

Warunki
Przetargu nieograniczonego dwustopniowego
na sprzedaż nieruchomości gruntowej
stanowiącej własność „Bionanopark” sp. z o.o.

§ 1
Opis przedmiotu sprzedaży

Przedmiotem sprzedaży jest (dalej nieruchomość):

- 1) Nieruchomość gruntowa zlokalizowana w Łodzi przy ul. Dubois 114/116 stanowiąca własność „Bionanopark” sp. z o.o., uregulowana w księdze wieczystej nr LD1M/00068290/7, obręb ewidencyjny Łódź – Górna: G-21, działki gruntu nr: działka 8/13 o pow. 2.305 m², działka 8/14 o pow. 2.616 m², działka 8/15 o pow. 2.919 m², działka nr 8/16 o pow. 3.196 m², działka nr 8/18 o pow. 2.145 m², działka nr 8/19 o pow. 2.147 m², działka nr 8/20 pow. 2.148 m² i działka nr 8/21 o pow. 2.206 m², łączna powierzchnia 19,682 m², niezabudowane.
- 2) Sprzedający dopuszcza sprzedaż poszczególnych działek.
- 3) Działki gruntu będące przedmiotem sprzedaży mogą zostać udostępnione do wglądu po wcześniejszym ustaleniu terminu. Dokumenty dot. nieruchomości są do wglądu w „Bionanopark” sp. z o.o. (dalej Spółka lub Sprzedający).
- 4) Wszelkie pytania można kierować na adres e-mailowy a.berut@bionanopark.pl, lub telefonicznie pod numer 515 704 912.
- 5) Zastrzeżenie – Obciążenia na Nieruchomości: w dziale III KW jest ujawniony wpis o:
 - a) służebności gruntowej na rzecz każdoczesnego właściciela działek nr 8/30 i 8/31 polegającej na prawie bezpłatnego przejścia i przejazdu przez działkę 8/37, od granicy działek władających do drogi publicznej oraz
 - b) służebność gruntowa, na czas nieoznaczony, na rzecz każdoczesnego właściciela działek nr 8/33, 8/34, 8/35, 8/36 polegająca na prawie przejazdu i przechodu, w celu zapewnienia możliwości swobodnego, całodobowego dostępu z nieruchomości władnącej do drogi publicznej oraz na prawie przeprowadzenia wszelkich mediów, w tym wszelkich instalacji i korzystania z nich oraz na prawie dostępu do nich w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania nieruchomości władnącej, z zaznaczeniem, iż zakres wykonywania służebności ograniczony został do działki 8/37.

§ 2

Warunki dotyczące zagospodarowania nieruchomości

Przeznaczenie nieruchomości:

1. Nieruchomość znajduje się w strefie zabudowy usług i przemysłu, dla której ustalono plan zagospodarowania przestrzennego Uchwałą Nr LXXXVI/1903/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 września 2002 r. o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ul. Dubois 114/116.
2. Warunkiem nabycia nieruchomości jest złożenie w formie oświadczenia przy ofercie zobowiązania do zrealizowania na nieruchomości inwestycji, w której Uczestnik będzie prowadził działalność zbieżną z działalnością „Bionanopark” sp. z o.o.

§ 3

Warunki finansowe przetargu

1. **Cena wywoławcza** nieruchomości wynosi:

- 1) 190,00 zł (słownie złotych: sto dziewięćdziesiąt) PLN netto + VAT za jeden metr kwadratowy działki, dla działek gruntu nr: 8/13, 8/14, 8/15, 8/16, 8/18/ 8/19, 8/20, 8/21.

2. **Wadium:**

- 1) wadium wynosi: 5 % wartości konkretnej działki wg. ceny wywoławczej wskazanej w pkt 1 niniejszego paragrafu.
 - 2) wadium (wnoszone w pieniądzu) należy wpłacać przelewem na rachunek „Bionanopark” sp. z o.o., nr konta: ING Bank Śląski 29 1050 1461 1000 0090 3041 4321 – **w terminie do dnia 29.08.2018 r. do godziny 24.00**
 - 3) za termin wpłaty wadium uważać się będzie datę wpływu wymaganej kwoty na wskazane powyżej konto bankowe,
 - 4) wadium wpłacone przez Uczestnika, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości,
 - 5) wadium ulega przepadkowi w razie uchylecia się Uczestnika, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy przedwstępnej, warunkowej umowy sprzedaży lub umowy sprzedaży,
 - 6) wadium wpłacone przez pozostałych Uczestników przetargu zostanie zwrócone na wskazane konto nie później niż przed upływem 3 dni roboczych od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
3. Cena za nabycie nieruchomości w przypadku wyboru najkorzystniejszej oferty zostanie zapłacona przez Uczestnika, który przetarg wygrał (Kupującego) w terminie uzgodnionym ze Sprzedającym, nie później jednak niż w terminie 1 dnia przed zawarciem umowy sprzedaży.

§ 4

Warunki udziału w przetargu

Warunkiem udziału w przetargu przez Uczestników jest:

- 1) wpłata wadium w pieniądzu w wysokości określonej w § 3 ust.2 pkt 1),

- 2) złożenie pisemnej oferty w zamkniętej kopercie z napisem „Oferta na przetarg dot. sprzedaży nieruchomości” w Sekretariacie, I piętro głównego budynku „Bionanopark” sp. z o.o. – **w terminie do dnia 31.08.2018 r. do godz.15.00,**
- 3) przedłożenie w Sekretariacie wskazanym w pkt 2) kserokopii dowodu wpłaty wadium, o którym mowa w § 3, w oddzielnej zamkniętej kopercie, na której należy umieścić napis „Dowód wpłaty wadium w przetargu dot. sprzedaży nieruchomości”; dowód wpłaty wadium należy złożyć w odrębnej kopercie w Sekretariacie, jednocześnie z ofertą przetargową (w terminie do dnia 31.08.2018 r. do godz.15.00).

§ 5

Sposób przygotowania oferty i kryteria jej oceny w przetargu

1. Prawidłowo sporządzona oferta powinna zawierać:
 - 1) imię, nazwisko i adres Uczestnika albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli Uczestnikiem jest osoba prawna,
 - 2) datę sporządzenia oferty,
 - 3) oświadczenie, że Uczestnik zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
 - 4) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem prawnym oraz stanem technicznym nieruchomości i nie wnoszeniu uwag,
 - 5) **oferowaną cenę łączną nieruchomości (wnoszona w pieniądzu) – nie niższą od ceny wywoławczej,**
 - 6) aktualny, odpis z właściwego dla danego podmiotu rejestru sądowego **jeżeli Uczestnikiem jest osoba prawna lub spółka osobowa,**
 - 7) wyciąg z Centralnej Ewidencji Informacji o Działalności Gospodarczej, a także decyzje o nadaniu numerów NIP i REGON – **w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą,**
 - 8) Złożenie oświadczenia dot. zobowiązania wskazanego w § 2 ust. 2.
2. Upoważnienie do podpisania oferty potwierdzone notarialnie, winno być dołączone do oferty, o ile nie wynika to z innych dokumentów załączonych przez Uczestnika.
3. Oferta powinna być sporządzona:
 - 1) w języku polskim,
 - 2) podpisana przez osobę/osoby upoważnione do reprezentowania Uczestnika,
 - 3) wszystkie strony winny być ponumerowane, parafowane i na trwałe spięte w całość,
 - 4) wszystkie oświadczenia i załączniki winny być podpisane przez osobę/osoby upoważnione do reprezentowania Uczestnika w przetargu,
 - 5) oferta powinna zawierać informację o profilu prowadzonej działalności gospodarczej Uczestnika.

§ 6

Ocena oferty i dopuszczenie do II etap przetargu - negocjacji

1. Kryteriami oceny ofert są:

- a) cena nieruchomości do - 70%,
- b) profil prowadzonej działalności Uczestnika zbieżny z działalnością „Bionanopark” sp. z o.o. do - 30%,
- c) w przypadku, gdy więcej niż jedna oferta zdobędzie taką samą, największą ilość punktów, kryterium dodatkowym w ocenie oferty będzie planowana współpraca z „Bionanopark” sp. z o.o.

2. Ocena spełnienia warunków wymaganych od oferty zostanie dokonana na podstawie dokumentów i oświadczeń dołączonych do oferty. Z treści załączonych dokumentów musi jednoznacznie wynikać, że oferta spełnia warunki wskazane w § 5.

3. W toku dokonywania oceny złożonych ofert Sprzedający może żądać udzielenia przez Uczestnika przetargu wyjaśnień dotyczących treści złożonych dokumentów.

4. W przypadku stwierdzenia braków i uchybień w dokumentach załączonych do oferty Sprzedający wyznaczy termin ich usunięcia. Przekroczenie tego terminu przez Uczestnika przetargu może spowodować niezaproszenie Uczestnika do negocjacji i przepadek wadium.

5. W przypadku niespełnienia wymaganych w § 5 warunków Sprzedający nie zaprosi Uczestnika do II etapu przetargu.

6. Za najkorzystniejsze zostaną uznane nie więcej niż 3 oferty, które spełniły wszystkie warunki przetargu wskazane w § 5 oraz zostały najwyżej ocenione.

7. Uczestników przetargu, którzy złożyli najkorzystniejsze oferty Sprzedający zaprasza do negocjacji.

8. Komisyjne otwarcie ofert z udziałem Uczestników (część jawna przetargu) nastąpi w dniu: 03.09.2018 r. o godz. 09.00, w budynku głównym „Bionanopark” sp. z o.o., I piętro, sala konferencyjna 1.55.

9. Komisja Przetargowa zweryfikuje złożone oferty i ogłosi w formie przewidzianej dla ogłoszenia niniejszych warunków, które oferty zostały zakwalifikowane do negocjacji. Z czynności oceny ofert Komisja Przetargowa sporządzi protokół.

10. Komisja Przetargowa po dokonaniu szczegółowej analizy ofert może stwierdzić, że nie wybrała żadnej ze złożonych ofert do negocjacji.

11. Negocjacje:

a) termin negocjacji: **05.09.2018 r., o godzinie wskazanej w zaproszeniu do negocjacji, w budynku głównym „Bionanopark” sp. z o.o., I piętro, sala konferencyjna 1.55,**

b) zakres negocjacji: cena, termin i warunki płatności, cel nabycia nieruchomości, uszczegółowienie założeń inwestycji i terminów jej realizacji, istotne dla Stron postanowienia umowy sprzedaży,

c) negocjacje w imieniu Uczestnika przetargu mogą prowadzić wyłącznie osoby uprawnione do reprezentowania Uczestnika, zgodnie z danymi ujawnionymi w ewidencji działalności gospodarczej lub w KRS. Prowadzone negocjacje mają charakter poufny. Żadna ze Stron nie może bez zgody drugiej strony ujawnić informacji związanych z negocjacjami,

d) negocjacje prowadzone będą w celu wyłonienia najkorzystniejszej oferty i ich zakończenie nie oznacza zawarcia umowy,

e) o wyborze najkorzystniejszej oferty po negocjacjach Sprzedający powiadamia wszystkich Uczestników przetargu biorących udział w II etapie przetargu – negocjacjach.

12. Sprzedający zastrzega sobie prawo do zamknięcia postępowania na etapie negocjacji bez podawania przyczyn.

13. Negocjacje prowadzi Komisja Przetargowa.

14. Oferta Uczestnika przetargu zmodyfikowana w wyniku negocjacji, potwierdzona w protokole z negocjacji ważna jest co najmniej przez 90 dni od dnia zakończenia negocjacji.

15. W czasie ważności oferty, w okresie wskazanym w ust. 14, chyba że Strony podczas negocjacji postanowią inaczej, Strony podpiszą umowę przedwstępną sprzedaży lub warunkową umowę sprzedaży, zgodnie z ustaleniami Stron podczas negocjacji.

16. W umowie sprzedaży nieruchomości Sprzedający zastrzega prawo pierwokupu nieruchomości.

§ 7

Prawo pierwokupu

Z uwagi na przysługujące Miastu Łódź na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774) ustawowe prawo pierwokupu sprzedawanej nieruchomości, w terminie wskazanym w § 6 ust. 14 zostanie zawarta warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości. Umowę przenoszącą prawo własności nieruchomości Strony zawrą w terminie 14 dni, od dnia uzyskania oświadczenia Miasta Łódź w przedmiocie nieskorzystania z prawa pierwokupu lub w terminie do 14 dni, od dnia w którym upłynie okres przysługujący Miastu Łódź do skorzystania z prawa pierwokupu.

§ 8

Podpisanie umowy sprzedaży

1. Kupujący uzgodni ze Sprzedającym termin podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży lub warunkowej umowy sprzedaży. Kupujący najpóźniej w terminie 1 dnia przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości dokona płatności ceny sprzedaży nieruchomości na rzecz Sprzedającego. Wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży nieruchomości.

2. O miejscu i terminie zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości osoba ustalona w przetargu jako nabywca nieruchomości zostanie poinformowana poprzez zawiadomienie. Jeżeli osoba ustalona w przetargu jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej, Sprzedający może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

3. Sprzedaż nieruchomości odbywa się na podstawie danych z ewidencji gruntów. Odtworzenie punktów granicznych nieruchomości odbędzie się staraniem i na koszt Kupującego.

4. Koszty aktu notarialnego i sądowe oraz pozostałe koszty transakcji obciążają Kupującego.

§ 9

Pozostałe warunki przetargu

1. Komisja Przetargowa może uznać za zakończony pierwszy etap przetargu, także w przypadku, gdy zostanie zakwalifikowana do negocjacji tylko jedna oferta, spełniająca wszystkie warunki przetargu.
2. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu z negocjacji. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują: Przewodniczący, Członkowie Komisji oraz Uczestnik wyłoniony w drodze przetargu jako Kupujący. Wyniki przetargu zatwierdza Zarząd „Bionanopark” sp. z o.o.
3. Przewodniczący Komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy brali udział w negocjacjach, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zatwierdzenia wyników przetargu przez Zarząd „Bionanopark” sp. z o.o.
4. Cudzoziemcy mogą brać udział w przetargu na warunkach określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jedn.: Dz.U.2016 r. poz. 1061 z późn. zm.):
 - 1) cudzoziemiec zobowiązany do uzyskania zezwolenia – zwany dalej cudzoziemcem, który przed wygraniem przetargu nie uzyska zezwolenia na nabycie nieruchomości, będzie zobowiązany w terminie 30 dni od dnia zamknięcia przetargu do podpisania umowy przedwstępnej i zapłaty kwoty w wysokości połowy ceny nabycia nieruchomości,
 - 2) umowa przedwstępna, o której mowa w p-kcie 1, zostanie zawarta na niżej określonych warunkach:
 - a) termin zawarcia umowy ostatecznej – nie później niż 3 miesiące od dnia podpisania umowy przedwstępnej, chyba że Strony inaczej ustalą w negocjacjach,
 - b) zobowiązanie cudzoziemca do zapłaty pozostałej kwoty ceny nabycia nieruchomości w terminie 14 dni przed zawarciem umowy ostatecznej,
 - c) w przypadku niezawarcia umowy ostatecznej w terminie określonym w pk-cie a) z przyczyn nieleżących po stronie Sprzedającego – Sprzedającemu przysługuje prawo zatrzymania kwoty wadium oraz połowy ceny nabycia nieruchomości – tytułem kary umownej,
 - d) w uzasadnionych przypadkach na wniosek cudzoziemca, termin zawarcia umowy ostatecznej może zostać przedłużony.
5. Uczestnik przetargu może, w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu – do Zarządu „Bionanopark” sp. z o.o.
6. Zarząd „Bionanopark” sp. z o.o. może odwołać ogłoszony przetarg, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia warunków przetargu.
7. „Bionanopark” sp. z o.o. może zmienić warunki przetargu zamieszczając ogłoszenie na stronie bionanopark.pl w zakładce „BIP” (Biuletyn Informacji Publicznej) – „Przetargi”/”Ogłoszenie o przetargu na sprzedaż nieruchomości”.
8. „Bionanopark” sp. z o.o. zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
9. „Bionanopark” sp. z o.o. zastrzega prawo odstąpienia w każdym czasie od przetargu bez podania przyczyn.

10. W przypadku zamknięcia, odwołania, unieważnienia lub zakończenia przetargu bez wyboru najkorzystniejszej oferty Uczestnikom postępowania nie służą żadne roszczenia odszkodowawcze.