

## **SPECYFIKACJA PRZETARGOWA**

**przetarg pisemny nieograniczony dotyczący sprzedaży prawa własności nieruchomości  
położonej w Gdyni w rejonie ul. Zbigniewa Herberta 5**

**1. Przedmiot sprzedaży: nieruchomość położona w Gdyni w rejonie ul. Zbigniewa Herberta 5.**

Nieruchomość stanowi działkę gruntową o numerze ewidencyjnym 574/2 obr. 0025 Redłowo, oznaczona „Ba” – tereny przemysłowe, o powierzchni 1 094 m<sup>2</sup>, której właścicielem jest Okręgowe Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej spółka z o.o. z siedzibą w Gdyni. Działka zabudowana jest budynkiem byłej stacji wymienników ciepła o kubaturze 1 869 m<sup>3</sup> i powierzchni użytkowej 726 m<sup>2</sup>, niestanowiącym odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr GD1Y/00058347/3.

Obecnie jedno z pomieszczeń o powierzchni 46,2 m<sup>2</sup> jest przedmiotem umowy najmu, która jest do wglądu w siedzibie Spółki. Wskazana umowa zawarta jest na czas nieokreślony, a każda ze stron może rozwiązać umowę za uprzednim pisemnym rocznym wypowiedzeniem. Nabywca z dniem nabycia nieruchomości zobowiązany jest do przejęcia zobowiązań wynikających z zawartej umowy.

Dla przedmiotowej nieruchomości została ustanowiona służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 572/1 obr. 0025 Redłowo.

Sprzedający wymaga, aby dla czynnej infrastruktury ciepłowniczej posadowionej na przedmiotowej nieruchomości, w umowie przeniesienia prawa jej własności, nabywca ustanowił nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebność przesyłu na rzecz OPEC sp. z o.o., polegającą na:

- a) prawie lokalizacji i prawie dalszego istnienia na nieruchomości sieci przesyłowych, przyłączy oraz innych urządzeń służących do doprowadzenia i odprowadzenia nośnika ciepła;
- b) prawie wstępu na teren nieruchomości wraz ze wskazanym przez OPEC niezbędnym sprzętem, w celach związanych z modernizacją w szczególności polegającą na: wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz demontażu, a także w związku z konserwacją, regulacją, eksploatacją urządzeń wchodzących w skład sieci przesyłowych i przyłączy ciepłowniczych oraz usuwaniem ewentualnych awarii tych urządzeń i usuwaniem zieleni bezpośrednio kolidującej z infrastrukturą OPEC lub uniemożliwiającej dostęp do niej, przy czym, dokonanie jakichkolwiek nowych nasadzeń każdorazowo wymaga uprzedniej zgody OPEC, wyrażonej na piśmie, a w przypadku dokonania nowych nasadzeń bez stosownej zgody OPEC ich usunięcie odbywać się będzie w każdym przypadku na wyłączny koszt i ryzyko podmiotu lub osoby, która dokonała ich nasadzenia bądź właściciela nieruchomości. Po usunięciu nasadzeń i wykonaniu prac, OPEC, w żadnym wypadku nie będzie zobowiązany, ani do przywrócenia stanu poprzedniego, ani do dokonania – w miejsce usuniętych – jakichkolwiek innych nasadzeń drzew i/lub zieleni, jak również nie będzie ponosił jakiejkolwiek odpowiedzialności związanej z usuniętymi nasadzeniami;
- c) prawie korzystania z dodatkowego pasa eksploatacyjnego o szerokości 1 m wzdłuż infrastruktury przesyłowej, w celach opisanych powyżej.

Sprzedający wymaga, aby oferent zapoznał się ze stanem prawnym i technicznym nieruchomości.

Nieruchomość można obejrzeć do dnia 19 kwietnia 2023 roku, po wcześniejszym telefonicznym uzgodnieniu terminu z p. Patrycją Ciesielską tel.: 786-875-713.

## **2. Opis nieruchomości – stan faktyczny:**

Na działce znajdują się następujące obiekty sieciowe:

- sieć preizolowana wysokoparametrowa o łącznej długości ok. 32 m;
- wysokoparametrowa armatura w budynku o długości ok. 21 m.

Wyżej wskazane sieci ciepłne są własnością Okręgowego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni.

Na działce może znajdować się także nieczynna sieć ciepłownicza niskoparametrowa.

- sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia (własność ENERGA-OPERATOR SA);
- przyłącze teletechniczne (własność Orange Polska SA);
- przyłącze wodociągowe (PEWIK Gdynia sp. z o.o.).

Dla powyższych czynnych obiektów ciepłowniczych należy:

- zapewnić nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebność przesylu w pasie przebiegu sieci, o treści wskazanej powyżej;
- wykonać rozbieralną nawierzchnię jezdni lub parkingów nad sieciami preizolowanymi wysokoparametrowymi;
- sieci preizolowane pod jezdniami i parkingami mogą wymagać zabezpieczenia;
- nad sieciami preizolowanymi nie lokalizować żadnych elementów infrastruktury związanych z gruntem: zadrzewień, śmietników, placów zabaw, lamp oświetleniowych (również przyziemnych);
- nad sieciami preizolowanymi nie wolno prowadzić żadnej obcej infrastruktury podziemnej;
- wszelkie projekty i prace w okolicy lub w kolizji z sieciami preizolowanymi nie mogą być prowadzone bez uzgodnień z OPEC sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni.

W przypadku likwidacji istniejącego budynku, należy zaprojektować połączenie sieci wysokoparametrowej i armatury w budynku z sieciami preizolowanymi w uzgodnieniu z OPEC sp. z o.o. i na koszt inwestora, jak i również likwidację przyłączy:

- elektroenergetycznych uzgodnionych z ENERGA-OPERATOR SA;
- telekomunikacyjnych uzgodnionych z Orange Polska SA;
- wodociągowych i kanalizacji sanitarnej uzgodnionych z PEWIK Gdynia sp. z o.o.,
- kanalizacji deszczowej uzgodnionej z OPEC sp. z o.o. i ZDiZ w Gdyni.

Powyższe projekty, ewentualne przebudowy lub demontaż nieczynnej infrastruktury sieciowej nabywca zobowiązuje się przeprowadzić po uzgodnieniu z gestorami sieci i na swój koszt.

## **3. Źródła danych o nieruchomości:**

### **3.1. Sprzedający posiada następujące dokumenty dotyczące nieruchomości:**

- wydruk z systemu internetowego Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych prowadzonego przez Ministerstwa Sprawiedliwości z dnia 06.03.2023 roku dot. księgi wieczystej KW nr GD1Y/00058347/3 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gdyni;
- wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej.

### **3.2. Uwarunkowania planistyczne:**

- zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Miasta Gdyni nr RAA.6724.99.2021.JD-1013/5 z dnia 17.02.2022 roku, przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie mieskiej, na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – M2;

- zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Miasta Gdyni nr UDL.6163.131.2022.WS z dnia 16.02.2022 roku, przedmiotowa nieruchomość nie stanowi terenu leśnego (Ls) w rozumieniu przepisów Ustawy o lasach z dnia 28.09.1991 r. (Dz. U. z 2017, poz. 788 ze zm.) i nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją starosty określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej wydanej na podstawie inwentaryzacji stanów lasów, o której mowa w art. 19 ust. 3 Ustawy.

#### **4. Szczegółowe zasady przeprowadzenia przetargu:**

Sprzedaż nieruchomości nastąpi przy zastosowaniu wewnętrznych prawnych uregulowań OPEC sp. z o.o., tj. Regulaminu sprzedaży prawa własności nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości należących do Okręgowego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni oraz udziałów w tych prawach.

##### **4.1. Forma przetargu:**

Przetarg pisemny nieograniczony.

##### **4.2. Warunki przystąpienia do przetargu:**

- W przetargu mogą wziąć udział osoby fizyczne i osoby prawne, które wpłaciły wadium w określonej wysokości i w wyznaczonym terminie.
- Złożenie oferty następuje wyłącznie za pośrednictwem Platformy Zakupowej OPEC sp. z o.o. (<https://platformazakupowa.pl/pn/opecgdy/proceedings>).
- Niezbędnym elementem składanej oferty jest załączenie pisemnego oświadczenia o zapoznaniu się ze specyfikacją przetargową.
- Osoby fizyczne (również wspólnicy spółek cywilnych), chcące uczestniczyć w przetargu i nabyć nieruchomość do majątku wspólnego małżonków, winny załączyć do składanej oferty zgodę współmałżonka na wzięcie udziału w przetargu i na zawarcie umowy sprzedaży w razie wygrania przetargu (pełnomocnictwo), sporządzone w formie aktu notarialnego.
- Osoby prawne chcące uczestniczyć w przetargu i nabyć nieruchomość, zobowiązane są do udokumentowania właściwej reprezentacji firmy oraz do przedłożenia zgody właściwych organów na nabycie nieruchomości o określonej wartości lub do udokumentowania braku konieczności udzielenia takiej zgody na dokonanie tej czynności.
- Pełnomocnicy osób prawnych, które chcą uczestniczyć w przetargu i nabyć nieruchomość, zobowiązani są dołączyć pełnomocnictwo umocowujące do reprezentowania ich w postępowaniu przetargowym oraz do nabycia nieruchomości, sporządzone w formie aktu notarialnego.

#### **5. Cena przedmiotu sprzedaży oraz warunki jej zapłaty:**

- Cena wywoławcza netto przedmiotu sprzedaży wynosi: 1.100.000,00 złotych (jeden milion sto tysięcy złotych). Sprzedaż jest zwolniona z podatku VAT.
- Po zakończeniu przetargu OPEC Spółka z o.o. z siedzibą w Gdyni poinformuje nabywcę, w formie pisemnego zawiadomienia, o ustalonym terminie i miejscu zawarcia umowy przeniesienia własności lub umowy przedwstępnej przeniesienia własności (jeżeli nabycie tej nieruchomości

wiąże się z koniecznością zawarcia umowy kredytu hipotecznego) w formie aktu notarialnego.

- Wszystkie koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości ponosi nabywca.
- Nabywca zobowiązany jest do zapłaty ceny zakupu (pomniejszonej o wpłacone wcześniej wadium), najpóźniej na dzień przed terminem zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.
- Nabywca, który w wyznaczonym terminie nie uiści całości ceny zakupu, traci prawa wynikające z przeprowadzonego przetargu oraz wpłacone wadium.

## **6. Wadium:**

- Wysokość wadium wynosi 10 % ceny wywoławczej dla przedmiotowej nieruchomości tj. 110.000,00 złotych, wnoszone przelewem w polskich złotych. Wpłata musi nastąpić do dnia 20 kwietnia 2023 roku do godziny 12:30, na rachunek bankowy OPEC sp. z o.o. o numerze: 20 1020 1853 0000 9502 0009 4706, prowadzony przez PKO BP SA I O/Gdynia.
- Za termin wniesienia wadium uznaje się datę zaksięgowania ustalonej kwoty na wyżej wskazanym rachunku bankowym OPEC sp. z o.o.
- Wadium przepada na rzecz OPEC sp. z o.o., jeżeli nabywca nieruchomości nie stawi się w podanym w zawiadomieniu terminie we wskazanej kancelarii notarialnej na podpisanie aktu notarialnego przeniesienia własności nieruchomości, z wyłączeniem sytuacji spowodowanej siłą wyższą o charakterze nadzwyczajnym, niezależną od nabywcy.
- Wadium złożone przez oferentów, których oferta nie została wybrana, zostanie zwrócone niezwłocznie po zakończeniu przetargu.
- Wadium złożone przez oferentów, którzy nie zostaną później dopuszczeni do udziału w przetargu, zostanie zwrócone bezpośrednio po jego przeprowadzeniu. W takim przypadku oferent powinien złożyć pisemny wniosek o zwrot wadium, zawierający numer konta, na które wadium ma być odesłane.
- Wadium wniesione przez nabywcę nieruchomości zostanie zaliczone na poczet ceny jej sprzedaży.

## **7. Miejsce oraz termin składania ofert:**

Ofertę (w formie elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym) wraz ze wszystkimi wymaganymi oświadczeniami i dokumentami, należy złożyć za pośrednictwem Platformy Zakupowej na stronie internetowej <https://platformazakupowa.pl/pn/opecgdy/proceedings> do dnia 20 kwietnia 2023 roku do godz. 12:30. Otwarcie ofert złożonych na Platformie Zakupowej nastąpi w dniu 20 kwietnia 2023 roku od godz. 12:35. Otwarcie ofert na Platformie dokonywane jest poprzez kliknięcie przez OPEC sp. z o.o. przycisku „Odszyfruj oferty”.

## **8. Postanowienia końcowe:**

- OPEC sp. z o.o. ma prawo odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny oraz do zamknięcia przetargu. W takim wypadku wpłacone wadium zostanie niezwłocznie zwrócone.
- Do przetargu nie może przystąpić osoba, która nie wykonała warunków poprzedniego przetargu.
- Wszystkie opłaty i podatki związane z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości ponosi nabywca.

- Osobami upoważnionymi do udzielania informacji o przetargu są: Patrycja Ciesielska (786-875-713), Maria Szadzińska (58 627 38 99).

**9. Załączniki:**

- 9.1. Oświadczenie o zapoznaniu się i akceptacji specyfikacji przetargowej.
- 9.2. Wydruk z systemu internetowego Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych prowadzonego przez Ministerstwa Sprawiedliwości z dnia 06.03.2023 roku dot. księgi wieczystej KW nr GD1Y/00058347/3.
- 9.3. Wypis z rejestru gruntów oraz wyrys z mapy ewidencyjnej (kserokopia).
- 9.4. Zaświadczenie z Urzędu Miasta Gdyni nr RAA.6724.99.2021.JD-1013/5 z dnia 17.02.2022 roku.
- 9.5. Zaświadczenie z Urzędu Miasta Gdyni nr UDL.6163.131.2022.WS z dnia 16.02.2022 roku.