

## SPECYFIKACJA WARUNKÓW I PRZETARGU PISEMNEGO NIEOGRANICZONEGO „WARUNKI”

### 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. Przedmiot przetargu.

Przedmiotem przetargu jest sprzedaż udziału w wysokości ½ części w prawie własności do nieruchomości zabudowanej położonej w Łodzi przy ulicy Wschodniej 55 i ulicy Jaracza 9, województwo łódzkie.

#### Na nieruchomość składa się:

prawo własności działki gruntowej o nr ew. 362/1, w obrębie S-1, o powierzchni 0,1311 ha, zabudowanej trzema budynkami o łącznej powierzchni użytkowej 2888,88\* m<sup>2</sup>.

\*Na podstawie inwentaryzacji z dnia 04.11.2015 r.

#### Opis:

Nieruchomość, to kamienica położona w ścisłym centrum miasta, w zabudowie zwartej, zabudowana trzema budynkami. Budynek mieszkalno-użytkowy (frontowy - narożny) oraz budynek mieszkalny (poprzeczna oficyna) zostały wybudowane w 1898 roku i są wpisane do gminnej ewidencji zabytków, natomiast trzeci budynek, to budynek użytkowy (gospodarczy) wybudowany w 1960 roku.

- Budynek frontowy o powierzchni użytkowej 2381,80 m<sup>2</sup>, 4 piętrowy, podpiwniczony, z poddaszem częściowo użytkowym i lokalami użytkowymi na parterze. Parter budynku frontowego przedzielony bramą przejazdową z wejściem i wjazdem od strony ul. Wschodniej oraz wejściem od strony ul. Jaracza. Komunikację zapewniają klatki schodowe - dwie w budynku frontowym narożnym, jedna w poprzecznej oficynie.
- Budynek oficyny, o powierzchni użytkowej 441,70 m<sup>2</sup>, 3 piętrowy, niepodpiwniczony, ze strychem, przylega do budynku frontowego.
- Budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 65,38 m<sup>2</sup>, 1 piętrowy, niepodpiwniczony, przylega do budynku oficyny. Dla budynku gospodarczego wydano pozwolenie na rozbiórkę.

Budynki kamienicy posiadają instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową.

Nieruchomość zlokalizowana jest w ścisłym centrum miasta w odległości ok 200 m od ulicy Piotrkowskiej. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa typowa dla strefy śródmiejskiej: zabudowa usługowo - handlowa, administracyjna oraz mieszkaniowa wielorodzinna.

Zgodnie z MPZP, działka ewidencyjna o nr 362/1, znajduje się na terenie oznaczonym jako: obszar stanowiący zabytek chroniony przez utworzenie Parku Kulturowego ulicy Piotrkowskiej

Nieruchomość zarządzana przez zarządcę sądowego.

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi -Śródmieście, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00000608/6.

### 3. Cena.

Cena wywoławcza zbycia została wyznaczona na poziomie 1 700 000zł netto (słownie: jeden milion siedemset tysięcy złotych 00/100 netto).

Sprzedaż udziału podlega 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 oraz po otrzymaniu urzędowego potwierdzenia stanowiska w drodze interpretacji indywidualnej. W przypadku pozostania przy zwolnieniu z opodatkowania transakcji podatkiem VAT, sprzedaż nieruchomości będzie objęta podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 2% wartości transakcji, płatnym przez Nabywcę.

Niezależnie od wybranego przez Nabywcę sposobu opodatkowania transakcji, w przypadku zmiany przepisów prawa w zakresie opodatkowania sprzedaży do daty zawarcia transakcji lub w przypadku gdy organ podatkowy wyda, także po transakcji, inne stanowisko w kwestii jej opodatkowania, w szczególności na skutek wniesienia wniosku o interpretację przepisów prawa podatkowego, Nabywca zobowiązuje się do uregulowania należnego od sprzedaży podatku od towarów i usług lub odpowiednio podatku od czynności cywilnoprawnych.

Strony transakcji przed zawarciem umowy sprzedaży zobowiązane są do złożenia do organu podatkowego oświadczenia o treści uzgodnionej ze Sprzedającym.

Przetarg odbywa się w cenach netto. Przez cenę netto należy rozumieć kwotę bez wartości podatku VAT oraz jakichkolwiek innych kosztów, które związane są z nabyciem nieruchomości, w tym również podatku od czynności cywilnoprawnej, które to koszty będą pokryte przez Nabywcę.

### 4. Informacja o WADIUM.

- 1) Kwota wadium wynosi 100 000 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100).
- 2) Kwota wadium powinna być wpłacona na rachunek PKO Banku Polskiego S.A. nr 28 1020 0003 0005 5100 0051 9111 z adnotacją „Wpłata wadium za nabycie udziału w wysokości ½ części w prawie własności do nieruchomości zabudowanej położonej w Łodzi przy ulicy Wschodniej 55”.
- 3) Warunkiem dopuszczenia oferenta do przetargu jest wpłata wadium.
- 4) Wadium nie podlega oprocentowaniu.
- 5) Wadium wpłacone przez oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte, będzie niezwłocznie zwrócone przelewem na wskazane konto bankowe po dokonaniu wyboru oferty.
- 6) Wadium złożone przez nabywcę zostanie zarachowane na poczet ceny. Wadium przepada na rzecz Banku, jeżeli uczestnik postępowania, którego oferta zostanie przyjęta, uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży w terminie do 90 dni od daty doręczenia potwierdzenia zawierającego rozstrzygnięcie, o którym mowa w pkt 8 ppkt. 2 z zastrzeżeniem, że w przypadku wystąpienia do Krajowej Informacji Skarbowej o wydanie interpretacji indywidualnej, termin zawarcia umowy sprzedaży zostanie przedłużony do 30 dni od dnia otrzymania urzędowego potwierdzenia stanowiska w drodze interpretacji indywidualnej podmiotowi wskazanemu we wniosku jako strona postępowania.

- 7) Wadium zostanie również zwrócone, po rozstrzygnięciu przetargu w przypadku kiedy Bank nie uzyska pozytywnej zgody Bankowego Funduszu Gwarancyjnego na zbycie udziału w przedmiotowej nieruchomości.

## 5. 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.
- 2) Numer PESEL dla osób fizycznych oraz NIP o ile został nadany.
- 3) Numer KRS lub wydruk z CEIDG oraz nr REGON dla przedsiębiorców oraz zgody właściwych organów przedsiębiorstw na nabycie przedmiotowej Nieruchomości o ile zgody te wymagane są przepisami prawa.
- 4) Oświadczenie, że oferent nie jest cudzoziemcem, w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 z późn. zm.) a w przypadku cudzoziemca zobowiązanie, gdy jego oferta zostanie przyjęta, do uzyskania w terminie 90 dni od dnia przyjęcia, pozwolenia Ministra właściwego do spraw wewnętrznych i administracji na zakup nieruchomości.
- 5) Kserokopię dowodu wpłaty wadium.
- 6) Zobowiązanie oferenta do pokrycia podatków i wszelkich opłat związanych z zakupem Nieruchomości.
- 7) Oświadczenie, m.in. że oferent zapoznał się z warunkami niniejszych Warunków i nie zgłasza zastrzeżeń - zgodnie z treścią Załącznika nr 1.
- 8) Oświadczenie oferenta o treści zgodnej z Załącznikiem nr 2 - Konflikt interesów.
- 9) Oświadczenie oferenta o treści zgodnej z Załącznikiem nr 3- Zwrot wadium.
- 10) Oferowaną cenę netto.
- 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**

## 6. Termin i miejsce składania oraz otwarcia ofert :

- 1) Oferty w zamkniętych kopertach z dopiskiem „II Przetarg na nabycie udziału w wysokości 1/2 części w prawie własności do nieruchomości zabudowanej położonej w Łodzi przy ulicy Wschodniej 55”, należy składać na adres: PKO Bank Polski SA, Departament Sprzedaży i Najmu Nieruchomości, Al. Jana Pawła II nr 25, [dalej: „DSN”], w terminie do dnia 26 kwietnia 2018 r. do godz. 15:00.
- 2) Jeżeli oferta wpłynie do DSN pocztą lub inną drogą (np. pocztą kurierską) - o terminie złożenia oferty decyduje termin jej dostarczenia do siedziby DSN, a nie data stempla pocztowego czy zlecenia dostarczenia pocztą kurierską,
- 3) Oferty dostarczone po terminie nie będą rozpatrywane i zostaną zwrócone oferentom.
- 4) Oferty zostaną otwarte w dniu 26 kwietnia 2018 r. o godzinie 15:00 w siedzibie Departamentu Sprzedaży i Najmu Nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 25 w Warszawie.
- 5) Przewidywany termin rozstrzygnięcia Przetargu wynosi 30 dni od daty otwarcia ofert.

## 7. Kryterium wyboru.

Kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty jest wysokość zaproponowanej przez oferentów ceny.

## 8. Rozstrzygnięcie Przetargu.

- 1) Rozstrzygnięcie przetargu nastąpi w ciągu 30 dni od dnia otwarcia ofert, z uwzględnieniem możliwości wydłużenia terminu w uzasadnionych sytuacjach, o czym oferenci zostaną powiadomieni telefonicznie i mailowo. Bank zastrzega sobie prawo do żądania dodatkowych wyjaśnień lub oświadczeń od oferentów.
- 2) Bank po rozstrzygnięciu przetargu zobowiązany jest wystąpić o zgodę Bankowego Funduszu Gwarancyjnego na zbycie udziału w przedmiotowej nieruchomości. Szacunkowy termin oczekiwania na zgodę wynosi około sześć miesięcy.
- 3) W przypadku złożenia równorzędnych ofert Bank zorganizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.
- 4) Bank zawiadomi pisemnie (przesyłką poleconą) oferentów o rozstrzygnięciu Przetargu.
- 5) Wszelkie podatki i opłaty związane z zawarciem aktu notarialnego ponosi nabywca.
- 6) Oferent, którego oferta zostanie przyjęta, zobowiązany jest, nie później niż 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, przedstawienia dokumentów potwierdzających udzielenia kredytu przez „bank kredytujący”, w której „bank kredytujący” zobowiązuje się do wpłaty środków pochodzących z kredytu nie później niż w terminie ciągu 7 dni roboczych od daty podpisania aktu notarialnego przeniesienia własności.
- 7) **Przetarg kończy się wynikiem negatywnym w przypadku, gdy nie wpłynie żadna oferta lub żadna z ofert nie spełni wymagań zawartych w niniejszych Warunkach.**

## 9. Miejsce sporządzenia umowy sprzedaży.

Zawarcie notarialnej umowy kupna-sprzedaży Nieruchomości nastąpi w Warszawie lub Łodzi, w kancelarii notarialnej wskazanej przez Bank.

## 10. 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 niezwłocznie także tę kwotę.

## 11. Dodatkowe dane.

- 1) Bank informuje, że udział w nieruchomości zostanie wydany nie później niż w ciągu 7 dni od daty podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, pod warunkiem uregulowania całej ceny sprzedaży.
- 2) Przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, toczyło się postępowanie o zniesienie współwłasności. Obecnie postępowanie jest zawieszona na wniosek Banku.
- 3) Nieruchomością zarządza zarządca sądowy.
- 4) Na podstawie zaświadczenia DAR-UA-XI.6727.1343.2017- działka ewidencyjna o nr 362/1, w obrębie S-1, zawarta jest w jednostce oznaczonej symbolem 10.01 MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,

ponadto:

w/w działka znajduje się na terenie oznaczonym jako: **obszar stanowiący zabytek chroniony** przez utworzenie Parku Kulturowego ulicy Piotrkowskiej. – załącznik nr 8.

- 5) Na podstawie informacji WUOZ-BR.5135.116.2017.KK- nieruchomość usytuowana w Łodzi przy ulicy Wschodniej 55, stanowiąca działkę ewidencyjną o nr 362/1, obręb S-1, nie jest indywidualnie wpisana do rejestru zabytków, ale znajduje się na terenie północnego odcinka układu urbanistycznego ulicy Piotrkowskiej, wpisanego do rejestru zabytków, pod numerem rejestru A/48. Ponadto nieruchomość znajduje się na terenie parku kulturowego ulicy Piotrkowskiej oraz w strefie ochrony archeologicznej, ustanowionej w zapisach MPZP. – załącznik nr 11.
- 6) Na podstawie informacji DAR-MKZ-II.4120.85.2017 MB – kamienica (budynek frontowy) usytuowana na nieruchomości przy ul. Wschodniej 55 wpisana jest do gminnej ewidencji zabytków, a ponadto znajduje się na obszarze układu urbanistycznego ulicy Piotrkowskiej na odcinku od pl. Wolności do al. Piłsudskiego/al. Mickiewicza wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych pod nr A/48. Powyższa kamienica znajduje się ponadto na terenie Parku kulturowego ulicy Piotrkowskiej oraz na obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 11 maja 2016r. – załącznik nr 12.
- 7) Na podstawie zaświadczenia DAR-BR-IX.6872.816.2017- ustanowione jest **prawo pierwokupu** na rzecz miasta Łodzi, wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji – załącznik nr 9.
- 8) Na podstawie inwentaryzacji z dnia 04.11.2015 r. wykonanej na podstawie: Polska Norma PN-70/B-01025, oraz Polska Norma PN-70/B-02365 - załącznik nr 10, powierzchnia użytkowa poszczególnych budynków wynosi: budynek frontowy – 2381,80 m<sup>2</sup>; budynek oficyny - 441,70 m<sup>2</sup>; budynek gospodarczy – 65,38m<sup>2</sup> inaczey niż według zapisów w Księdze Wieczystej: budynek mieszkalny -1930,73 m<sup>2</sup>; budynek mieszkalny -374,01 m<sup>2</sup>; budynek inny niemieszkalny- 93,13 m<sup>2</sup>.

## 12. Zasady udostępniania informacji na temat Nieruchomości.

Szczegółowe informacje na temat Nieruchomości można uzyskać w:

Departamencie Sprzedaży i Najmu Nieruchomości PKO Banku Polskiego S.A., w dni robocze w godz. 9.00 – 15.00, u **Pana Ireneusza Kosmalskiego**, tel. kom. 724 132 395, adres e-mail: ireneusz.kosmalski@pkobp.pl

Nieruchomość można oglądać w dni robocze (od poniedziałku do piątku) w godzinach od 9.00 do 15.00, po uprzednim uzgodnieniu telefonicznym lub mailowym pod wyżej wskazanym kontaktem.

**Załączniki niezbędne do oferty:**

**Załącznik nr 1** – Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami niniejszych Warunków i nie zgłasza zastrzeżeń.

**Załącznik nr 2** – Konflikt interesów.

**Załącznik nr 3** – Zwrot wadium.

**Załącznik nr 4** – Wydruk treści KW nr LD1M/00000608/6. z systemu Elektronicznych Ksiąg Wieczystych.

Załącznik nr 5 – Kopia wypisu z rejestru gruntów.

Załącznik nr 6 – Kopia wypisu z kartoteki budynków.

Załącznik nr 7 – Kopia mapy zasadniczej.

Załącznik nr 8 – Kopia zaświadczenia DAR-UA-XI.6727.1343.2017 – MPZP.

Załącznik nr 9 – Kopia zaświadczenia DAR-BR-IX.6872.816.2017 – rewitalizacja.

Załącznik nr 10 – Inwentaryzacja z dnia 04.11.2015r.

Załącznik nr 11- Kopia informacji WUOZ-BR.5135.116.2017.KK - Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.

Załącznik nr 12 - Kopia informacji DAR-MKZ-II.4120.85.2017 MB – UM Miasta Łodzi, Departament Architektury i Rozwoju.