialne i sądowe oraz inne koszty związane z nabyciem ponosi uczestnik przetargu, który wygrał przetarg (kupujący).
5. W terminie do trzech dni od daty podpisania umowy przeniesienia własności nastąpi wydanie przedmiotu przetargu stronie nabywającej na podstawie protokołu przekazania i odbioru.

#### **§ 11. Dodatkowe informacje i objaśnienia**

1. W sprawach nie unormowanych w niniejszej Specyfikacji mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Niezależnie od podanych powyżej informacji, nabywca odpowiada za samodzielne zapoznanie się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz jej aktualnym sposobem zagospodarowania, jej parametrami oraz możliwością zagospodarowania.
3. Spółka nie ponosi odpowiedzialności, gdy Nieruchomość nie spełnia celu założonego przez uczestnika przetargu.



## Załącznik nr 1

### FORMULARZ OFERTOWY

Dotyczy sprzedaży:

Niezabudowanej działki gruntu nr 371 o powierzchni 1166 m<sup>2</sup>, położonej w Wałbrzychu, obręb nr 7 Piaskowa Góra, dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o nr SW1W/00067553/7 (dalej jako Działka lub Nieruchomość).

#### 1. Składający ofertę:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

(imię, nazwisko i adres oferenta, jeżeli jest osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej lub nazwa albo firma oraz adres siedziby, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot składający ofertę)

Numer PESEL ..... (w przypadku osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej)

Numer NIP ..... (w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą oraz osób prawnych i podmiotów nieposiadających osobowości prawnej)

Numer REGON: ..... (jeżeli dotyczy)

Numer KRS: ..... (jeżeli dotyczy)

2. Dane kontaktowe, na które należy przekazywać korespondencję związaną z przetargiem (dotyczy, jeżeli adres jest inny niż podany powyżej):

.....  
.....  
.....

numer telefonu:

.....

adres e-mail:

.....

3. Oferowana cena: ..... złotych netto

słownie.....

złotych ...../100 netto

4. Forma zapłaty ceny: przelewem na rachunek Spółki: w Banku PKO BP S.A. Oddział Wałbrzych nr 02 1020 5095 0000 5902 0102 5840,

5. Na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatków od towarów i usług (j.t.- Dz. U. z 2017r., poz. 1221 z późn. zm.) sprzedaż nieruchomości objętej przetargiem podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

6. Składając ofertę oświadczam, że:

- zapoznałem się z ogłoszeniem o przetargu oraz warunkami przetargu i przyjmuję te warunki za obowiązujące bez zastrzeżeń,
- zapoznałem się ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu sprzedaży oraz z treścią specyfikacji przetargowej, którą przyjmuję jako obowiązującą;
- wyrażam zgodę na wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne w maksymalnym zakresie dozwolonym przez powszechnie obowiązujące przepisy (dotyczy jedynie oferenta, który nie jest konsumentem w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego, zgodnie z którym „za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową”);
- uzyskałem i przyjąłem do wiadomości informację, iż na sprzedaż nieruchomości, pod rygorem nieważności, konieczne jest uzyskanie zgód organów Spółki
- w przypadku wyboru mojej oferty oraz uzyskania przez Spółkę zgody Rady Nadzorczej na wybór nabywcy, zobowiązuję się do zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości, w terminie i miejscu wskazanym przez Spółkę w zawiadomieniu, nie dłuższym niż 14 dni od daty otrzymania przez Spółkę zgody Rady Nadzorczej,
- w przypadku wyboru mojej oferty kwotę równą zaoferowanej cenie powiększoną o podatek VAT, pomniejszoną o wniesione wadium, wpłacę do wyznaczonego dnia podpisana aktu przeniesienia własności;
- zobowiązuję się do pokrycia wszelkich podatków i opłat, kosztów notarialnych sądowych oraz innych kosztów związanych z nabyciem nieruchomości,

- wpłaciłem wadium zabezpieczające ofertę w wysokości i na warunkach określonych przez Spółkę;

- zapoznałem się z zasadami dotyczącymi przetwarzania danych osobowych przez Spółkę, określonymi w załączniku nr 2 do SIWP (dotyczy oferentów będących osobami fizycznymi);

7. Zwrotu wpłaconego wadium należy dokonać na numer rachunku bankowego:

.....  
.....

W

Banku.....  
.....  
.....

**Miejscowość i data sporządzenia oferty:**

.....  
.....

**(podpisy osoby lub osób uprawnionych do działania w imieniu składającego ofertę)**

.....  
.....

W załączeniu składam następujące dokumenty:

1. ....

2. ....

3.....

*DATA:*

*PODPIS (Y) OFERENTA*

**Załącznik nr 2 Formularz informacyjny dotyczący zasad przetwarzania danych osobowych**

