

**Regulamin
przetargu publicznego, pisemnego, nieograniczonego
na sprzedaż nieruchomości (z dokumentacją projektową) „Osiedle Leśne”**

§ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Organizatorem przetargu jest spółka pod firmą: **„CENTRUM HANDLOWE WSCHÓD” S.A.** z siedzibą w Warszawie (00-545) przy ulicy Marszałkowskiej 58, lok. 4, adres do korespondencji: 22-100 Chełm ul. Hrubieszowska 102, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego 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 r. w sprawie określenia zasad zbywania składników majątku nieruchomości Spółki oraz uchwałą nr 2/IV/2025 z dnia 7 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do realizacji procedury sprzedaży nieruchomości Spółki (z dokumentacją projektową) „Osiedle Leśne”.
3. Przedmiotem przetargu jest łącznie (jedną umową) sprzedaż:
 - 3.1 **niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w Chełmie przy ul. Hrubieszowskiej**, w obrębie 25, stanowiących własności Spółki pod firmą „Centrum Handlowe WSCHÓD” S. A. z siedzibą w Warszawie, to jest nieruchomości obejmującej działki: 601/207 o pow. 3105 m², 601/208 o pow. 3233 m², 601/209 o pow. 3069 m², 601/210 o pow. 3284 m², 601/211 o pow. 2952 m², 601/213 o pow. 2475 m², 601/214 o pow. 1812 m², 601/215 o pow. 1732 m², 601/216 o pow. 9421 m², 601/158 o pow. 93 m² (dalej: **„Nieruchomość”**).

Dla działek nr 601/207, 601/208 Sąd Rejonowy w Chełmie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW Nr LU1C/00097602/8.

Dla działek nr 601/209, 601/210, 601/211 Sąd Rejonowy w Chełmie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW Nr LU1C/00094547/3.

Dla działki nr 601/213 Sąd Rejonowy w Chełmie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW Nr LU1C/00098356/5.

Dla działki nr 601/214 Sąd Rejonowy w Chełmie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW Nr LU1C/00098357/2.

Dla działki nr 601/215 Sąd Rejonowy w Chełmie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW Nr LU1C/00098358/9.

Dla działki nr 601/216 Sąd Rejonowy w Chełmie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW Nr LU1C/00098359/6.

Dla działki nr 601/158 Sąd Rejonowy w Chełmie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW Nr LU1C/00055523/4.
 - 3.2 **wraz z prawami do dokumentacji projektowej:**
 - a) zatwierdzonej ostateczną i prawomocną decyzją nr 75/21 z dnia 14.05.2021 r., wydaną z up. Prezydenta Miasta Chełm, znak: DAGI-AB.6740.53.2021, dla: „Centrum Handlowe WSCHÓD” S. A., ul. Marszałkowska 58/4, 00-545 Warszawa, zatwierdzając

projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, obejmującego budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych **B1 i B2**, garażu podziemnego **G1**, miejsc postojowych wraz z drogami manewrowymi ich obsługi i drogą dojazdową, wewnętrznych instalacji: wod.-kan., c.o., wentylacji mechanicznej, elektrycznej, teletechnicznej i odgromowej, zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym odparowującym, montażem słupów nn na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu: 601/207, 601//208, 601/209, 601/212, 601/158, 601/98 obr. 066201_1.0025 przy ul. Hrubieszowskiej 102 w Chełmie oraz zatwierdzającą projekt rozbiórki i udzielenia pozwolenia na rozbiórkę dla „Centrum Handlowe WSCHÓD” S.A., ul. Marszałkowska 58/4, 00-545 Warszawa, obejmującego: demontaż napowietrznej linii nn oraz demontaż instalacji sanitarnych: wodociągowej, c.o., kanalizacji sanitarnej i deszczowej na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu: 601/207, 601/208, 601/209, 601/212, 601/158, 601/98 obr. 066201_1.0025 przy ul. Hrubieszowskiej 102 w Chełmie;

- b) zatwierdzonej ostateczną i prawomocną decyzją nr 76/21 z dnia 17.05.2021 r. wydaną z up. Prezydenta Miasta Chełm, znak DAgI-AB.6740.54.2021, dla: „Centrum Handlowe WSCHÓD” S.A. ul. Marszałkowska 58/4, 00-545 Warszawa, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, obejmującego budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych **B3, B4 i B5** wraz z drogami manewrowymi ich obsługi, drogi dojazdowej i miejsc postojowych, wewnętrznych instalacji: wod.-kan., c.o., wentylacji mechanicznej, elektrycznej, teletechnicznej i odgromowej, zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej i sanitarnej, przebudowę kanalizacji deszczowej kd500 na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu: 601/209, 601/210, 601/211, 601/212, 601/169, 601/171 obr. 066201_1.0025 przy ul. Hrubieszowskiej 102 w Chełmie oraz zatwierdzającą projekt rozbiórki i udzielenia pozwolenia na rozbiórkę dla „Centrum Handlowe WSCHÓD” S.A., ul. Marszałkowska 58/4, 00-545 Warszawa obejmującego: demontaż istniejących nieczynnych instalacji sanitarnych: wodociągowej, c.o. z kablem telemetrycznym, gazociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu: 601/209, 601/210, 601/211, 601/212, 601/169, 601/171 obr. 066201_1.0025 przy ul. Hrubieszowskiej 102 w Chełmie.

4. W umowie sprzedaży na części Nieruchomości przeznaczonej do nabycia przez wybranego oferenta, Nabywca zobowiązany będzie do ustanowienia odpłatnej służebności przejazdu i przechodu przez:

- 1) nieruchomość oznaczoną w obrębie 25 nr działki 601/216, z ustanowieniem służebności na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej w obrębie 25 nr działek: 601/168, 601/169, 601/163
- 2) nieruchomość oznaczoną w obrębie 25 nr działki 601/79, z ustanowieniem służebności na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej w obrębie 25 nr działek: 601/168, 601/169, 601/163, 601/83, 601/48, 601/49, 601/50, 601/51, 601/52, 601/53, 601/54, 601/55, 601/56, 601/57, 601/58, 601/59, 601/60, 601/61, 601/62, 601/63, 601/64, 601/65, 601/66, 601/67, 601/68, 601/69, 601/70, 601/71, 601/72, 601/73, 601/74, 601/75, 601/76, 601/77, 601/78.

Służebność, o której mowa w pkt 4.1., będzie wykonywana na gruncie o łącznej powierzchni 0,4404 ha, pasem o szerokości zmiennej. Przebieg służebności przejazdu i przechodu określa mapa stanowiąca załącznik nr 1.

Służebność, o której mowa w pkt 4.2., będzie wykonywana na gruncie o łącznej

powierzchni 0,6292 ha, pasem o szerokości 10 metrów oraz pasem o szerokości zmiennej. Przebieg służebności przejazdu i przechodu określa mapa stanowiąca załącznik nr 1.

Ustanowienie służebności przejazdu i przechodu, o których mowa w ust. 1 pkt 1) i 2) następuje na czas nieoznaczony.

Z tytułu ustanowienia służebności, o której mowa powyżej, ustalone zostanie jednorazowe wynagrodzenie w łącznej 55.176,00 zł brutto, płatne w drodze potrącenia wzajemnych wierzytelności.

5. Szczegółowy opis Nieruchomości poprzez odwołanie do dokumentów: wypisu z ewidencji gruntów oraz informacji o MPZP i mapy przebiegu projektowanej do ustanowienia służebności, stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
6. Wobec Nieruchomości nie ma zastrzeżonych ustawowych ani umownych praw pierwokupu.
7. Przetarg i postępowanie przetargowe przeprowadzi Komisja Przetargowa, powołana w tym celu przez Zarząd Spółki, zwana dalej „Komisją”.
8. **Cena wywoławcza przedmiotu przetargu ustalona została na kwotę 7.000.000 zł netto (siedem milionów złotych) plus podatek VAT, to jest 8.610.000,00 zł (osiem milionów sześćset dziesięć tysięcy złotych) brutto, a wysokość wadium wynosi 700.000 zł (siedemset tysięcy złotych).**
9. Przedmiot przetargu można oglądać/zapoznać się z dokumentacją projektową po wcześniejszym ustaleniu terminu wizyty z Dariuszem Marciniewiczem pod numerem telefonu: 607547537, e-mail: globum@wp.pl.

§ 2

SPOSÓB PRZYGOTOWANIA I ZŁOŻENIA OFERTY

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszczone zostanie w dniu 11.04.2025 r.: na stronie internetowej Spółki <https://chwschod.pl/>, a także w jednym z lokalnych czasopism, to jest w Dzienniku Wschodnim w wersji elektronicznej i wydaniu papierowym, z zachowaniem co najmniej czternastodniowego terminu uprzedzenia do terminu składania ofert.
2. Termin składania ofert upływa **28.04.2025 roku**, o godzinie **12.00**.
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) całego przedmiotu przetargu, która nie może być niższa od ceny wywoławczej;
 - c) oświadczenie oferenta, w którym ten potwierdzi, że zapoznał się z przedmiotem przetargu i Regulaminem i zaakceptował treść 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 wypis z właściwego dla danego podmiotu rejestru, przy czym aktualność wypisu z rejestru potwierdza(ją) osoba(y) uprawniona(e) do reprezentowania przedsiębiorcy,
 - zgody organów statutowych do działania w ich imieniu oraz zgody organów statutowych na nabycie Nieruchomości (z dokumentacją projektową),
 - c) w przypadku cudzoziemca, zamierzającego nabyć nieruchomość oświadczenie o spełnieniu warunków, określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t. j.: Dz. U. z 2017 r., 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 nieruchomości (z dokumentacją projektową) „Osiedle Leśne”, należy złożyć w zaklejonej kopercie w Kancelarii Notarialnej Notariusza Jarosława Lewkowicza ul. Lubelska 70/14, 22-100 Chełm do dnia **28.04.2025 r. do godz. 12.00** (decyduje data wpływu oferty, a nie nadania przesyłki pocztowej).
 7. Otwarcie ofert nastąpi w Kancelarii Notarialnej Jarosława Lewkowicza ul. Lubelska 70/14, 22-100 Chełm w dniu 28.04.2025 r. o godz. 12.15, 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 700.000,00 zł (siedemset tysięcy złotych), wpłaconego na rachunek bankowy Organizatora nr 50 9610 0002 2014 0060 3650 0001.
2. Wadium należy wnieść najpóźniej w terminie do dnia **25.04.2025 r., do godz. 16.00**, 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. Pozostałym oferentom wadium zostanie 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. Z uwzględnieniem zapisów z § 6 ust. 4 Regulaminu, 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. Komisja dokonuje sprawdzenia i oceny ofert w zakresie spełnienia warunków określonych w § 2 ust. 2,3 Regulaminu.
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 (z dokumentacją projektową);
 - 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 większej 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 przeprowadza się w obecności Notariusza w Kancelarii Notarialnej Notariusza Jarosława Lewkowicza, ul. Lubelska 70/14, 22-100 Chełm.
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. Po wyłonieniu w wyniku przetargu nabywcy Nieruchomości i praw do dokumentacji projektowej, wybór oferenta nastąpi po uzyskaniu zgód organów władz Organizatora wymaganych przez Kodeks Spółek Handlowych i Statut Organizatora.
2. Po uzyskaniu zgód o których mowa w ust. 1, Organizator zawrze ze zwycięzcą przetargu/licytacji („Kupującym”) umowę sprzedaży Nieruchomości wraz z prawem do dokumentacji projektowej.
3. Termin i miejsce zawarcia umowy 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 (z dokumentacją projektową), 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 dokumentacją projektową), 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 w formie aktu notarialnego.
6. Wszelkie koszty, związane z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, obciążają Kupującego.

§ 7

Złożenie jednej ważnej oferty wystarcza do odbycia przetargu.

§ 8

1. Jeżeli nie wyłoniono nabywcy Nieruchomości (z dokumentacją projektową) w przetargu za cenę nie niższą niż cena wywoławcza, Zarząd Spółki może podjąć decyzję o sprzedaży Nieruchomości (z dokumentacją projektową) 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 negocjacji sporządzany jest protokół, który winien 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 i praw do dokumentacji projektowej, wybór oferenta nastąpi po uzyskaniu zgód organów władz Organizatora wymaganych przez Kodeks Spółek Handlowych i Statut 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 obejmujący dokumenty urzędowe dotyczące tego przedmiotu przetargu.