

Załącznik nr 1
Do Zarządzenia Nr 1/2008
Prezesa Zarządu SPNT Sp. z o.o.
z dnia 29.08.2008 r.

REGULAMIN PRZETARGU

na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, będącej własnością Gminy Miasto Szczecin, składającej się z działki nr 12/90 o pow. 1822m² oraz działki nr 12/91 o pow. 585m², o łącznej pow. 2407m², położonej obrębie ewidencji gruntów nr 2148 przy ulicy Adama Mickiewicza 30-32 w Szczecinie.

1. Przetarg ma formę przetargu pisemnego nieograniczonego.

2. Organizatorem przetargu jest:

- Szczeciński Park Naukowo – Technologiczny Spółka z o.o. z siedzibą w Szczecinie, przy ul. Kolumba 86-89, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Szczecinie XVII Wydział Gospodarczy pod numerem 116662.
- Podstawą prawną przeprowadzenia przetargu jest uchwała Nr 12/2008 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Szczecińskiego Parku Naukowo-Technologicznego Sp. z o.o. z dnia 19.08.2008 roku w sprawie zbycia nieruchomości położonej przy ul. Adama Mickiewicza 30-32 w Szczecinie.
- Przetarg przeprowadza się zgodnie z niniejszym Regulaminem i warunkami przetargu pisemnego nieograniczonego oraz zarządzeniem nr 1/2008 Prezesa Szczecińskiego Parku Naukowo-Technologicznego Sp. z o.o. z dnia 29.08.2008 r.
- Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Prezes Szczecińskiego Parku Naukowo-Technologicznego Sp. z o.o., który powołuje Przewodniczącego i członków Komisji Przetargowej.

3. Przedmiotem przetargu jest nieruchomość gruntowa zabudowana, będąca w użytkowaniu wieczystym Szczecińskiego Parku Naukowo – Technologicznego Spółki z o.o., położona w Szczecinie kod: 70-035, przy ul. Adama Mickiewicza 30-32, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki gruntu nr 12/90 i nr 12/91, z obrębu 2148, o powierzchni odpowiednio 1822m² i 585m², dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie - XII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW 132783, zwana dalej „Nieruchomością”.

4. Sprzedaż obejmuje:

- prawo użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 12/90 i nr 12/91, z obrębu 2148, o powierzchni odpowiednio 1822m² i 585m², ustanowione do dnia 25 września 2100 r.
- prawo własności budynków posadowionych na tej nieruchomości.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość usytuowana w lewobrzeżnej części Szczecina w śródmiejskiej strefie zainwestowania na granicy dzielnic Pogodno i Śródmieście w sąsiedztwie przedwojennej zabudowy o funkcji użytkowej, produkcyjnej i mieszkalnej, położona jest przy ulicy Adama Mickiewicza 30-32, jednej z głównych arterii Szczecina w pełni urządzonej. W sąsiedztwie znajdują się nieruchomości o funkcji mieszkalnej, małe i średnie obiekty o funkcji handlowej i handlowo-użytkowej oraz obiekty użyteczności publicznej min. wyższe szkoły, kościoły, poczta itp. W dalszym otoczeniu znajdują się budynki Uniwersytetu Szczecińskiego, Stadion

Pogoni i nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Nieruchomość doskonale skomunikowana z pozostałymi rejonami Szczecina. Odległość od ośrodków zaopatrzenia i zbytu oraz komunikacji miejskiej – bardzo dobra. Nieruchomość stanowiąca działkę nr 12/90 zabudowana jest trzykondygnacyjnym budynkiem o funkcji biurowej w 100 % podpiwniczonym w zabudowie zwartej. Jednokondygnacyjnym nie podpiwniczonym budynkiem warsztatowym, jednokondygnacyjnym nie podpiwniczonym budynkiem gospodarczym oraz jednokondygnacyjnym nie podpiwniczonym budynkiem portierni. Natomiast nieruchomość opisana jako działka nr 12/91 zabudowana jest czterema murowanymi budynkami garażowymi które nie posiadają instalacji wewnętrznych. Na terenie działki zlokalizowane są jeszcze dwa garaże blaszane nie trwale związane z gruntem. Budynki garażowe zlokalizowane są na niewielkiej części działki przy granicy w południowo-zachodniej części działki

Opis poszczególnych budynków:

Budynek biurowy (na mapie ewidencyjnej oznaczony nr 92) został wybudowany latach przedwojennych w technologii tradycyjnej. Budynek w średnim stanie technicznym wyposażony jest w instalacje wewnętrzne: elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną z sieci miejskiej, odgromową, ogrzewania lokalnego olejem opałowym i domofonową.

Zestawienie powierzchni budynku.

Powierzchnia zabudowy	– 212,00m ²
Powierzchnia całkowita	– 510,00m ²
Powierzchnia użytkowa	– 391,22m ²
Powierzchnia komunikacji	– 118,78m ²

Budynek warsztatowy (na mapie ewidencyjnej oznaczony nr 89) został wybudowany w latach powojennych murowany, składający się z czterech boksów, jeden boks posiada wydzielone pomieszczenie biurowe i pomieszczenie gospodarcze. Budynek w dobrym stanie technicznym wyposażony jest w instalacje wewnętrzne elektryczną i wodociągowo-kanalizacyjną z sieci miejskiej.

Zestawienie powierzchni budynku.

Powierzchnia zabudowy	– 166,0m ²
Powierzchnia użytkowa	– 149,4m ²

Budynek gospodarczy (garaż) (na mapie ewidencyjnej oznaczony nr 91) został wybudowany latach powojennych z płyt betonowych, budynek w średnim stanie technicznym. Budynek wyposażony jest w instalacje wewnętrzne elektryczną i wodociągowo-kanalizacyjną z sieci miejskiej.

Zestawienie powierzchni budynku.

Powierzchnia zabudowy	– 24,00m ²
Powierzchnia użytkowa	– 21,60m ²

Budynek portierni (na mapie ewidencyjnej oznaczony nr 90) wybudowany w technologii tradycyjnej, budynek w średnim stanie technicznym. Wyposażony jest w instalacje wewnętrzne elektryczną i wodociągowo-kanalizacyjną z sieci miejskiej.

Zestawienie powierzchni budynku.

Powierzchnia zabudowy	– 9,00m ²
Powierzchnia użytkowa	– 8,10m ²

Budynek garażowy (na mapie ewidencyjnej oznaczone nr 93) stanowi kompleks czterech garaży murowanych nie podpiwniczonych, wykonanych w technologii tradycyjnej. Instalacji wewnętrznych brak. Budynek w słabym stanie technicznym.

Zestawienie powierzchni budynku.

Powierzchnia zabudowy – 80,00m²

Powierzchnia użytkowa – 72,00m²

5. Zgodnie z aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, uchwalonym Uchwałą Rady Miasta Szczecina nr XIV/150/95 z 1995r. zmiana S. 18 uchwalona Uchwałą Rady Miasta Szczecina nr XV/480/99 z 1999r. przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w terenie o funkcji dominującej usługi, mieszkalnictwo. Funkcja dominująca nie wyklucza realizacji innych funkcji.

6. Na nieruchomości, ciężą ograniczenia w postaci:

- 27 zawartych umów najmu, z tego 10 na wynajem lokalu na prowadzenie działalności gospodarczej, a pozostałe 17 umów najmu dotyczą wynajmu garaży lub miejsc parkingowych. Z treścią zawartych umów można zapoznać się w siedzibie Szczecińskiego Parku Naukowo – Technologicznego Spółki z o.o. w sekretariacie, pokój nr 1.

- nieodpłatna służebność przechodu i przejazdu przez działkę nr 12/91 na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego sąsiedniej działki nr 12/92.

7. Cena wywoławcza wynosi 1.950.000,00 złotych, (słownie: jeden milion dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy) Podana cena wywoławcza nie zawiera podatku VAT, ponieważ sprzedaż przedmiotu przetargu jest zwolniona z podatku VAT zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami na dzień ogłoszenia przetargu.

8. Wadium wynosi 10% ceny wywoławczej tj. 195.000,00 złotych (słownie: sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych), które należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy Szczecińskiego Parku Naukowo – Technologicznego Spółki z o.o. prowadzony przez ING Bank Śląski O/Szczecin, numer rachunku 04 1050 1559 1000 0022 6866 1788 do dnia złożenia oferty. Za dzień zapłaty uznaje się dzień, w którym środki znajdują się na koncie Sprzedającego – SPNT Sp. z o.o.. Wpłacone wadium przez uczestnika postępowania, którego oferta zostanie wybrana, będzie zaliczone na poczet ceny zakupu nieruchomości. Pozostałym oferentom wadium zostanie zwrócone w terminie 7 dni, po wyborze najkorzystniejszej oferty przez Komisję Przetargową. Wpłacone wadium przepadnie na rzecz SPNT Sp. o.o., jeżeli oferent, którego oferta została wybrana uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży w ustalonym terminie.

9. Do składania ofert mają prawo osoby fizyczne, osoby prawne, krajowe i zagraniczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej.

10. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest złożenie oferty wraz z dowodem wpłaty wadium w zamkniętej kopercie z napisem „Przetarg na sprzedaż nieruchomości” do dnia 23.09.2008 r. do godz.14.00 w siedzibie organizatora przetargu – Szczecińskiego Parku Naukowo – Technologicznego Spółki z o.o. siedzibą w Szczecinie, przy ul. Kolumba 86-89, w sekretariacie Spółki pokój nr 1 lub przesłanie jej na adres siedziby SPNT Sp. z o.o. listem poleconym.

11. Ważna oferta powinna zawierać:

- dokładne oznaczenie składającego ofertę – imię i nazwisko (w przypadku przedsiębiorców firmę lub nazwę oferenta), miejsce zamieszkania, adres do doręczeń, adres poczty elektronicznej oraz nr telefonu (w przypadku przedsiębiorców siedzibę i adres do doręczeń, adres poczty elektronicznej oraz nr telefonu) a nadto nr dowodu osobistego, PESEL, NIP, REGON;
- oferowaną cenę, dokładnie oznaczając kwotę, równą co najmniej cenie wywoławczej;
- w przypadku przedsiębiorców aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego (KRS-u) lub ewidencji podmiotów gospodarczych;
- wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli ze względu na osobę nabywcy są one prawem wymagane (np. oferenta zagranicznego);
- w przypadku spółek handlowych - uchwałę odpowiednich organów, że osoba (lub osoby) podpisująca ofertę jest uprawniona do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości za oferowaną cenę;
- oświadczenie oferenta, że zapoznał się z regulaminem przetargu i spełnia warunki określone tym regulaminem;
- oświadczenie oferenta, że zapoznał się ze stanem faktycznym, technicznym i prawnym przedmiotu przetargu (nieruchomości) i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz że wyraża zgodę na wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na zasadzie art. 558 § 1 Kodeksu cywilnego.
- zobowiązanie do pokrycia przez kupującego wszelkich opłat i podatków związanych z zakupem nieruchomości.
- w przypadku, gdy oferenta zastępuje inna osoba, winna ona załączyć sporządzone przez notariusza pełnomocnictwo;
- datę sporządzenia oferty;
- potwierdzenie wpłaty wadium (kserokopię dowodu wpłaty).

12. Wszystkie strony oferty powinny być ponumerowane i zespolone w sposób zapobiegający możliwości zdekompletowania zawartości koperty. Oferta powinna być sporządzona na piśmie w języku polskim. Poprawki dokonane w ofercie muszą być czytelne i zrozumiałe oraz muszą być parafowane przez osobę podpisującą ofertę. W przypadku gdy oferentem będzie cudzoziemiec spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego, należy dołączyć stosowne promesy lub zezwolenia na nabycie nieruchomości w Polsce, o ile są wymagane.

13. Termin związania ofertą wynosi 60 dni licząc od dnia otwarcia ofert.

14. Przed upływem terminu składania ofert każdy oferent może złożyć ofertę zamienną lub wycofać ofertę bez utraty wadium. Powiadomienie o zmianie lub wycofaniu oferty powinno być złożone na piśmie, koperty powinny być dodatkowo opatrzone napisami „Zmiana oferty” lub „Wycofanie oferty”.


15. Po upływie terminu składania ofert, żadna oferta nie może być zmieniona lub wycofana przez okres związania ofertą pod rygorem utraty wadium.

16. Jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje ceny nabycia równej co najmniej cenie wywoławczej lub jeżeli oferent, który wygrał przetarg nie wpłaci zaoferowanej ceny nabycia wadium przepada na rzecz Szczecińskiego Parku Naukowo – Technologicznego Spółki z o.o. siedzibą w Szczecinie przy ul. Kolumba 86-89.

- 17.** Przetarg prowadzi komisja przetargowa powołana osobnym Zarządzeniem Prezesa Zarządu Szczecińskiego Parku Naukowo – Technologicznego Spółki z o.o. siedzibą w Szczecinie przy ul. Kolumba 86-89.
- 18.** Oferenci nie są uprawnieni do udziału w czynnościach przeprowadzanych w ramach tego przetargu a w szczególności w posiedzeniu, na którym dokonywany będzie wybór najkorzystniejszej oferty nabycia Nieruchomości.
- 19.** Za najkorzystniejszą ofertę uznana zostanie oferta zawierająca najwyższą cenę nabycia Nieruchomości.
- 20.** Wyboru najkorzystniejszej oferty dokona Komisja Przetargowa w terminie do 7 dni po terminie złożenia ofert określonym w ogłoszeniu o sprzedaży Nieruchomości. Wybór oferty nastąpi w formie pisemnej na posiedzeniu, na którym rozpoznane będą oferty. Każdy z oferentów zostanie poinformowany w formie pisemnej o wyniku przetargu.
- 21.** Otwarcie kopert z ofertami i zmianami nastąpi w dniu 24.09.2008r. o godz. 12.00 w siedzibie Szczecińskiego Parku Naukowo – Technologicznego Spółki z o.o. przy ul. Kolumba 86-89 w Szczecinie.
- 22.** Komisja przetargowa sporządzi protokół z czynności otwarcia kopert z ofertami i zmianami. Protokół z otwarcia kopert z ofertami i zmianami oraz protokół przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.
- 23.** Oferent, który wygra przetarg, zobowiązany jest do podpisania protokołu z przetargu w terminie wyznaczonym przez SPNT Sp. z o.o. w Szczecinie. Protokół stanowi podstawę zawarcia umowy notarialnej kupna-sprzedaży nieruchomości. Odmowa podpisania protokołu jest jednoznaczna z odmową zawarcia umowy notarialnej kupna-sprzedaży nieruchomości i skutkować będzie przepadkiem wadium.
- 24.** Komisja przetargowa może zwrócić się do oferentów z żądaniem udzielenia wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert. Wyjaśnienia nie mogą jednak prowadzić do zmiany treści oferty.
- 25.** Komisja Przetargowa ma prawo swobodnego wyboru oferty.
- 26.** Organizator przetargu zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu bez dokonywania wyboru oferty oraz odwołania przetargu bez podania przyczyn.
- 27.** Nie przyjęcie oferty lub zamknięcie przetargu bez dokonania wyboru oferty nie daje prawa do naliczenia odsetek od wpłaconego wadium.
- 28.** Oferta zostanie odrzucona, gdy oferent nie złożył wymaganych dokumentów, określonych w pkt 11 regulaminu.
- 29.** W terminie 7 dni od daty otwarcia ofert komisja przetargowa ogłosi wyniki przetargu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Szczecińskiego Parku Naukowo – Technologicznego Spółki z o.o. przy ul. Kolumba 86-89 w Szczecinie, ze wskazaniem imienia i nazwiska osoby lub nazwy firmy, która przetarg wygrała.

- 30.** Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował cenę nabycia równą co najmniej cenie wywoławczej.
- 31.** Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu lub żaden z uczestników nie zaoferował ceny nabycia równej co najmniej cenie wywoławczej.
- 32.** Organizator przetargu zobowiązany jest zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej, najpóźniej w ciągu 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu za zwrotnym potwierdzeniem odbioru zawiadomienia.
- 33.** Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
- 34.** Nabywca jest zobowiązany do zapłaty ceny nabycia najpóźniej w chwili zawarcia ostatecznej umowy zbycia nieruchomości w formie aktu notarialnego.
- 35.** Wydanie przedmiotu przetargu nastąpi w dniu zawarcia umowy zbycia.
- 36.** Koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości w całości spoczywają na nabywcy.
- 37.** Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zwraca się w terminie 7 dni od dnia zamknięcia przetargu na wskazany przez uczestnika przetargu rachunek bankowy.
- 38.** Wpłacone przez uczestników przetargu wadium podlega zwrotowi w ciągu 7 dni od daty:
- zamknięcia przetargu zakończonego wynikiem negatywnym,
 - zamknięcia przetargu bez dokonywania wyboru oferty,
 - odwołania przetargu bez podania przyczyn,
- na wskazany przez uczestników przetargu rachunek bankowy.
- 39.** Cena osiągnięta w przetargu stanowi cenę nabycia nieruchomości.
- 40.** Z przeprowadzonego przetargu sporządza się protokół, który stanowi podstawę do zawarcia umowy notarialnej.
- 41.** W przypadku złożenia dwóch lub więcej ofert pisemnych mających taką samą wartość, Organizator przetargu zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia aukcji. Rozstrzygnięcie przetargu nastąpi w drodze licytacji ustnej wśród oferentów na następujących warunkach:
- osoby przybyłe w imieniu oferenta będącego przedsiębiorcą winny dysponować stosownym, pisemnym umocowaniem do udziału w tej części przetargu;
 - aukcja odbywa się w ten sposób, że komisja przetargowa rozpoczyna licytację ustną od ceny wywoławczej równej cenie zaoferowanej w ofertach pisemnych dopuszczonych do aukcji. Uczestnicy przetargu – licytacji ustnej oferują ceny wyższe, z tym, że podwyższenie ceny nie może być mniejsze niż wynosi kwota postąpienia;
 - kwotę postąpienia ustala się na kwotę 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych);
 - oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył ofertę korzystniejszą;

- komisja przetargowa wybiera ofertę tego uczestnika aukcji (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył – trzecie powtórzenie zaoferowanej ceny jest równoznaczne z jej przyjęciem.

PREZES
Szczecińskiego Parku
Naukowo-Technologicznego

Grzegorz Fiuk