

UCHWAŁA NR 1/IV/2025

z dnia 7 kwietnia 2025 r.

**Zarządu spółki pod firmą: „CENTRUM HANDLOWE WSCHÓD” Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie**

**w sprawie przyjęcia Regulaminu ustalającego zasady zbywania składników majątku
nieruchomego Spółki**

Na podstawie art. 368 § 1 Kodeksu spółek handlowych Zarząd spółki pod firmą: „CENTRUM HANDLOWE WSCHÓD” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000016065, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej Spółki, jak uchwała nr 1/IV/2025 z dnia 4 kwietnia 2025 r., uchwała co następuje:

§ 1.

1. Z uwzględnieniem ust. 1 Zarząd Spółki postanawia, że zbywanie składników majątku nieruchomego Spółki, w tym prawa własności, udziału w prawie własności, prawa użytkowania wieczystego, jak i udziału w tym prawie, następować będzie po wyborze oferenta wyłonionego w trybie przetargu publicznego, pisemnego, nieograniczonego przeprowadzonego zgodnie z Regulaminem przetargu publicznego stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały (dalej „Regulamin”). Wraz z decyzją Zarządu o wszczęciu procedury przetargowej na zbywanie składnika majątku nieruchomego, Zarząd uzupełnia Regulamin z podaniem danych konkretnego zbywania składników majątku nieruchomego i innych danych, i dokonuje ogłoszenia o wszczęciu postępowania.
2. Jeżeli nie wyłoniono nabywcy nieruchomości w przetargu zorganizowanym zgodnie z Regulaminem, o którym mowa w ust.1 za cenę, nie niższą niż cena wywoławcza, Zarząd Spółki może podjąć decyzję o sprzedaży nieruchomości bez przeprowadzenia przetargu, z zastosowaniem trybu, o jakim mowa w § 8 Regulaminu.
3. Przeprowadzenie postępowania na wybór oferenta zgodnie z ust. 1 i ust. 2, nie uchybia obowiązkowi pozyskania zgód na sprzedaż majątku nieruchomego Spółki, zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych i statutu.

§ 2.

1. Wartość rynkowa prawa własności, udziału w prawie własności, prawa użytkowania wieczystego jak i udziału w tym prawie, ustalana będzie przez rzeczoznawców majątkowych w opinii o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.
2. Cena wywoławcza nieruchomości w przetargu nie może być niższa niż jej 3/4 wartości rynkowej, z zastrzeżeniem § 2 ust. 3 i 4.
3. Odstąpienie od sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego opinii, o której mowa w § 2 ust. 1 dotyczącej sprzedawanej nieruchomości może nastąpić, jeżeli koszt sporządzenia tej opinii w sposób oczywisty przekraczałby wartość rynkową nieruchomości.
4. W przypadku braku możliwości ustalenia wartości rynkowej nieruchomości cena wywoławcza nie może być niższa, niż jej wartość księgowa netto.
5. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres maksymalnie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.
6. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w § 2 ust. 5, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Prezes Zarządu

Dariusz Marciniewicz

Data: 07 kwietnia 2025

**Regulamin
przetargu publicznego, pisemnego, nieograniczonego
na sprzedaż**

**§ 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

1. Organizatorem przetargu jest spółka pod firmą „CENTRUM HANDLOWYM WSCHÓD” S.A. z siedzibą w Warszawie (00-545) przy ulicy Marszałkowskiej 58 lok. 4, adres do korespondencji: 22-100 Chełm ul. Hrubieszowska 102, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000016065, NIP: 5631670008, REGON: 110161436, kapitał zakładowy: 2.520.000,00 zł (wpłacony w całości) („Organizator” lub „Spółka”).
2. Przetarg prowadzony jest w trybie przetargu publicznego, pisemnego, nieograniczonego, przewidzianego w przepisach kodeksu cywilnego, zgodnie z Uchwałą Zarządu Spółki nr 1/IV/2025 z dnia __7 kwietnia 2025 roku__ r. w sprawie określenia zasad zbywania składników majątku nieruchomości Spółki.
3. Przedmiotem przetargu jest sprzedaż prawa własności/prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni __ m², stanowiącej działkę ewidencyjną nr __ obręb __ w gminie __ („Nieruchomość”). Dla Nieruchomości urządzona została księga wieczysta nr __ prowadzona przez Sąd Rejonowy w __, __ Wydział Ksiąg Wieczystych. Szczegółowy opis Nieruchomości stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
4. Wobec przedmiotowej Nieruchomości nie ma zastrzeżonych ustawowych/ umownych praw pierwokupu/ jest zastrzeżone prawo pierwokupu na rzecz __ na podstawie: __.
5. Przetarg i postępowanie przetargowe przeprowadza Komisja Przetargowa, powołana w tym celu przez Zarząd Spółki, zwana dalej „Komisją”.
6. Cena wywoławcza przedmiotu przetargu ustalona została na kwotę __ zł netto (słownie: __) a wysokość wadium wynosi __ % tej kwoty tj: __ zł. (słownie: __).
7. Przedmiot przetargu można oglądać po wcześniejszym ustaleniu terminu wizyty pod numerem telefonu: __ e-mail: __.

**§ 2.
SPOSÓB PRZYGOTOWANIA I ZŁOŻENIA OFERTY**

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszczone zostanie na stronie internetowej Spółki, a także w jednym z lokalnych czasopism, z zachowaniem co najmniej 14 dniowego terminu uprzedzenia do terminu składania ofert.
2. Termin składania ofert upływa __ roku, o godzinie __.
3. Ofertę należy sporządzić w formie pisemnej w języku polskim. Powinna ona zawierać w szczególności:
 - a) nazwę i siedzibę oferenta albo: imię, nazwisko i adres, jeżeli oferentem jest osoba fizyczna;
 - b) oferowaną cenę nabycia (cyframi i słownie);
 - c) oświadczenie oferenta, w którym ten potwierdzi, że zapoznał się z przedmiotem i Regulaminem przetargu i akceptacji Regulaminu;
 - d) oświadczenie oferenta o związaniu ofertą przez 90 dni;
 - e) numer rachunku bankowego, na który zostanie zwrócone wadium oferentom, których oferty nie zostały wybrane;



- f) zobowiązanie oferenta do pokrycia wszystkich opłat i kosztów, związanych z nabyciem przedmiotu przetargu;
 - g) podpis oferenta wraz z datą sporządzenia oferty.
4. Do oferty winien zostać dołączony:
- a) dowód wpłaty wadium;
 - b) w przypadku podmiotów gospodarczych:
 - aktualny wypisu z właściwego dla danego podmiotu rejestru, przy czym aktualność wypisu z rejestru potwierdza osoba, uprawniona do reprezentowania przedsiębiorcy,
 - zgody organów statutowych do działania w ich imieniu oraz zgody organów statutowych na nabycie nieruchomości,
 - c) w przypadku cudzoziemca, zamierzającego nabyć prawo wieczystego użytkowania nieruchomości: oświadczenie o spełnieniu warunków, określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tj. Dz. U. 2017, poz. 2278);
 - d) pełnomocnictwo - w przypadku występowania w imieniu uczestnika przetargu.
5. Uczestnikami przetargu nie mogą być:
- a) Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki;
 - b) osoby, którym powierzono wykonanie czynności, związanych z przeprowadzeniem przetargu;
 - c) małżonkowie, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób wymienionych w punkcie a) - b);
 - d) osoby, pozostające z prowadzącym przetarg w takim stosunku prawnym bądź faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności prowadzącego przetarg.
6. Ofertę wraz z wymaganymi dokumentami z dopiskiem „Przetarg pisemny - zbycie ____”, należy złożyć w zaklejonej kopercie w Kancelarii Notarialnej w ____ przy ul. ____ do dnia ____ do godz. ____ (decyduje data wpływu oferty, a nie nadania przesyłki pocztowej).
7. Otwarcie ofert nastąpi w Kancelarii Notarialnej w dnia ____ r. o godz. ____ ze sporządzeniem przez Notariusza protokołu otwarcia ofert z podaniem: danych oferenta, oferowanej ceny i dołączanych do oferty załączników z uwidocznieniem daty i godziny wpływu oferty.
8. Protokół z otwarcia ofert wraz z ofertami Notariusz wydaje Prezesowi Zarządu, który dalej przekazuje materiały do pracy Komisji Przetargowej.

§ 3.

WADIUM

1. Do oferty należy dołączyć dowód wniesienia wadium w wysokości ____ zł (słownie: ____), wpłaconego na rachunek bankowy Organizatora nr ____.
2. Wadium należy wnieść najpóźniej w terminie do dnia ____ roku do godz. ____, przy czym jako termin wpłaty rozumiany jest termin uznania wpłaty na rachunku Organizatora.
3. Wadium przepada na rzecz Organizatora, jeżeli oferent, którego oferta została wybrana („Nabywca”), uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
4. Wadium oferenta, którego oferta została wybrana i który zaproponował najwyższą cenę, zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia, a pozostałym oferentom zwrócone w terminie 14 dni roboczych od dnia ogłoszenia wyników przetargu albo uznania go za nierozstrzygnięty.
5. Wadium zwraca się na rachunek bankowy, wskazany przez oferenta w formularzu oferty.
6. Nabywca, który nie uiszczy ceny nabycia najpóźniej w dniu zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży, traci prawa, wynikające z oferty, oraz złożone wadium przy czym jako termin wpłaty rozumiany jest termin uznania wpłaty na rachunku Spółki.

§ 4.

OCENA OFERT

1. Przetarg prowadzi Przewodniczący Komisji lub członek Komisji, wskazany przez Przewodniczącą Komisji.
2. Kryterium wyboru Nabywcy jest najwyższa cena nabycia, zaproponowana w ofercie.



3

3. Komisja dokonuje sprawdzenia i oceny ofert w zakresie spełnienia warunków, określonych w § 2 ust. 2,3 Regulaminu przetargu.
4. Komisja może wezwać oferenta do uzupełnienia dokumentów lub do złożenia dodatkowych informacji, związanych ze złożoną ofertą.
5. Komisja odrzuca ofertę, jeżeli:
 - a) nie zostało wniesione wadium przez oferenta;
 - b) oferta, złożona w przetargu, jest niższa od ceny wywoławczej;
 - c) oferta nie spełnia warunków Regulaminu, a dodatkowe wyjaśnienia i uzupełnienia nie doprowadzą do uznania jej za ofertę, spełniającą powyższe wymagania.
6. O odrzuceniu oferty Organizator zawiadamia niezwłocznie oferenta.
7. Po zakończeniu oceny ofert Komisja sporządza protokół z otwarcia ofert, który zawiera:
 - a) oznaczenie czasu i miejsca przetargu;
 - b) imiona i nazwiska członków Komisji oraz osoby prowadzącej przetarg;
 - c) przedmiot przetargu i wysokość ceny wywoławczej;
 - d) listę uczestników przetargu wraz z zaoferowaną przez nich ceną nabycia nieruchomości;
 - e) imię, nazwisko i miejsce zamieszkania albo nazwę i siedzibę oferenta, który złożył najkorzystniejszą ofertę;
 - f) wnioski i oświadczenia osób, obecnych przy przetargu.

§ 5.

LICYTACJA

1. W przypadku złożenia równorzędnych ofert z najwyższą ceną (przyjmuje się równoważność ofert gdy pomiędzy nimi nie ma różnicy wyższej niż 10 % ceny wyższej), Komisja Przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony – licytację dla oferentów, którzy złożyli te oferty.
2. Komisja zawiadamia oferentów, o których mowa w ust. 1, o terminie dodatkowego przetargu.
3. Licytację przeradza się w obecności Notariusza w Kancelarii Notarialnej w ____
4. W trakcie licytacji oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny, zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
5. Postąpienie nie może wynosić mniej niż jeden procent ceny wywoławczej. Zaoferowana cena przestaje wiązać oferenta, gdy inny oferent zaoferował cenę wyższą.
6. Po ustaniu zgłaszania postąpień prowadzący licytację członek Komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby lub nazwę firmy, która wygrała przetarg.
7. Notariusz sporządza protokół z przebiegu licytacji.

§ 6.

ROZSTRZYGNIĘCIE PRZETARGU/LICYTACJI

1. Organizator zawrze ze zwycięzcą przetargu/licytacji („Kupującym”) albo warunkową umowę sprzedaży Nieruchomości, uwzględniającą prawo pierwokupu na rzecz podmiotów wskazanych w § 1 ust 4. Regulaminu albo umowę sprzedaży.
2. W przypadku umów warunkowych, zawarcie umowy ostatecznej, przenoszącej prawo własności/ użytkowania wieczystego na wybranego oferenta, jako nabywcę nieruchomości, nastąpi w terminie wyznaczonym przez Spółkę w piśmie podlegającym doręczeniu przesyłką rejestrowaną operatora wyznaczonego na adres korespondencyjny wskazany w ofercie Kupującego, przy czym wysłanego nie wcześniej niż po otrzymaniu przez którąkolwiek ze Stron umowy warunkowej sprzedaży lub przez czyniącego notariusza zawiadomienia o niewykonaniu przez ww. podmioty prawa pierwokupu Nieruchomości albo po bezskutecznym (bez powołanej wyżej odpowiedzi na piśmie) upływie ustawowego, terminu na wykonanie tego prawa.

3. Termin i miejsce zawarcia każdej z umów ustali Spółka o czym niezwłocznie powiadomi wybranego oferenta w piśmie podlegającemu doręczeniu przesyłką rejestrowaną operatora publicznego, na adres korespondencyjny wskazany w ofercie oferenta, wzywając go do stawienia się celem ich zawarcia.
4. Wybrany oferent, jako nabywca nieruchomości jest zobowiązany do zapłaty całej ceny sprzedaży (pomniejszonej o wpłacone wadium) przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego lub do przedłożenia najpóźniej przed zawarciem umowy sprzedaży, oświadczenia banku finansującego zakup nieruchomości, z którego wynikać będzie, że bank udzielił kredytu na pokrycie ceny sprzedaży i dokona wypłaty kredytu wprost na rachunek Spółki, jako Sprzedającego, celem zapłaty ceny sprzedaży, w terminie do 14 dni od daty zawarcia umowy sprzedaży. Zapłata ceny po dacie zawarcia umowy, dopuszczalna jest wyjątkowo, z zabezpieczeniem jej zapłaty poprzez ustanowienie hipoteki.
5. W przypadku gdy będzie to uzasadnione okolicznościami sprawy, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego.
6. W razie skorzystania przez uprawnione podmioty z prawa pierwokupu, wpłacone wadium zostanie niezwłocznie zwrócone oferentowi bez odsetek.
7. Wszelkie koszty, związane z zawarciem warunkowej i ostatecznej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, obciążają Kupującego.

§ 7

Złożenie jednej ważnej oferty wystarcza do odbycia przetargu.

§ 8

1. Jeżeli nie wyłoniono nabywcy nieruchomości w przetargu za cenę, nie niższą niż cena wywoławcza, Zarząd Spółki może podjąć decyzję o sprzedaży nieruchomości bez przeprowadzenia przetargu.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, wyboru oferty dokonuje się po ustaleniu warunków umowy sprzedaży w wyniku negocjacji z zaproszonym przez Spółkę podmiotem.
3. Negocjacje mogą być prowadzone z jednym lub kilkoma podmiotami, w zależności od zainteresowania zaproszeniem skierowanym przez Spółkę.
4. Negocjacje prowadzone są w poufności przed osobami w nich nie uczestniczącymi.
5. Z przebiegu sporządzany jest protokoły, które winny zawierać:
 - 1) oznaczenie miejsca i terminu przeprowadzenia negocjacji,
 - 2) przedmiot negocjacji,
 - 3) imiona i nazwiska członków zespołu negocjacyjnego,
 - 4) imię, nazwisko lub firmę i adres miejsca zamieszkania lub siedziby kontrahenta,
 - 5) zaoferowane przez kontrahentów ceny,
 - 6) propozycje w zakresie warunków umowy oraz okresu, w którym warunki te będą wiążące dla obu stron,
 - 7) podpisy uczestników negocjacji.
6. Po wyłonieniu w wyniku negocjacji nabywcy nieruchomości wybór oferenta nastąpi po uzyskaniu zgody wymaganej przez Kodeks Spółek Handlowych i Statutu Organizatora.

§ 9

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Organizator przetargu zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu lub licytacji bez wybrania którejkolwiek ze złożonych ofert, bez podania przyczyn.
2. Do spraw nieobjętych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. Integralną część niniejszego Regulaminu stanowi załącznik nr 1 opisujący przedmiot sprzedaży i dokumenty urzędowe dotyczące tego przedmiotu.



5