

REGULAMIN I WARUNKI NIEOGRANICZONEGO PISEMNEGO PRZETARGU OFERTOWEGO

na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonych numerami działek: 9/186, 9/185, 9/190, 9/177, 9/96, 9/150, 9/103, 9/104, 9/187, 9/181, 9/182, 9/97, 9/105, 9/179, 9/110, 9/144, 9/15, 16, 23/2, 32 i własności budynków, budowli i infrastruktury oraz własności nieruchomości oznaczonych numerami: 9/115, 9/120, 9/116, 9/121 wraz z istniejącymi na nich budynkami, budowlami i infrastrukturą, należących do Radomskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej „RADPEC” Spółka Akcyjna (w skrócie „RADPEC” S.A.) w Radomiu.

1. Podstawą prawną przeprowadzenia przetargu jest uchwała Rady Nadzorczej „RADPEC” S.A. nr 11/VIII/2019 z dnia 17.10.2019 r. podjęta na podstawie §19 ust. 2 pkt 5 Statutu Spółki oraz przepisów Kodeksu Cywilnego - art. 70¹ i nast. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1607).
2. Przetarg przeprowadza się zgodnie z niniejszym regulaminem i warunkami przetargu ofertowego.
3. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Radomskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej „RADPEC” S.A., który powołuje Przewodniczącego i członków Komisji Przetargowej.
4. **Przedmiotem przetargu jest sprzedaż łącznie:**

a) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, na którą składają się następujące działki:

- działka **nr 9/186 o powierzchni 2,0020 ha** - wg rejestru gruntów zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy,
- działka **nr 9/185 o powierzchni 2,9916 ha** - wg rejestru gruntów zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy,
- działka **nr 9/190 o powierzchni 0,1911 ha** - wg rejestru gruntów tereny przemysłowe,
- działka **nr 9/177 o powierzchni 5,0842 ha** wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i budowli, tj. w szczególności: budynek pompowni bagrowej, budynek rozdzielni i nastawni odp., budynek dyspozytorski ciepłownictwa, budynek rozdzielni i nastawni, wieża nawęglania, budynek gospodarki olejowej, budynek główny kotłowni, budynek przesypu nr 4, budynek pompowni wody sieciowej, stacja rozdziału wody spłucznej, dwa zbiorniki stal. ZS 360C z fund., budynek usług technicznych, komin H-150 z czopuchami, most nawęglania nr 4, elektrofiltr kotła, stacja transformatorowa - wg rejestru gruntów tereny przemysłowe,
- działka **nr 9/96 o powierzchni 1,6252 ha** wraz z prawem własności znajdującej się na niej bocznicą kolejowej - wg rejestru gruntów zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy,
- działka **nr 9/150 o powierzchni 0,0222 ha** wraz z prawem własności znajdującej się na niej bocznicą kolejowej - wg rejestru gruntów tereny różne,
- działka **nr 9/103 o powierzchni 1,1114 ha** wraz z prawem własności znajdującej się na niej bocznicą kolejowej oraz budynku, tj. wiaty magazynowej - wg rejestru gruntów zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy,
- działka **nr 9/104 o powierzchni 0,3210 ha** - droga,
- działka **nr 9/187 o powierzchni 0,1714 ha** - droga,
- działka **nr 9/181 o powierzchni 0,3150 ha** - wg rejestru gruntów zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy,

- działka nr **9/182 o powierzchni 0,3084 ha** - wg rejestru gruntów zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy,
- działka nr **9/97 o powierzchni 3,3015 ha** wraz z prawem własności znajdującej się na niej bocznicą kolejowej - wg rejestru gruntów zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy,
- działka nr **9/105 o powierzchni 0,7575 ha** wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i budowli, tj. w szczególności: budynek przesyphu nr 3, budynek przesyphu nr 2, budynek wyjściowy za budynkiem przesyphu nr 3, most nawęglania nr 3, most nawęglania nr 2, tunel nr 3, tunel nr 2 - wg rejestru gruntów tereny przemysłowe,
- działka nr **9/179 o powierzchni 0,6186 ha** - wg rejestru gruntów inne tereny zabudowane,
- działka nr **9/110 o powierzchni 0,7621 ha** - wg rejestru gruntów inne tereny zbudowane,
- działka nr **9/144 o powierzchni 0,2481 ha** wraz z prawem własności znajdującego się na niej budynku dyspozytorski - wg rejestru gruntów - tereny przemysłowe,
- działka nr **9/15 o powierzchni 0,0255 ha** - droga,
- działka nr **16 o powierzchni 0,2148 ha** - wg rejestru gruntów grunty orne RIVb, RV,
- działka nr **23/2 o powierzchni 0,7935 ha** wraz z prawem własności znajdującego się na niej budynku biurowego dla transportu kolejowego oraz bocznicą kolejowej- wg rejestru gruntów tereny kolejowe,
- działka nr **32 o powierzchni 0,5541 ha** - wg rejestru gruntów, grunt orny RV,

dla których Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1R/00044454/1. Księga nr RA1R/00044454/1 w dziale III nie zawiera wpisów aktualnych dotyczących w/w działek, nie zawiera także wpisów w dziale IV.

b) prawo własności nieruchomości, na którą składają się następujące działki:

- działka nr **9/115 o powierzchni 0,0691 ha** wraz ze znajdującą się na niej bocznicą kolejową - wg rejestru gruntów zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy,
- działka nr **9/120 o powierzchni 0,3444 ha** wraz ze znajdującą się na niej bocznicą kolejową - wg rejestru gruntów zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy,
- działka nr **9/116 o powierzchni 0,0945 ha** - wg rejestru gruntów zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy,
- działka nr **9/121 o powierzchni 0.4750 ha** - wg rejestru gruntów zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy,

dla których Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1R/00071795/1. Księga nr RA1R/00071795/1 w dziale III nie zawiera wpisów aktualnych dotyczących w/w działek, nie zawiera także wpisów w dziale IV.

c) nie dopuszcza się ofert częściowych.

5. Nieruchomość jest częściowo ogrodzona i posiada dostęp do pełnej infrastruktury technicznej w postaci energii elektrycznej, kanalizacji, wody, gazu, telefonu i ciepła systemowego. Dojazd do działek z ulic Energetyków i M.Gajl.
6. Budynki, budowle oraz urządzenia są nieużytkowane, częściowo zdewastowane, w złym stanie technicznym. Wymagają generalnego remontu lub rozbiórki.
7. **Cena wywoławcza nieruchomości wynosi: 9.400.000 zł (słownie: dziewięć milionów czterysta tysięcy złotych).**

8. Wadium na przetarg wynosi: 940.000 zł (słownie: dziewięćset czterdzieści tysięcy złotych).

9. Według zaświadczenia Prezydenta Miasta Radomia z dnia 16.07.2019 r. oznaczonego Arii.6727.711.2019.WR działki nr: 9/186, 9/190, 9/177, 9/96, 9/150, 9/103, 9/104, 9/181, 9/182, 9/97, 9/185, 9/105, 9/187, 9/179, 9/110, 9/144, 9/15, 9/115, 9/120, 9/116, 9/121 (Obr. 0290 - Nowa Wola Gołębiowska, ark. 223) oraz działki nr: 23/2, 32 (Obr. 0300 Stara Wola Gołębiowska, ark. 223) położone w Radomiu wg stanu na dzień uchwalenia niniejszego regulaminu, nie są objęte ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast są objęte uchwałą nr 108/2007 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 23.04.2007 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego tereny położone w rejonie ulic: Energetyków, Nowa Wola Gołębiowska, Potkańskiego, Stara Wola Gołębiowska. Działka nr 16 (Obr. 0300 - Stara Wola Gołębiowska, ark. 223) położona w Radomiu wg stanu na dzień uchwalenia niniejszego regulaminu nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast jest objęta uchwałą nr 99/2007 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 23.04.2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren ograniczony ulicami: Perzanowskiej, Mieszka I, granicami działek prywatnych, granicą m.p.z.p. „Rzeka Mleczna” i m.p.z.p. „Krzewień” i terenami kolejowymi, oraz uchwałą nr 729/2018 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 27.08.2018 r (zmiana granic planu). W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radom” uchwalonym przez Radę Miejską w Radomiu uchwałą nr 221/99 z dnia 29.12. 1999 r. ze zm. w/w działki znajdują się w strefie:
- działki: 9/116, 9/121, 9/185, 9/97 - TO - tereny otwarte rolne, łąki, nieużytki, zieleni nieurządzona z możliwością dolesień,
 - działki: 9/190, 9/96, 9/150, 9/103, 9/104, 9/181, 9/182, 9/105, 9/187, 9/179, 9/110, 9/144, 9/15, 9/115, 9/120, 23/2 - U/P - tereny usługowo - przemysłowe,
 - działka 9/177 - U/P tereny usługowo-przemysłowe,
 - dominanty działki 32 U/P - tereny usługowo-przemysłowe - ulice zbiorcze,
 - działka 9/186 - TO - tereny otwarte: rolne, łąki, nieużytki, zieleni nieurządzona z możliwością dolesień - LS - lasy i zadrzewienia,
 - działka 16 - MN - zabudowa mieszkaniowa ekstensywna - przystanki PKP.

10. Wymogi złożenia oferty.

1) Oferta przetargowa powinna zawierać:

- a) imię, nazwisko i adres oferenta lub nazwę oraz jej siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot,
- b) w przypadku przedsiębiorcy pełnomocnictwo do jego reprezentowania oraz aktualny wyciąg z Krajowego Rejestru Sądowego lub z Ewidencji Działalności Gospodarczej.
- c) datę sporządzenia oferty,
- d) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
- e) oświadczenie, że nabywcy znany jest stan prawny i faktyczny przedmiotowych nieruchomości,
- f) oferowaną cenę zakupu nieruchomości (równą lub wyższą od wywoławczej) i sposób jej zapłaty,
- g) oświadczenie, że w akcie notarialnym do działu III ksiąg wieczystych złoży zobowiązanie, iż na nabytych nieruchomościach nie będzie prowadził działalności konkurencyjnej do „RADPEC” S.A. w zakresie ciepłownictwa i chłodnictwa przez

10 (dziesięć) lat od dnia podpisania aktu notarialnego tak przez niego jak i jego następców prawnych,

- h) oświadczenie, że ustanowi na nabytych działkach nr: 9/144, 9/177, 9/187 ograniczone prawo rzeczowe - prawo nieodpłatnej służebności przesyłu na rzecz „RADPEC” S.A. dla czynnej infrastruktury ciepłowniczej, polegające na prawie korzystania z pasa gruntu, pod którym przebiega sieć ciepłownicza oraz pasa eksploatacyjnego o szerokości 6 metrów, mającą na celu zapewnienie dostępu do tej sieci w każdym czasie i terminie (prawo dojścia i dojazdu), w celu wykonywania czynności związanych z remontem, naprawą, eksploatacją, konserwacją, modernizacją i ewentualną jej wymianą na nową,
 - i) podpis oferenta,
 - j) **do oferty należy dołączyć kopię dowodu wniesienia wadium w pieniądzu lub gwarancję bankową.**
- 2) Pisemną ofertę należy złożyć, w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu, w zamkniętej kopercie z napisem **„Oferta na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków, budowli i infrastruktury oraz prawa własności nieruchomości wraz z budynkami, urządzeniami i infrastrukturą położonych w Radomiu przy ulicy Energetyków/Marii Gajl o łącznej powierzchni 22,4022 ha”** w sekretariacie „RADPEC” S.A. ul. Żelazna 7, 26-612 Radom w godzinach 8:00 - 14:00 w dni robocze. Oferty można również nadsyłać pocztą lub przez kuriera, wówczas powinny być one umieszczone w podwójnej kopercie. Na kopercie zewnętrznej należy zamieścić nazwę i adres Radomskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej „RADPEC” S.A. 26-612 Radom ul. Żelazna 7, na wewnętrznej kopercie napis **„Oferta na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków, budowli i infrastruktury oraz prawa własności nieruchomości wraz z budynkami, urządzeniami i infrastrukturą położonych w Radomiu przy ulicy Energetyków/Marii Gajl o łącznej powierzchni 22,4022 ha”**.

O prawidłowości (terminowości) złożenia oferty decyduje data jej wpływu.

11. Komisja Przetargowa

- 1) Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa wyznaczona przez Zarząd „RADPEC” S.A.
- 2) Komisja działa na podstawie niniejszego Regulaminu Przetargu oraz obowiązujących przepisów prawa.
- 3) Zasady postępowania członków Komisji:
 - a) Komisja ma obowiązek traktować wszelkie materiały i informacje otrzymane w związku z postępowaniem, jako poufne;
 - b) Komisja ma obowiązek działać obiektywnie, wnikliwie i starannie, mając na względzie dobro „RADPEC” S.A. w Radomiu;
 - c) w postępowaniu przetargowym członkami Komisji nie mogą być osoby, które: są członkami władz osób prawnych uczestniczących w przetargu (pozostają powiązane z osobami biorącymi udział w przetargu, w sposób określony w punkcie 11.5).
- 4) W przypadku stwierdzenia, że członek Komisji jest powiązany w sposób określony w punkcie 11.5 z którymkolwiek z uczestników przetargu, jest on obowiązany bezzwłocznie złożyć rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.
- 5) W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, a także osoby, które pozostają z członkami Komisji

przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności członka Komisji.

12. Z zastrzeżeniem części niejawnej, o której mowa w pkt. 16, przetarg odbywa się publicznie, w obecności uczestników przetargu, w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu.

13. Wchodząc do sali przetargowej, każdy z uczestników przetargu zobowiązany jest przedłożyć Komisji dokument stwierdzający tożsamość. Jeżeli uczestnik przetargu jest reprezentowany przez pełnomocnika, konieczne jest przedłożenie oryginału pełnomocnictwa upoważniającego do działania na każdym etapie postępowania.

Na przetarg mają wstęp tylko osoby, które wpłaciły wadium i posiadają dowód jego wniesienia.

14. Przewodniczący Komisji przetargowej może usunąć z sali, po uprzednim przywołaniu do porządku, osoby zachowujące się w sposób naruszający porządek. Na sali obowiązuje zakaz korzystania z telefonów komórkowych.

15. Przetarg otwiera i prowadzi Przewodniczący Komisji, przekazując uczestnikom informacje o przedmiocie przetargu, jego stanie prawnym i faktycznym.

16. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów. W części jawnej przetargu komisja przetargowa:

- stwierdza liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wniesienia wadium i inne dokumenty wymienione w ogłoszeniu,
- otwiera koperty z ofertami i odczytuje ich treść,
- przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
- weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
- zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

17. Komisja Przetargowa odmawia zakwalifikowania do części niejawnej przetargu ofert, które:

- zostały zgłoszone po wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu terminie,
- zostały złożone przez oferentów, którzy nie wpłacili wadium, lub wpłacili wadium po wyznaczonym terminie,
- nie zawierają danych określonych w pkt. 10.1) niniejszego regulaminu,
- nie zawierają daty sporządzenia oferty,
- nie zawierają wyrażonej kwotowo, oferowanej ceny zakupu nieruchomości,
- są nieczytelne, budzą wątpliwości, co do ich treści, rzetelności danych, lub zawierają przeróbki i skreślenia,
- są ofertami warunkowymi.

18. Komisja Przetargowa w części niejawnej, która odbywa się bezpośrednio po zakończeniu części jawnej:

- dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera ofertę najkorzystniejszą lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert,
- sporządza protokół z przetargu, podając w nim rozstrzygnięcie przetargu wraz z uzasadnieniem,
- występuje z wnioskiem do Zarządu „RADPEC” S.A. o zatwierdzenie propozycji Komisji Przetargowej dotyczącej rozstrzygnięcia przetargu.

19. Przy wyborze oferty Komisja Przetargowa kieruje się wysokością oferowanej ceny nabycia.

20. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje bezpośrednio po części jawnej przetargu licytację między oferentami, którzy złożyli te oferty. Minimalną wartość postąpienia określa się na 100.000 zł (słownie: sto tysięcy złotych).

21. O wyniku przetargu komisja przetargowa powiadomi wszystkich oferentów na piśmie. Informacja o wyniku przetargu zostanie wywieszona do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń „RADPEC” S.A. w Radomiu, na okres 7 dni.

22. Protokół z przetargu.

- 1) Protokół z przeprowadzonego przetargu zawiera w szczególności następujące informacje:
 - termin, miejsce i rodzaj przetargu,
 - oznaczenie nieruchomości będących przedmiotem przetargu według ewidencji gruntów i księgi wieczystej,
 - obciążeniu nieruchomości,
 - zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość,
 - wyjaśnienia i oświadczenia złożone przez uczestników przetargu,
 - podmioty dopuszczone i niedopuszczone do przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - cenę wywoławczą i najwyższą zaoferowaną cenę osiągniętą w przetargu,
 - rozstrzygnięcia podjęte przez Komisję wraz z uzasadnieniem,
 - imię, nazwisko (albo nazwę lub firmę) oraz adres osoby ustalonej, jako nabywca nieruchomości,
 - imiona i nazwiska przewodniczącego i członków Komisji,
 - data i miejsce sporządzenia protokołu.
- 2) Protokół sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla organizatora przetargu, a jeden dla oferenta, który przetarg wygrał. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący i członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w przetargu, jako nabywca nieruchomości.

23. Wadium zwraca się w terminie 7 dni po zamknięciu przetargu, przy czym, wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.

24. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się uczestnika, który przetarg wygrał, od zawarcia notarialnej umowy sprzedaży w terminie wyznaczonym przez „RADPEC” S.A. w Radomiu lub nie wpłaci w ustalonym terminie całej ceny nabycia nieruchomości.

25. Oferent, który wygra przetarg zobowiązany jest do podpisania protokołu z przetargu. Protokół stanowi podstawę zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości. Odmowa podpisania protokołu będzie jednoznaczna z odmową zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości i skutkować będzie przepadkiem wadium.

26. W terminie 10 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu podmiot ustalony jako nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiony przez Zarząd „RADPEC” S.A. o miejscu i terminie zawarcia umowy. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia.

27. Zapłata całej oferowanej na przetargu ceny za nieruchomość musi nastąpić dwa dni przed podpisaniem umowy notarialnej na wskazany przez „RADPEC” S.A. rachunek bankowy, pod rygorem niezawarcia umowy notarialnej i przepadku wadium.

28. Cena wywoławcza nieruchomości jest ceną netto do której zostanie doliczony obowiązujący w dniu sporządzenia umowy podatek VAT.

29. Koszty aktu notarialnego, podatków, opłat sądowych i inne określone w ogłoszeniu ponosi Kupujący.

30. Przetarg uznaje się za:

- a) **rozstrzygnięty z chwilą zatwierdzenia jego wyników w formie uchwały przez Zarząd Spółki „RADPEC” S.A.,**
- b) zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli na przetarg nie wpłynęła żadna oferta lub jeżeli żaden z Uczestników przetargu pisemnego nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej,

a także gdy Komisja Przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

- 31.** Zarząd „RADPEC” S.A. zastrzega sobie prawo odwołania ogłoszonego przetargu z podaniem uzasadnienia lub zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert oraz odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowych nieruchomości.
- 32.** Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Zarządu „RADPEC” S.A. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego.
- 33.** W przypadku wniesienia skargi Zarząd „RADPEC” S.A., wstrzymuje dalsze czynności związane z przetargiem do czasu jej rozpatrzenia i podania do publicznej wiadomości.
- 34.** Zarząd „RADPEC” S.A. może uznać skargę za niezasadną, nakazać powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnić przetarg.

Zarząd „RADPEC” S.A.