

**PREZYDENT MIASTA  
TOMASZOWA MAZ.**

**Warunki drugiego przetargu na sprzedaż nieruchomości położonej  
w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Strzeleckiej nr 39**

zwane w dalszej części "warunkami drugiego przetargu".

**§1** Organizatorem drugiego przetargu na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Strzeleckiej nr 39, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 1122/57, w obr. 13, o pow. 1,9951 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta PT1T/00041731/1 jest Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

**§2** Przetarg przeprowadza się w formie przetargu pisemnego nieograniczonego, co zgodne jest z Zarządzeniem Nr 29/2019 z dnia 21 stycznia 2019 r. Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego w sprawie wyboru formy przetargu oraz ustalenia wysokości wadium, oraz Zarządzeniem Nr 208/2019 z dnia 16 maja 2019 roku w sprawie ustalenia wysokości wadium do drugiego przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Strzeleckiej nr 39.

**§3.1.** Nieruchomość będąca przedmiotem przetargu jest niezabudowana, położona w strefie pośredniej miasta przy ul. Strzeleckiej, w bezpośrednim sąsiedztwie krytego toru łyżwiarskiego „Areny Lodowej”, terenów zielonych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej oraz garaży. Jest nieogrodzona o kształcie regularnym zbliżonym do trapezu, z frontem o szerokości ok. 117 m. Teren nieruchomości o zróżnicowanym ukształtowaniu, lekko pofałdowanym z niewielkim spadkiem w kierunku ul. Strzeleckiej, porośnięty roślinnością trawiastą, w części północno-zachodniej samosiewami krzewów i drzewami. W części południowej, od strony ul. Strzeleckiej grunt utwardzony tłuczniem. Przez południową część nieruchomości przebiega sieć kanalizacji deszczowej o śr. 800 mm ze studzienkami oraz sieć telekomunikacyjna. Na sprzedawanej nieruchomości mogą znajdować się inne nieopisane sieci. Nabywca we własnym zakresie winien dokonać ich identyfikacji i ustalić dla nich strefy ochronne. Strefy ochronne winny być również ustalone przez nabywcę dla sieci na nieruchomościach przyległych. Utrudnienia i koszty mogące wynikać dla nabywcy z istnienia tych sieci lub stref obciążają nabywcę i nie stanowią wady nieruchomości.

2. Nieruchomość znajduje się na terenie posiadającym następujące uzbrojenie: sieć energetyczną i ciepłą, w odległości ok. 60 m od granic działki będącej przedmiotem przetargu sieć wodociągową, w odległości ok. 100 m od granic przedmiotowej nieruchomości kanalizację sanitarną, przez teren działki przebiega sieć kanalizacji deszczowej o śr. 800 mm.

3. Dojazd do nieruchomości objętej przetargiem następuje ul. Strzelecką - drogą powiatową, utwardzoną. Wybudowanie zjazdu na nieruchomość wykonuje na własny koszt jej nabywca bez prawa roszczeń do sprzedającego. Lokalizacja zjazdu następuje w drodze decyzji administracyjnej - zarządcy drogi Zarządu Dróg Powiatowych w Tomaszowie Mazowieckim.

4. Usunięcie przez nabywcę drzew i krzewów znajdujących się na nieruchomości dopuszczalne jest po uzyskaniu zezwolenia na wycinkę lub po zgłoszeniu zamiaru usunięcia zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1614 z późn. zm.).

5. Oferent, który wygra przetarg, zwany dalej Nabywcą nieruchomości lub Nabywcą odpowiada w całości za zapoznanie się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości, jej parametrami, możliwością zagospodarowania oraz za rozpoznanie wszelkich warunków prawnych i faktycznych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji.

**§4.1.** Dla przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy, co zgodne jest z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

2. Zgodnie z zapisami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego nieruchomości objęta przetargiem znajduje się w strefie

przyrodniczo-ekologicznej, w terenach zieleni urządzonej (parki, cmentarze, ogrody działkowe, tereny zalesień, sport i rekreacja).

3. Ostateczne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zostaną określone przez właściwy organ w decyzji administracyjnej na wniosek inwestora, na podstawie oferowanej koncepcji stanowiącej integralną część oferty przetargowej. Nabywcę obowiązywać będą postanowienia wydanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jak i postanowienia umowy sprzedaży, w szczególności w odniesieniu do oczekiwań zbywającego w stosunku do zagospodarowania nieruchomości wskazanych w § 11.

4. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/337/2016 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 7 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Programu Rewitalizacji miasta Tomaszowa Mazowieckiego na lata 2016 - 2020 z perspektywą do 2023 r., zmienioną Uchwałą Nr XL/362/2017 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 26 stycznia 2017 r. przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się w obszarze rewitalizacji Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki oraz nie została objęta granicami obszaru zdegradowanego.

§5. Cena wywoławcza do drugiego przetargu została określona na kwotę brutto 1 500 000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych) w tym podatek VAT 23%.

§6. Warunkiem wzięcia udziału w drugim przetargu jest:

- 1) wpłacenie w pieniądzu wadium w wysokości 300 000,00 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych) na rachunek bankowy Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki Nr 58 1050 1461 1000 0023 6464 4415 najpóźniej do dnia 23 września 2019 r. Datą wniesienia wadium jest data uznania wyżej wskazanego rachunku bankowego oraz
- 2) złożenie w terminie do dnia 25 września 2019 r. do godz. 15:30 w Kancelarii Urzędu Miasta Tomaszowa Mazowieckiego ul. P.O.W. nr 10/16 ( budynek A - parter) w zamkniętej kopercie opatrzonej napisem: "Oferta na sprzedaż nieruchomości położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Strzeleckiej nr 39" pisemnej oferty zawierającej dane, dokumenty, oświadczenia, zgody, informacje, opracowania wskazane w §7 "Warunków drugiego przetargu".

§7.1. Pisemna oferta powinna zawierać:

- 1) w przypadku oferenta będącego osobą fizyczną:
  - imię i nazwisko,
  - adres zamieszkania lub siedziby, telefon kontaktowy,
  - numer Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL),
  - numer identyfikacji podatkowej (NIP), jeżeli oferent jest obowiązany do jego posiadania,
  - wypis z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, jeżeli oferent jest przedsiębiorcą wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
  - zgodę drugiego małżonka w formie aktu notarialnego na zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości zgodnie z „Warunkami drugiego przetargu”, jeżeli oferent będący w związku małżeńskim pozostaje w ustawowej wspólności majątkowej i nabywa nieruchomość do majątku wspólnego wyłącznie w imieniu własnym,
  - pełnomocnictwo udzielone w formie aktu notarialnego przez drugiego małżonka do wzięcia udziału w przetargu pisemnym nieograniczonym i do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości zgodnie z „Warunkami drugiego przetargu”, jeżeli oferent pozostaje w związku małżeńskim i nabywa przedmiotową nieruchomość jednocześnie w imieniu własnym oraz w imieniu drugiego małżonka,
  - pełnomocnictwo udzielone przez oferenta w formie aktu notarialnego do wzięcia udziału w przetargu pisemnym nieograniczonym i do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości zgodnie z „Warunkami drugiego przetargu”, jeżeli oferent działa przez pełnomocnika,
  - podpis oferenta lub osoby uprawnionej do reprezentowania oferenta;
- 2) w przypadku oferenta będącego osobą prawną albo jednostką organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną:

- firma,
  - adres siedziby, telefon kontaktowy
  - numer identyfikacji podatkowej (NIP),
  - numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, a w przypadku jego braku - numer w innym właściwym rejestrze, ewidencji,
  - odpis zupełny z Krajowego Rejestru Sądowego,
  - uchwałę zgromadzenia wspólników (akcjonariuszy), rady nadzorczej lub innego właściwego organu, w formie aktu notarialnego, w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości zgodnie z „Warunkami drugiego przetargu”, jeżeli wymaga tego ustawa, umowa lub statut oferenta,
  - pełnomocnictwo udzielone przez oferenta w formie aktu notarialnego do wzięcia udziału w przetargu pisemnym nieograniczonym i do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości zgodnie z „Warunkami drugiego przetargu”, jeżeli oferent działa przez pełnomocnika,
  - podpis osoby/ osób uprawnionych do reprezentowania oferenta;
- 3) odpis zupełny z KRS, wypis z CEIDG, zgoda drugiego małżonka, pełnomocnictwo udzielone przez drugiego małżonka lub oferenta, uchwała zgromadzenia wspólników (akcjonariuszy), rady nadzorczej lub innego właściwego organu powinny być sporządzone nie wcześniej niż na jeden miesiąc przed datą przetargu;
  - 4) zaświadczenia o niezaleganiu przez Oferenta z płatnością podatków wobec Urzędu Skarbowego, gminy właściwej dla siedziby Oferenta, składek z tytułu ubezpieczeń społecznych wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Przedmiotowe zaświadczenia powinny być sporządzone nie wcześniej niż na trzy miesiące przed datą przetargu;
  - 5) koncepcję zagospodarowania nieruchomości będącej przedmiotem przetargu oraz wizualizację obiektów z uwzględnieniem wymagań wskazanych w ust. 2-5;
  - 6) datę sporządzenia oferty;
  - 7) pisemne oświadczenie o zapoznaniu się Oferenta ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości, ze sposobem zagospodarowania nieruchomości w terenie oraz „Warunkami drugiego przetargu” i przyjęciu tych warunków bez zastrzeżeń;
  - 8) pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się Nabywcy do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z przedłożoną ofertą;
  - 9) pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się Nabywcy do dokonania zapłaty zaoferowanej ceny sprzedaży nieruchomości oraz do poniesienia kosztów związanych z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości zgodnie z „Warunkami drugiego przetargu”;
  - 10) pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się Nabywcy do stawienia się w miejscu i terminie wskazanym przez Organizatora przetargu w celu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości,
  - 11) pisemną zgodę Nabywcy na zastrzeżenie w umowie sprzedaży nieruchomości zobowiązań Nabywcy wskazanych w § 11 „Warunków drugiego przetargu”;
  - 12) oferowaną cenę za nabycie prawa własności nieruchomości nie mniejszą od ceny wywoławczej;
  - 13) wskazanie źródeł finansowania inwestycji;
  - 14) dowód wpłaty wadium.
2. Koncepcja i wizualizacja powinny składać się z części tekstowej i części graficznej oraz być sporządzone w formie papierowej i elektronicznej.
3. Koncepcja obejmować będzie w szczególności:
- 1) analizę obsługi komunikacyjnej,
  - 2) analizę obsługi mediów (woda, kanalizacja, prąd, gaz, sieć ciepła),
  - 3) analizę pod względem kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu,
  - 4) opracowanie Projektu Zagospodarowania Terenu oraz Bilansu Terenu w skali 1:500,
  - 5) charakterystyczne rzuty i przekroje w skali 1:100,
  - 6) analizę urbanistyczną, w tym Nasłonecznienie i Prześłanianie,
  - 7) wizualizację (min. 2 ujęcia) wraz z kolorystyką elewacji,
  - 8) zestawienie powierzchni;

4. Dodatkowo koncepcja winna obejmować wszelkie uwarunkowania formalno-prawne oraz techniczno-użytkowe, a także wzajemne powiązania i oddziaływania poszczególnych obiektów w zakresie poszczególnych kompleksów oraz oddziaływań zewnętrznych. Koncepcja winna przede wszystkim spełniać wymogi zabezpieczające ład przestrzenny – zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), tzn. tak kształtować przestrzeń, aby tworzyć harmonijną całość oraz uwzględnić w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

5. Z zastrzeżeniem §8, oferowany w koncepcji sposób zagospodarowania nieruchomości będącej przedmiotem przetargu oraz wizualizacja obiektów powinny uwzględniać następujące wytyczne urbanistyczne i architektoniczne w zakresie przyszłego zagospodarowania:

- 1) funkcja podstawowa – usługi hotelarskie – hotel,
- 2) funkcja uzupełniająca - gastronomia, dodatkowo usługi rekreacyjne, konferencyjne, SPA oraz parkingi,
- 3) wymagana liczba pokoi noclegowych: minimum 110,
- 4) kategoria hotelu – co najmniej 3 gwiazdki zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 2166),
- 5) obowiązująca linia zabudowy - wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.), obiekty budowlane przy drogach powiatowych powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 8 m. Na podstawie powyższego przepisu wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 6) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki - maksymalnie 33%,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20%,
- 8) wysokość zabudowy - minimalnie 16 m, maksymalnie 25 m,
- 9) obsługa komunikacyjna - na zasadach opisanych w § 3. ust. 3,
- 10) zaopatrzenie w media - na warunkach gestorów sieci.

**§8.** Treść koncepcji lub wizualizacji obiektów, stanowiąca załącznik do oferty przetargowej, może ulec ewentualnej modyfikacji na skutek zastosowania bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, wydania decyzji przez uprawnione organy, w tym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Powyższe nie stanowi podstawy do jakichkolwiek roszczeń względem Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki, jak również nie stanowi podstawy do zwolnienia się przez nabywcę z obowiązku realizacji inwestycji w pozostałym zakresie wynikającym z koncepcji, o której mowa §7 ust 1 pkt 5. „Warunków drugiego przetargu”.

**§9.** Oferent może dołączyć do oferty dodatkowe dokumenty potwierdzające posiadany potencjał techniczny, dysponowanie wiedzą i doświadczeniem umożliwiające realizację inwestycji. Jeżeli oferent w tym zakresie zamierza korzystać z potencjału innych podmiotów, w takim wypadku może przedłożyć dokumenty potwierdzające możliwość korzystania z takiego potencjału.

**§10.1.** Złożenie oferty jest równoznaczne z udzieleniem Gminie Miasto Tomaszów Mazowiecki nieodpłatnej i bezterminowej licencji obejmującej prawo do powielania, kopiowania i prezentowania całości koncepcji lub jej części w środkach masowego przekazu (prasa, radio, telewizja, Internet).

2. Oferent, którego oferta w wyniku przetargu jest najkorzystniejsza, przenosi na Gminę Miasto Tomaszów Mazowiecki nieodpłatne prawo do wykorzystania jej w celach związanych ze sporządzaniem projektów planów i innych opracowań urbanistycznych, koncepcji zagospodarowania terenu, opracowań dotyczących kształtowania przestrzeni miejskiej oraz w innych celach wynikających z ustawowych lub statutowych obowiązków Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki i jej jednostek organizacyjnych, a także publikowania i udostępniania przedmiotu opracowania

w całości lub fragmentach w dokumentach i innych opracowaniach wytwarzanych w związku z realizacją wyżej wskazanych celów.

**§11. 1. Nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do:**

- 1) zagospodarowania nabytej nieruchomości zgodnie z zaproponowaną w ofercie koncepcją zagospodarowania nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu oraz z warunkami wynikającymi z obowiązujących przepisów;
- 2) zakończenia inwestycji - w terminie do 48 miesięcy od daty podpisania umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego; przez zakończenie inwestycji rozumie się uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, zgodnie z przepisem art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 z późn. zm.);
- 3) niezbywania przedmiotowej nieruchomości, w szczególności w drodze sprzedaży, zamiany lub w trybie art. 453 Kodeksu cywilnego, do dnia opisanego w pkt 2, z wyłączeniem zbycia, w ramach grupy spółek powiązanych kapitałowo w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43 i 44 ustawy z dnia 9 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 351);
- 4) zawiadomienia Gminę Miasto Tomaszów Mazowiecki o:
  - a) zamiarze zmiany Nabywcy wynikającej z połączenia, podziału, przekształcenia, nabycia dotychczasowego Nabywcy lub jego przedsiębiorstwa, o ile czynność ta nastąpiła w terminie określonym w § 11 ust. 1 pkt. 2. Zawiadomienie winno nastąpić listem poleconym za potwierdzeniem odbioru w odstępie nie dłuższym niż 6 (słownie: sześć) miesięcy.
  - b) wszczęciem przeciwko Nabywcy: postępowaniu upadłościowym prowadzonym zgodnie z ustawą z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 498 z późn. zm.), postępowaniu restrukturyzacyjnym prowadzonym zgodnie z ustawą z dnia 15 maja 2015 r. Prawo Restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 243 z późn. zm.), postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym zgodnie z ustawą z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1360 z późn. zm.), o ile wszczęcie wskazanego postępowania nastąpiło w terminie określonym w §11 ust. 1 pkt. 2. Zawiadomienie winno nastąpić listem poleconym za potwierdzeniem odbioru w terminie 2 (słownie: dwóch) tygodni od daty wszczęcia postępowania.
  - c) zamiarze lub obowiązku rozwiązania lub likwidacji Nabywcy zgodnie z ustawą z dnia 15 września 2000 r. Kodeks Spółek Handlowych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 505), o ile czynność ta nastąpiła w terminie określonym w § 11 ust. 1 pkt. 2. Zawiadomienie winno nastąpić listem poleconym za potwierdzeniem odbioru w odstępie nie dłuższym niż 6 (słownie: sześć) miesięcy.
- 5) udzielenia Gminie Miasto Tomaszów Mazowiecki nieodwołalnej i bezwarunkowej gwarancji na należyte wykonanie przez nowego Nabywcę, powstałego w wyniku połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji lub nabycia dotychczasowego Nabywcy lub jego przedsiębiorstwa, ogółu praw i obowiązków określonych w umowie sprzedaży nieruchomości zawartej między Gminą Miasto Tomaszów Mazowiecki a Nabywcą nieruchomości w razie przejścia tych praw i obowiązków na nowego Nabywcę;
- 6) Gwarancja, o której mowa w pkt 5 wynosi 2.000.000 zł (słownie: dwa miliony) złotych. Płatna jest na pierwsze pisemne, oryginalne żądanie zapłaty, podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki, zawierające wysokość żądanej kwoty oraz oświadczenie stwierdzające, że nowy Nabywca nie wykonał lub nienależycie wykonał swoje zobowiązania wynikające z umowy sprzedaży nieruchomości zawartej między Gminą Miasto Tomaszów Mazowiecki a dotychczasowym Nabywcą. Żądanie to musi być doręczone dotychczasowemu Nabywcy listem poleconym;
- 7) Gwarancja, o której mowa w pkt 6 nie może być przeniesiona na inny podmiot bez pisemnej zgody Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki;
- 8) zapłaty na rzecz Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki kary umownej w wysokości 0,5 % ceny sprzedaży nieruchomości określonej w umowie sprzedaży nieruchomości w przypadku niezagospodarowania nabytej nieruchomości zgodnie z pkt 1 w terminie, o którym mowa w pkt 2, za każdy dzień zwłoki. Niezależnie od zastrzeżonej kary umownej Gmina Miasto Tomaszów

Mazowiecki uprawniona będzie do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej;

- 9) zapłaty na rzecz Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki kary umownej w wysokości 0,25 % ceny sprzedaży nieruchomości określonej w umowie sprzedaży nieruchomości, za każdy dzień zwłoki, w przypadku niedopełnienia obowiązku zawiadomienia Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki o okolicznościach, o których mowa w pkt 4 lit. a-c, a także w przypadku niedopełnienia obowiązku udzielenia gwarancji, o której mowa w pkt 5. Niezależnie od zastrzeżonej kary umownej Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki uprawniona będzie do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej;
- 10) zapłaty na rzecz Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki kwoty gwarancyjnej w wysokości 2.000.000,00 zł (słownie: dwa miliony złotych) w przypadku naruszenia zobowiązań określonych w pkt 3;
- 11) ustanowienia na nabytej nieruchomości oraz do dokonania wpisu w dziale IV księgi wieczystej hipoteki umownej w wysokości 3.000.000.00 zł (słownie: trzech milionów złotych) celem zabezpieczenia wierzytelności Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki wobec Nabywcy nieruchomości z tytułu obowiązku zapłaty:
  - a) kary umownej określonej w pkt 8 wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia następującego po dniu wymagalności tej kary,
  - b) kary umownej określonej w pkt 9 wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia następującego po dniu wymagalności tej kary,
  - c) kwoty gwarancyjnej określonej w pkt 10 wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia następującego po dniu wymagalności tej kwoty.Gminie Miasto Tomaszów Mazowiecki przysługiwać będzie pierwszeństwo przed innymi hipotekami;
- 12) poddania się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 3.000.000,00 zł (słownie: trzech milionów złotych) w zakresie obowiązku zapłaty na rzecz Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki wszelkich kwot pieniężnych wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości, obejmujących: kwoty kary umownej, określonej w pkt 8 wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia następującego po dniu wymagalności tej kary, kary umownej opisanej w pkt 9 wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia następującego po dniu wymagalności tej kary, kwoty gwarancyjnej określonej w pkt 10 wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia następującego po dniu wymagalności tej kwoty, ze wskazaniem, iż warunkiem prowadzenia postępowania egzekucyjnego będzie odpowiednio powstanie obowiązku zapłaty kary umownej lub kwoty gwarancyjnej, zaś Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki będzie uprawniona do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do 31 grudnia 2026 roku;
- 13) udostępniania terenu gestorom sieci do przebudowy, remontu lub modernizacji w przypadku zachowania istniejącego uzbrojenia oraz zachowania stref ochronnych wzdłuż sieci uzbrojenia w uzgodnieniu z gestorami tych sieci i złożenia w tym zakresie stosownego oświadczenia w umowie sprzedaży nieruchomości;
- 14) w razie, gdy wymagać będzie tego realizacja inwestycji - przeniesienia zlokalizowanych na nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu sieci, na warunkach uzgodnionych z ich właścicielem, poza obszar terenu inwestycyjnego, bez prawa regresu wobec Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki;
- 15) ustanowienia prawa pierwokupu nabytej nieruchomości na rzecz Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki na zasadach określonych w art. 596 Kodeksu cywilnego i następnych w przypadku sprzedaży przed upływem terminu, o którym mowa w pkt 2, jednakże z wyłączeniem sprzedaży na rzecz podmiotu należącego do grupy spółek powiązanych kapitałowo w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43 i 44 ustawy z dnia 9 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 351). Prawo pierwokupu zostanie ujawnione w księdze wieczystej obejmującej nabywaną nieruchomość.

2. W umowie sprzedaży nieruchomości, poza istotnymi postanowieniami umowy, zastrzeżone zostaną wszystkie zobowiązania nabywcy określone w ust. 1.

3. Całość zobowiązań nabywcy wobec Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki wynikających z niniejszych warunków przetargu dotyczy także każdego następnego nabywcy nieruchomości, o ile zmiana nabywcy nastąpi przed terminem określonym w § 11 ust. 1 pkt. 2.

**§ 12.1.** Przetarg prowadzi Komisja Przetargowa powołana przez Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

2. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w przetargu.

3. Oferty nie zawierające danych, dokumentów, oświadczeń, zgód, informacji, opracowań wskazanych w § 7 „Warunków drugiego przetargu” nie zostaną zakwalifikowane do części niejawnej przetargu.

4. Przetarg składa się z dwóch części: jawnej i niejawnej.

5. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu. W tej części Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg, przekazując oferentom informacje o warunkach i przedmiocie sprzedaży, o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości oraz o możliwości zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

6. Komisja Przetargowa w części jawnej:

- 1) podaje liczbę otrzymanych ofert;
- 2) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert;
- 3) przyjmuje ewentualne wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;
- 4) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu;
- 5) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu;
- 6) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

7. W części niejawnej Komisja Przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert wybierając najkorzystniejszą lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert.

8. Kryteriami wyboru oferty są:

1) oferowana cena nabycia, oferta zawierająca najwyższą cenę otrzyma 50 pkt.

Pozostałe oferty uzyskają liczbę punktów obliczoną wg wzoru:

$$P_{cn} = C_n / C_{max} \times 50$$

gdzie:

$P_{cn}$  - liczba punktów n-tej oferty za kryterium, o którym mowa w pkt 1)

$C_n$  - cena badanej oferty

$C_{max}$  - najwyższa zaofferowana cena nabycia

2) oferowany sposób zagospodarowania nieruchomości, najlepsza oferta otrzyma 50 pkt.

W ramach powyższego kryterium przewiduje się niżej wskazaną punktację częściową:

- a) Koncepcja – 0-30 pkt
- b) Liczba pokoi noclegowych – 0-10 pkt, w tym:
  - powyżej 125 – 10 pkt
  - od 111 do 125 – 5 pkt
  - 110 – 0 pkt
- c) kategoria hotelu – 0-10, w tym:
  - 4 gwiazdki – 10 pkt
  - poniżej 4 gwiazdek – 0 pkt

9. Przetarg wygrywa oferent, którego oferta otrzyma największą liczbę punktów przyznanych przez Komisję Przetargową za kryteria oferty, o których mowa w § 12 ust. 8 pkt 1 i 2 w granicach tam określonych.

10. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa zorganizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony dla oferentów, którzy złożyli oferty równorzędne. Komisja powiadomi oferentów o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwi im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.

11. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego



wywołania nie ma dalszych postępień. Postąpienie wynosi nie mniej niż 1% ceny, o której mowa powyżej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

**§13.1.** Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący, Członkowie Komisji oraz nabywca.

2. Przewodniczący Komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich oferentów o rozstrzygnięciu przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia postępowania przetargowego. Rozstrzygnięcie przetargu zostanie również opublikowane na stronie internetowej Urzędu Miasta Tomaszowa Mazowieckiego, na stronach [www.bip.tomaszow.miasta.pl](http://www.bip.tomaszow.miasta.pl) - w zakładce nieruchomości przeznaczone do zbycia (sprzedaż, użytkowanie wieczyste) – Informacje Prezydenta Miasta o rozstrzygniętych przetargach oraz na tablicy ogłoszeń urzędu Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

3. Nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiony w ciągu 21 dni od dnia zakończenia postępowania przetargowego o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

**§14.1.** Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego.

2. Koszty związane ze sporządzeniem umowy, o której mowa w ust. 1 ponosi Nabywca nieruchomości.

**§15.1.** Wadium wniesione przez uczestnika wygrywającego przetarg zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.

2. Wadium wniesione przez innych uczestników przetargu podlega zwrotowi na wskazany przez nich rachunek bankowy nie później niż przed upływem 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

**§16.1.** Nabywca nieruchomości zobowiązany jest, przed zawarciem umowy przenoszącej własność nieruchomości, zapłacić całość ceny nabycia nieruchomości pomniejszonej o wpłacone wadium na rachunek Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki nr 90 1050 1461 1000 0023 6464 4324. Dniem zapłaty jest dzień uznania wyżej wskazanego rachunku.

2. Roszczenie o przeniesienie prawa własności nieruchomości nie przysługuje, jeżeli Nabywca nieruchomości nie uiścił ceny nabycia przed terminem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub bez usprawiedliwienia nie stawił się w miejscu i terminie wskazanym przez organizatora przetargu w celu zawarcia przedmiotowej umowy. W takim przypadku wpłacone wadium nie podlega zwrotowi lecz ulega przepadkowi na rzecz budżetu Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki.

**§17.** Uczestnik przetargu może, w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

**§18.1.** W przetargu mogą brać udział cudzoziemcy na warunkach określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2278).

2. Jeżeli cudzoziemiec zobowiązany jest do uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości, oferta, o której mowa w § 7, powinna zawierać dodatkowo to zezwolenie pod rygorem wykluczenia z przetargu.

**§19.** Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego zastrzega sobie prawo odwołania przetargu lub jego unieważnienia przy zaistnieniu okoliczności powodujących uniemożliwienie zawarcia umowy oraz prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert. Przewodniczący Komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich oferentów o odwołaniu, unieważnieniu lub zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru nabywcy w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia odpowiednio odwołania, unieważnienia lub zamknięcia przetargu.

Tomaszów Mazowiecki dnia 22 maja 2019 r.

*Z-ca Prezydenta Miasta*  
*Tomasz Jurek*