

## WARUNKI I PRZETARGU PISEMNEGO NIEOGRANICZONEGO „WARUNKI PRZETARGU”

### Przetarg dotyczy:

sprzedaży prawa do nieruchomości zabudowanej położonej w Kłodzku przy placu Jedności 4 dalej „Nieruchomość” oraz najmu zwrotnego powierzchni pod działalność Oddziału Banku.

### 1. Informacja o organizatorze przetargu

POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA („PKO BP” lub „Bank”) z siedzibą przy ul. Puławskiej 15, 02-515 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawa, XIII Wydział gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000026438, NIP 525-000-77-38, REGON 016298263 o kapitale zakładowym 1 250 000 000 zł, wpłaconym w całości.

### 2. Adres sprzedawanej Nieruchomości

Kłodzko (57-300) plac Jedności 4

### 3. Opis Nieruchomości

Przetarg dotyczy:

- 1) sprzedaży posiadanych przez PKO BP praw do Nieruchomości tj.:  
prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o nr ew. 5/1, AM-3, obręb 0010, Centrum o powierzchni wynoszącej 280 m<sup>2</sup> wraz z prawem własności posadowionego na tej nieruchomości budynku o powierzchni netto wynoszącej 1 429,26 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1K/00040314/5
- 2) najmu zwrotnego powierzchni na łączny okres 60 miesięcy polegającego na:
  - a) najmie części powierzchni budynku przywołanego w pkt.3 ppkt 1) zlokalizowanej na parterze, pierwszym piętrze oraz piwnicy o powierzchni około 598,84m<sup>2</sup> w okresie 12 miesięcy po podpisaniu umowy sprzedaży nieruchomości,
  - b) najmie powierzchni użytkowej około 370,30 m<sup>2</sup> znajdującej się na parterze oraz pierwszym piętrze nieruchomości na okres 48 miesięcy po przeprowadzeniu modernizacji powierzchni przez nabywcę zgodnie z załącznikiem nr 9 do umowy najmu.

Udział w przetargu polega na złożeniu oferty zawierającej cenę netto nabycia nieruchomości:

- miesięczny czynsz najmu powierzchni wskazanej w pkt 3 ppkt. 2a, przy czym cena najmu miesięcznie netto powierzchni nie będzie wyższa niż: 10 000 zł netto,
- miesięczny czynsz najmu powierzchni wskazanej w pkt 3 ppkt. 2b, przy czym cena najmu miesięcznie netto powierzchni nie będzie wyższa niż: 17 404,10 zł netto miesięcznie.

Szczegółowe warunki najmu są wskazane w projekcie umowy najmu zwrotnego stanowiącej Załącznik nr 4 do Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu (projekt umowy najmu dostępny w Departamencie Sprzedaży i Najmu Nieruchomości udostępniany po podpisaniu umowy o zachowaniu poufności z bankiem - kontakt poniżej).

### 4. Cena

- 1) Cena wywoławcza **zbycia Nieruchomości opisanej w pkt 3** została wyznaczona na poziomie 1 470 000 zł netto (słownie: jeden milion czterysta siedemdziesiąt tysięcy złotych).

- 2) Czynsz najmu za powierzchnie, o których mowa w pkt. 3 p.pkt. 2 lit. a i b:
  - nie może być wyższy miesięcznie niż 10 000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100) netto dla powierzchni opisanej w pkt 3 p.pkt. 2 lit. a,
  - nie może być wyższy niż 17 404,10 (słownie: siedemnaście tysięcy czterysta cztery złote 10/100) netto miesięcznie dla powierzchni opisanej w pkt 3 p.pkt. 2 lit. b.

Kwota czynszu powiększana będzie każdorazowo o podatek VAT.

Sprzedaż nieruchomości będzie podlegała fakultatywnemu zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 UVAT.

Wybór opcji opodatkowania transakcji możliwy będzie, jeżeli nabywca będzie posiadał status czynnego podatnika VAT i po otrzymaniu urzędowego potwierdzenia stanowiska w drodze interpretacji indywidualnej.

W przypadku zmiany przepisów prawa w tym zakresie do daty zbycia nieruchomości lub w przypadku, gdy organ podatkowy wyda, także po transakcji inne stanowisko w kwestii opodatkowania transakcji, w szczególności na skutek wniesienia wniosku o interpretację przepisów prawa podatkowego, Nabywca zobowiązuje się do pokrycia należnego od sprzedaży podatku od towarów i usług.

Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych PCC w wysokości 2%, naliczonego od wartości rynkowej przedmiotu sprzedaży w zakresie w jakim transakcja będzie zwolniona z opodatkowania.

#### 5. Termin i miejsce przeprowadzenia przetargu oraz składania ofert

- 1) Przetarg odbędzie się w Warszawie przy Al. Jana Pawła II nr 25.
- 2) Oferty w zamkniętych kopertach z dopiskiem „PRZETARG na nieruchomość położoną w Kłodzku przy placu Jedności 4” należy składać na adres: PKO Bank Polski Departament Sprzedaży i Najmu Nieruchomości, Al. Jana Pawła II 25 I piętro pok. DSN, 00-854 Warszawa w terminie do dnia **25.09.2019 r. do godz. 12.00.**
- 3) Jeżeli oferta wpłynie do Banku pocztą lub inną drogą (np. pocztą kurierską) o terminie złożenia oferty decyduje termin jej dostarczenia do siedziby Banku, a nie data stempla pocztowego czy zlecenia dostarczenia pocztą kurierską.
- 4) Oferty dostarczone po terminie nie będą rozpatrywane i zostaną zwrócone oferentom.

#### 6. Dane które powinna zawierać oferta

- 1) imię, nazwisko i adres zamieszkania oferenta lub nazwę firmy i siedzibę, jeżeli oferent jest osobą prawną oraz nr telefonu, adres e-mailowy do kontaktów z Bankiem, dodatkowo wyraźnie wskazany adres do kontaktu, jeżeli jest inny niż opisany powyżej,
- 2) numer PESEL dla osób fizycznych oraz NIP o ile został nadany,
- 3) numer NIP, KRS lub ewidencji działalności gospodarczej oraz nr REGON dla przedsiębiorców,
- 4) oświadczenie, że oferent nie jest cudzoziemcem, w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tj. Dz. U. z 2016 poz. 1061), a w przypadku cudzoziemca zobowiązanie, że w razie, gdy jego oferta zostanie przyjęta jest on zobowiązany do uzyskania w terminie 90 dni od dnia przyjęcia, pozwolenia Ministra właściwego do spraw wewnętrznych na zakup nieruchomości,
- 5) kserokopię dowodu wpłaty wadium,
- 6) oświadczenie, m.in. że oferent zapoznał się z warunkami niniejszego ogłoszenia i nie zgłasza zastrzeżeń – zgodnie z treścią **Załącznika nr 1**,
- 7) oświadczenie oferenta o treści zgodnej z **Załącznikiem nr 2** – Konflikt interesów,
- 8) oświadczenie oferenta o treści zgodnej z **Załącznikiem nr 3** – Zwrot wadium,
- 9) oferowaną cenę netto zakupu nieruchomości,

10) oferowaną cenę netto najmu powierzchni wskazanej w pkt. 3 ppkt. 2 lit. b,

11) datę sporządzenia oferty i podpis osoby upoważnionej.

Oferta powinna być podpisana przez osobę(y) uprawnioną(one) do składania oświadczeń woli – reprezentowania oferenta. W przypadku, gdy dokumenty podpisywane są przez osobę reprezentującą oferenta, inną niż wskazaną w dokumentach rejestrowych, do oferty należy dołączyć pełnomocnictwo do reprezentowania oferenta poświadczony notarialnie.

**Brak powyższych danych w ofercie stanowi podstawę do jej odrzucenia**

#### **7. Informacja o WADIUM**

1) Kwota wadium wynosi **100 000,00 zł** (słownie: sto tysięcy złotych 00/100).

Kwota wadium powinna być wpłacona na rachunek PKO Banku Polskiego SA nr 28 1020 0003 0005 5100 0051 9111 z adnotacją „Wpłata wadium za nabycie praw do nieruchomości zabudowanej – w Kłodzku przy placu Jedności 4”. Wadium nie podlega oprocentowaniu.

2) Wadium wpłacone przez oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte, będzie niezwłocznie zwrócone przelewem na wskazane konto bankowe po dokonaniu wyboru oferty.

3) Wadium wpłacone przez oferentów, których oferty zostaną dostarczone po terminie, będzie niezwłocznie zwrócone przelewem na konto bankowe, z którego dokonano wpłaty wadium.

4) Wadium złożone przez nabywcę zostanie zarachowane na poczet ceny, przy czym wpłacone wadium będzie miało formę zadatku w przypadku podpisywania przez strony przedwstępnej umowy sprzedaży poprzedzającej podpisanie umowy przyrzeczonej.

5) Wadium przepada na rzecz Banku, jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta, uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży w terminach, o których mowa w pkt 8.

#### **8. Termin oraz miejsce sporządzenia umowy sprzedaży**

Oferent, którego oferta zostanie przyjęta zobowiązany jest do:

1) Zawarcia w terminie 20 dni roboczych od otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w pkt 11 ppkt. 4, przedwstępnej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

2) Zawarcia w terminie 10 tygodni od otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w pkt 11 ppkt. 4 przyrzeczonej umowy sprzedaży, z zastrzeżeniem że w przypadku gdy oferentem będzie cudzoziemiec, o którym mowa w pkt 6 ppkt 4, termin 10 tygodni na zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży liczony będzie od otrzymania zgody Ministra właściwego do spraw wewnętrznych i administracji na zakup nieruchomości.

3) W przypadku wystąpienia przez Strony ze wspólnym wnioskiem do Krajowej Informacji Skarbowej oraz w przypadku braku stanowiska KIS w terminie umożliwiającym podpisanie umowy sprzedaży zgodnie z terminem określonym w ppkt 2, termin zawarcia umowy przenoszącej własność zostanie przedłużony do 14 dni roboczych od dnia otrzymania urzędowego potwierdzenia stanowiska w drodze interpretacji indywidualnej.

4) Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży, o której mowa w ust. 1 nie jest obligatoryjne w przypadku, gdy w terminie przewidzianym na jej zawarcie zostanie zawarta umowa sprzedaży Nieruchomości.

#### **9. Zawarcie aktu notarialnego nastąpi w kancelarii notarialnej wskazanej przez Bank**

#### **10. Kryterium wyboru**

Kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty jest kryterium ceny zakupu nieruchomości: 30% oraz kryterium warunków najmu (wysokości czynszu) 70%.

#### **11. Rozstrzygnięcie Przetargu**

1) Rozstrzygnięcie przetargu nastąpi w ciągu 14 dni od dnia upływu terminu złożenia ofert lub w przypadku określonym w ppkt. 2, w ciągu 14 dni od daty przeprowadzenia aukcji elektronicznej,

z uwzględnieniem możliwości wydłużenia terminu w uzasadnionych sytuacjach, o czym oferenci zostaną powiadomieni,

- 2) W przypadku wpływu do Banku więcej niż jednej oferty nabycia nieruchomości oraz gdy ceny nabycia nieruchomości co najmniej dwóch najkorzystniejszych ofert będą różnić się o nie więcej niż 10%, PKO Bank Polski S.A. może przeprowadzić aukcję elektroniczną na platformie internetowej, o czym oferent zostanie poinformowany.
- 3) Bank zawiadomi pisemnie oferentów o rozstrzygnięciu Przetargu.
- 4) Bank informuje, że przetarg może być odwołany na każdym etapie, zaś rozstrzygnięcie przetargu opisane w pppkt. 1 tj. wyłonienie najkorzystniejszej oferty w przetargu nie jest równoznaczne z przyjęciem oferty i zobowiązaniem Banku do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. O ostatecznym przyjęciu oferty decyduje Zarząd i Rada Nadzorcza Banku, a wyłonienie najkorzystniejszej oferty w przetargu stanowi podstawę do rekomendacji danej oferty Zarządowi i Radzie Nadzorczej Banku. Decyzja o ostatecznym przyjęciu oferty zostanie podjęta w ciągu 60 dni od rozstrzygnięcia przetargu, a brak w tym terminie oświadczenia Banku dotyczącego przyjęcia oferty nie stanowi milczącego (dorozumianego) przyjęcia oferty. Bank zawiadomi pisemnie Oferenta o ostatecznym przyjęciu oferty, tj. wyrażeniu zgody na zbycie nieruchomości przez właściwe organy Banku.
- 5) Wszelkie podatki i opłaty związane z zawarciem aktu notarialnego ponosi nabywca.
- 6) Oferent, którego oferta zostanie przyjęta, zobowiązany jest, nie później niż na 3 dni robocze przed terminem zawarcia aktu notarialnego:
  - a) w przypadku finansowania zakupu ze środków własnych do dokonania wpłaty kwoty należnej, albo
  - b) w przypadku finansowania zakupu z kredytu, do przedstawienia dokumentów potwierdzających udzielenie kredytu przez „bank kredytujący”, w której „bank kredytujący” zobowiązuje się do wpłaty środków pochodzących z kredytu na wskazany rachunek Sprzedającego nie później niż w ciągu 7 dni roboczych od daty podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży.
- 7) **Przetarg kończy się wynikiem negatywnym w przypadku, gdy nie wpłynęła żadna oferta lub żadna z ofert nie spełnia wymagań zawartych w niniejszych Warunkach.**

## 12. Dodatkowe informacje

- 1) Podest stanowiska bankomatu oraz podest wejściowy do budynku bankowego znajdują się na obcej działce gruntowej nr 3/1, AM-3, obręb 0010, Centrum- stanowiącej własność Gminy Kłodzko. Skierowano do właściciela omawianej działki gruntowej wnioski o regulację prawną lokalizacji omawianych budowli w formie zawarcia pomiędzy Gminą Kłodzko oraz Bankiem PKO BP SA umowy dzierżawy gruntu pod przedmiotowe budowle.
- 2) PKO BP SA jest w posiadaniu inwentaryzacji sporządzonej w dniu 14 grudnia 2015 r. przez firmę Home Financial Services dla potrzeb określenia podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości wraz z rzutami poszczególnych kondygnacji budynku, w której wyliczenie powierzchni netto budynku pokrywa się z rzeczywistą powierzchnią wykazaną w ZNB.
- 3) Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego działka nr 5/1, obręb Centrum w Kłodzku wchodzi w skład obszaru oznaczonego symbolem E13U. Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej. Teren ten leży w strefie "B" ochrony konserwatorskiej. Budynek przy placu Jedności nr 4 figuruje w gminnej ewidencji zabytków

## 13. Odwołanie przetargu

Bank zastrzega sobie prawo odwołania przetargu – na każdym etapie postępowania, aż do momentu podpisania aktu notarialnego bez podania przyczyn i bez ponoszenia jakichkolwiek skutków prawnych i finansowych. W tym wypadku Bank niezwłocznie zwraca oferentowi wniesione wadium, a w razie wniesienia całości ceny sprzedaży, Bank zwraca także tę kwotę niezwłocznie.

#### 14. Zasady udostępniania informacji na temat Nieruchomości

Szczegółowe informacje na temat Nieruchomości oraz warunki umowy najmu zwrotnego można uzyskać w: Departamencie Sprzedaży i Najmu Nieruchomości PKO Banku Polskiego SA w Katowicach przy ul. Damrota 23 w dni robocze w godz. 9.00 – 15.00. Pani Ewa Wabnik, tel. 32 35 75 060; 608 553 487, adres mailowy [ewa.wabnik@pkobp.pl](mailto:ewa.wabnik@pkobp.pl).

Nieruchomość można oglądać w dni robocze (od poniedziałku do piątku) w godzinach od 9.00 do 15.00, po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu terminu z Panią Ewą Wabnik, tel. 608 553 487, adres mailowy [ewa.wabnik@pkobp.pl](mailto:ewa.wabnik@pkobp.pl).

#### 15. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

Udział w postępowaniu przetargowym wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych oferentów zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).

Administratorem danych osobowych jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263, kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł, infolinia: 800 302 302. Przetwarzanie danych osobowych następuje w związku i w celu przeprowadzenia postępowania przetargowego.

Więcej informacji o przetwarzaniu danych osobowych przez PKO Bank Polski SA można uzyskać na stronie internetowej Banku w zakładce „RODO” [www.pkobp.pl/rodo](http://www.pkobp.pl/rodo) oraz w oddziałach i agencjach Banku.

#### Załączniki do warunków I przetargu pisemnego nieograniczonego

Załącznik nr 1 – Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami niniejszego ogłoszenia i nie zgłasza zastrzeżeń

Załącznik nr 2 – Konflikt interesów

Załącznik nr 3 – Zwrot wadium

Załącznik nr 4 – Projekt umowy najmu (do wglądu po podpisaniu umowy o zachowaniu poufności)

Załącznik nr 5 – Inwentaryzacja (do wglądu po podpisaniu umowy o zachowaniu poufności)

Załącznik nr 6 – Wypis z rejestru gruntów (do wglądu po podpisaniu umowy o zachowaniu poufności)

Załącznik nr 7 – Wypis z rejestru budynków (do wglądu po podpisaniu umowy o zachowaniu poufności)

Załącznik nr 8 – Mapa ewidencyjna (do wglądu po podpisaniu umowy o zachowaniu poufności)

Załącznik nr 9 – Mapa zasadnicza (do wglądu po podpisaniu umowy o zachowaniu poufności)

Załącznik nr 10 – Zaświadczenie rewitalizacja, Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (do wglądu po podpisaniu umowy o zachowaniu poufności)

Załącznik nr 11 – Wykaz instalacji i środków trwałych zbywanych wraz z nieruchomością (do wglądu po podpisaniu umowy o zachowaniu poufności)