

**Regulamin sprzedaży
prawa własności nieruchomości położonych przy
ul. Jacka Kuronia w Olsztynie**

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1.1. Niniejszy Regulamin określa tryb sprzedaży niżej wskazanych nieruchomości będących własnością Olsztyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą ul. Grunwaldzka 21A, 10-123 Olsztyn, zwanymi dalej „przedmiotem przetargu”:

- 1) **Nieruchomości gruntowej niezabudowanej przy ul. Jacka Kuronia w Olsztynie, obręb 31 działka nr 1/129 o powierzchni 1405 m², dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW OL10/00171309/8;**
- 2) **Cześć nieruchomości położonej przy ul. Jacka Kuronia w Olsztynie, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW OL10/00132178/5, w postaci działek:**
 - a) **Działki oznaczonej nr 1/125 obręb 31 o powierzchni 1601 m², zabudowanej budynkiem 4 kondygnacyjnym o powierzchni zabudowy 612 m², położonej przy ul. Jacka Kuronia 20 w Olsztynie;**
 - b) **Działki niezabudowanej oznaczonej nr 1/126 obręb 31 o powierzchni 2668 m², położonej przy ul. Jacka Kuronia 20 w Olsztynie.**

1.2. **Niniejszy Regulamin, którego integralną część stanowią załączniki:**

- a) załączniki nr 1a-c – operat szacunkowy nieruchomości działki nr 1/125 (załącznik 1a), działki nr 1/126 (załącznik nr 1b), działki 1/129 (załącznik nr 1c);
- b) załącznik nr 2 – mapa ewidencyjna;
- c) załącznik nr 3 – decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 6 marca 2019r.;
- d) załącznik nr 4 – opinia geotechniczna odnośnie stopnia zanieczyszczenia gruntów i wód podziemnych na działce nr 1/129;
- e) załącznik nr 5 – decyzja nr 51/2012 w sprawie wpisania zabytku do rejestru zabytków;
- f) załącznik nr 6 – wydruk ksiąg wieczystych nr OL10/00171309/8, nr OL10/0000132178/5;
- g) załącznik nr 7 – formularz ofertowy

dostępny jest na stronie internetowej www.otbs.olsztyn.pl

1.3. Ogłoszenie o niniejszym przetargu zostanie opublikowane:

- 1) na stronie internetowej www.otbs.olsztyn.pl,
- 2) na platformie e-usług o zasięgu ogólnopolskim <https://platformazakupowa.pl> pod adresem: <http://platformazakupowa.pl/pn/otbs.olsztyn>
- 3) na dwóch serwisach internetowych z ofertami nieruchomości wybranymi przez Zarząd Spółki.

Rozdział 2. Firma oraz adres Sprzedającego

2.1. Olsztyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (OTBS Sp. z o.o.), 10-123 Olsztyn, ul. Grunwaldzka 21A, tel. +48 89 524-15-00, NIP 739-29-09-328, KRS 12322, kapitał zakładowy 56 403 000 zł, zwana w Regulaminie „Sprzedającym”.

Rozdział 3. Opis przedmiotu przetargu

3.1. Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona przy ul. Jacka Kuronia w Olsztynie, obręb 31, działka nr 1/129 o powierzchni 1405 m², dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OL10/00171309/8:

- decyzją Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 51/2012 z dnia 20.02.2012 r., znak: IZNR(ms)4101/5-63(9)/09/11/12 – kopia decyzji stanowi załącznik nr 5 do Regulaminu, została wpisana do Rejestru Zabytków Województwa Warmińsko-Mazurskiego pod numerem A-4535; w Dziale III w/w księgi wieczystej znajduje się informacja o wpisie nieruchomości lub jej części do rejestru zabytków. Z uwagi na nieujawnienie w księdze wieczystej prawa pierwokupu, Gminie Olsztyn prawo pierwokupu w/w nieruchomości nie przysługuje.

- decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 6 marca 2019r. znak WSI.513.41.2018.KPI.JJ.5 – kopia decyzji stanowi załącznik nr 3 do Regulaminu, do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi została wpisana informacja o potencjalnym historycznym zanieczyszczeniu powierzchni ziemi występującym na w/w nieruchomości ;

- zgodnie z Opinią Geotechniczną – kopia opinii stanowi załącznik nr 4 do Regulaminu, odnośnie stopnia zanieczyszczenia gruntów i wód podziemnych, na działce nr 1/129 w miejscowości Olsztyn, wykonaną w lipcu 2019 r. nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych norm stężeń metali ciężkich w gruncie, a obecność substancji ropopochodnych ma charakter szczątkowy i zanikający. Ocena próby wody gruntowej zalicza ją do wód o zadowalającej jakości.

- szczegółowy opis nieruchomości w tym opis prawny, uwarunkowania planistyczne, opis techniczno – użytkowy, znajduje się w załączniku nr 1c do Regulaminu;

- na nieruchomości była posadowiona stacja paliw przeznaczona na potrzeby jednostek wojskowych, w związku z tym na terenie nieruchomości znajdują się pozostałości po dawnej stacji paliw:

- podziemne zbiorniki z możliwą podziemną instalacją,
- kanał najazdowy.

Sprzedający nie posiada żadnej dokumentacji wyżej opisanych pozostałości po stacji paliw i nie ma faktycznych informacji o ilości zbiorników oraz rodzaju istniejącej instalacji.

3.2. Część nieruchomości położonej przy ul. Jacka Kuronia w Olsztynie, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW OL10/00132178/5:

a) Działka oznaczona nr 1/125 obręb 31 o powierzchni 1601 m², zabudowana budynkiem 4 kondygnacyjnym o powierzchni zabudowy 612 m² o powierzchni użytkowej 2025,28 m², położona przy ul. Jacka Kuronia 20 w Olsztynie;

- decyzją Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 51/2012 z dnia 20.02.2012 r., znak: IZNR(ms)4101/5-63(9)/09/11/12 – kopia decyzji stanowi załącznik nr 5 do Regulaminu, nieruchomość została wpisana do Rejestru Zabytków Województwa Warmińsko-Mazurskiego pod numerem A-4535; w Dziale III w/w księgi wieczystej znajduje się informacja o wpisie nieruchomości lub jej części do rejestru zabytków. Z uwagi na nieujawnienie w księdze wieczystej prawa pierwokupu, Gminie Olsztyn prawo pierwokupu w/w nieruchomości nie przysługuje;

- szczegółowy opis działki w tym opis prawny, uwarunkowania planistyczne, opis techniczno – użytkowy znajduje się w załączniku nr 1a do Regulaminu.

b) Działka niezabudowana oznaczona nr 1/126 obręb 31 o powierzchni 2668 m²;

- decyzją Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 51/2012 z dnia 20.02.2012 r., znak: IZNR(ms)4101/5-63(9)/09/11/12 – kopia decyzji stanowi załącznik nr 5 do Regulaminu, nieruchomość została wpisana do Rejestru Zabytków Województwa Warmińsko-Mazurskiego pod numerem A-4535; w Dziale III w/w księgi wieczystej znajduje się informacja o wpisie nieruchomości lub jej części do rejestru zabytków. Z uwagi na nieujawnienie w księdze wieczystej prawa pierwokupu, Gminie Olsztyn prawo pierwokupu w/w nieruchomości nie przysługuje.

- szczegółowy opis działki w tym opis prawny, uwarunkowania planistyczne, opis techniczno – użytkowy znajduje się w załączniku nr 1b do Regulaminu.

Nieruchomość, w skład której wchodzi działki opisane w pkt 3.2. lit a i b, jest obciążona ograniczonym prawem rzeczowym – służebnością przesyłu oraz służebnością drogi koniecznej, szczegółowo opisanymi w Dziale III Księgi Wieczystej nr KW OL10/00132178/5, przy czym Sprzedający wskazuje, iż służebności obciążają działkę oznaczoną nr 1/164, która nie jest przedmiotem postępowania.

Rozdział 4. Oferta sprzedaży

4.1. Sprzedający wskazuje, że nieruchomości będące przedmiotem przetargu zbywane są łącznie, w związku z czym nie dopuszcza się składania ofert częściowych. W przypadku złożenia oferty częściowej nie będzie ona brana pod uwagę przez Sprzedającego.

4.2 Sprzedający wskazuje, iż łączna **minimalna cena sprzedaży** za przeniesienie prawa własności nieruchomości będących przedmiotem przetargu wynosi **5 524 000 zł netto** (słownie: pięć milionów pięćset dwadzieścia cztery tysiące złotych), **6 156 960 zł brutto** (słownie: sześć milionów sto pięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt złotych), w tym:

- 1) Nieruchomości gruntowej niezabudowanej przy ul. Jacka Kuronia w Olsztynie, obręb 31 działka nr 1/129 o powierzchni 1405 m², dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW OL10/00171309/8 - minimalna cena sprzedaży wynosi **1 191 000 zł netto** (słownie: jeden milion sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych), **1 464 930 zł brutto** (słownie: jeden milion czterysta sześćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset trzydzieści złotych), w tym podatek VAT 23%;
- 2) Części nieruchomości położonej przy ul. Jacka Kuronia w Olsztynie, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW OL10/00132178/5, w postaci działek:

a) Działki oznaczonej nr 1/125 obręb 31 o powierzchni 1601 m², zabudowanej budynkiem 4 kondygnacyjnym o powierzchni zabudowy 612 m², położonej przy ul. Jacka Kuronia 20 w Olsztynie - minimalna cena sprzedaży wynosi **2 772 000 zł netto** (słownie: dwa miliony siedemset siedemdziesiąt dwa tysiące złotych), **sprzedaż zwolniona z podatku na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT;**

b) Działki niezabudowanej oznaczonej nr 1/126 obręb 31 o powierzchni 2668 m² - minimalna cena sprzedaży wynosi **1 561 000 zł netto** (słownie: jeden milion pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych), **1 920 030 zł brutto** (słownie: jeden milion dziewięćset dwadzieścia tysięcy trzydzieści złotych), w tym podatek VAT 23%.

- 4.3. W przypadku pytań lub wątpliwości dotyczących postępowania przetargowego należy składać pytania w formie wiadomości e-mail na adres: otbs@otbs.olsztyn.pl
- 4.4. Przed złożeniem oferty Sprzedający zaleca, po uprzednim umówieniu terminu, przeprowadzenie wizji lokalnej.
- 4.5. Z uwagi na przedstawienie pełnej dokumentacji przedmiotu przetargu dotyczącej stanu technicznego oraz prawnego, jak również możliwość przeprowadzenia wizji lokalnej, Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady prawne i fizyczne przedmiotu przetargu.
- 4.6. Sprzedający nie udziela gwarancji na przedmiot przetargu.

Rozdział 5. Wadium

- 5.1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest złożenie pisemnej oferty dotyczącej zakupu przedmiotu przetargu, nie później niż w terminie wskazanym w pkt 6.3. oraz wniesienie przed złożeniem oferty wadium w wysokości: **350 000,00 zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych)**
Wadium winno być wniesione przelewem na rachunek Sprzedającego w BOŚ O/Olsztyn nr 02 1540 1072 2001 5012 0102 0002 z dopiskiem „Wadium dot. przetargu na sprzedaż nieruchomości przy ul. Kuronia”.
O dotrzymaniu wyznaczonego terminu wpłaty wadium decyduje data uznania rachunku bankowego Sprzedającego.
- 5.2. W przypadku wyboru Oferenta i zawarcia umowy sprzedaży, wpłacone przez niego wadium zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedawanych nieruchomości.
- 5.3. Oferentom, których oferty nie zostały wybrane, wadium zostanie zwrócone w terminie 5 dni roboczych od dnia upływu związania ofertą lub od dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z Oferentem, który złożył najkorzystniejszą ofertę, w zależności który termin nastąpi szybciej.
- 5.4. W przypadku odwołania przetargu, wadium zostanie zwrócone w terminie 5 dni roboczych od dnia zawiadomienia oferentów o decyzji Sprzedającego.

Rozdział 6. Oferta

- 6.1. **Sprzedający nie dopuszcza składania ofert częściowych na poszczególne nieruchomości będące przedmiotem przetargu.** Każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę obejmującą cały przedmiot przetargu. W przypadku złożenia przez jednego Oferenta dwóch lub większej ilości ofert, odrzucone zostaną oferty z najniższą ceną.
- 6.2. Oferty należy składać w siedzibie Sprzedającego określonej w pkt 2.1., do dnia **29.11.2024 r. do godziny 8³⁰**. Oferty, które wpłyną do Sprzedającego po w/w terminie, zostaną przez

- Sprzedającego odrzucone. O dotrzymaniu wyznaczonego terminu decyduje pieczęć Sprzedającego z umieszczoną datą i godziną złożenia oferty.
- 6.3. Otwarcie ofert odbędzie się w dniu **29.11.2024 r. o godzinie 9⁰⁰** w siedzibie Sprzedającego.
 - 6.4. Ofertę należy sporządzić na formularzu ofertowym, według wzoru określonego w załączniku nr 7 – Formularz ofertowy.
 - 6.5. W ofercie należy podać cenę netto oraz cenę brutto ze wskazaniem stawki podatku VAT (z wyłączeniem działki wskazanej w pkt 2a formularza ofertowego), przy czym wskazać należy cenę łączną oraz ceny poszczególnych nieruchomości.
 - 6.6. Termin związania ofertą wynosi 60 dni i jest liczony **od dnia 01.12.2024 r.** Sprzedający uprawniony jest do wystąpienia do Oferentów z wnioskiem o złożenie oświadczenia o przedłużeniu okresu związania ofertą o kolejny okres 60 dni.
 - 6.7. Oferty powinny być podpisane przez osoby upoważnione do reprezentowania podmiotu składającego ofertę. Upoważnienie powinno wynikać albo z dokumentów rejestrowych albo ze stosowanych pełnomocnictw stanowiących załącznik do oferty.
 - 6.8. Oferty należy składać w zaklejonach kopertach z napisem: „Pisemny przetarg na sprzedaż nieruchomości przy ul. Kuronia w Olsztynie. Nie otwierać przed **29.11.2024 r., godz. 9⁰⁰.**”
 - 6.9. Oferty złożone w sposób niezgodny z postanowieniami Regulaminu, bez wpłaconego w sposób prawidłowy i terminowy wadium, zostaną przez Sprzedającego odrzucone.

Rozdział 7. Ocena ofert

- 7.1. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Sprzedający będzie się kierował kryterium uzyskania najwyższej ceny z tytułu sprzedaży przedmiotu przetargu.
- 7.2. W razie wątpliwości Sprzedającego co do treści lub zakresu złożonej oferty, Sprzedający ma prawo wedle własnego uznania odrzucić ofertę lub wezwać Oferenta do jej wyjaśnienia lub uzupełnienia.
- 7.3. Sprzedający odrzuci oferty, które:
 - a) określają cenę sprzedaży niższą niż łączna cena minimalna określona w pkt 4.2. Regulaminu. Oferowane ceny za poszczególne działki nie mogą być niższe od cen minimalnych określonych w pkt 4.2.;
 - b) zostaną złożone po terminie określonym w pkt 6.2 Regulaminu;
 - c) zostaną złożone z naruszeniem postanowień niniejszego Regulaminu;
 - d) zostaną złożone bez dokonania wpłaty wadium we właściwym czasie i właściwej wysokości;
 - e) nie będą obejmowały całości przedmiotu przetargu.
- 7.4. W przypadku, gdy dwóch lub więcej Oferentów, złoży oferty z najwyższą ceną, Sprzedający zobowiązany jest do prowadzenia dalszych negocjacji w zakresie ceny wyłącznie z tymi Oferentami. Dalsze negocjacje mogą być prowadzone, co jest uzależnione od decyzji Sprzedającego, w formie pisemnej albo w formie ustnej licytacji, również przy wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość.
- 7.5. O wyborze najkorzystniejszej oferty zostaną powiadomieni wszyscy Oferenci, których oferty nie zostały odrzucone.

Rozdział 8. Zawarcie umowy

- 8.1. Z wybranym Oferentem zostanie spisany protokół sprzedaży.
- 8.2. Zapłata ceny sprzedaży brutto, pomniejszona o wniesione wadium, musi być dokonana przez Oferenta najpóźniej na 3 dni przed ustalonym terminem podpisania aktu notarialnego przelewem na rachunek Sprzedającego w BOŚ O/Olsztyn nr 02 1540 1072 2001 5012 0102 0002.
- 8.3. Zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego nastąpi w ciągu 1 miesiąca po zatwierdzeniu protokołu ze sprzedaży, pod warunkiem spełnienia przez Oferenta wymogu określonego w pkt 8.2.
- 8.4. Koszty zawarcia umowy notarialnej, opłaty sądowe i wszelkie inne opłaty ponosi strona nabywająca (Oferent).
- 8.5. Termin zawarcia umowy notarialnej zostanie wyznaczony przez Sprzedającego, po uprzednim uzgodnieniu z wybranym Oferentem. W przypadku braku porozumienia co do w/w terminu, Sprzedającemu przysługuje prawo do jednostronnego wyznaczenia terminu zawarcia umowy, o którym wybrany Oferent musi być poinformowany w formie pisemnej co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem.
- 8.6. W razie odmowy zawarcia umowy kupna-sprzedaży dotyczącej przedmiotu przetargu przez wybranego Oferenta, nie stawienia się w wyznaczonym terminie w celu podpisania protokołu sprzedaży, jak również nie stawienia się Oferenta w wyznaczonym terminie w celu podpisania aktu notarialnego, Oferent traci wadium na rzecz Sprzedającego. Sprzedający w takim przypadku, w terminie ważności pozostałych ofert złożonych w ramach niniejszego przetargu, może dokonać ponownego wyboru najkorzystniejszej oferty, lub odwołać przetarg.

9. Postanowienia końcowe

- 9.1. Sprzedający zastrzega sobie prawo zmiany zakresu przetargu lub odwołania przetargu bez konieczności podawania przyczyny, na każdym etapie, aż do sporządzenia i podpisania protokołu sprzedaży, z zastrzeżeniem pkt 8.6.
- 9.2. W przypadku odwołania przetargu wpłacone przez Oferentów wadium zostanie zwrócone w terminie określonych w pkt 5.4 Regulaminu.
- 9.3. Udział Oferentów w przetargu jest dobrowolny w związku z czym w przypadku odwołania przetargu nie przysługują im w stosunku do Sprzedającego jakiegokolwiek roszczenia.