

Warunki przetargu pisemnego ograniczonego na sprzedaż nieruchomości położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Strzeleckiej nr 12,

zwane w dalszej części " warunkami przetargu".

§1. Postanowienia Ogólne

1. Organizatorem przetargu na sprzedaż nieruchomości zabudowanej stanowiącej własność Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Strzeleckiej nr 12, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 111/2, w obr.13, o pow. 2169 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta PT1T/00031675/7 jest Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.
2. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu pisemnego ograniczonego, co zgodne jest z Zarządzeniem Nr 415/2020 Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 31 grudnia 2020 roku w sprawie wyboru formy przetargu oraz ustalenia wysokości wadium.
3. Przetarg ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.
4. Ze względu na szczególny charakter przetargu i przeznaczenie nieruchomości na cele świadczenia opieki zdrowotnej Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego zastrzega sobie prawo odwołania przetargu na każdym etapie postępowania, a także zamknięcia bez wyboru jakiegokolwiek z ofert. Z tego tytułu nie przysługuje roszczenie przeciwko sprzedającemu. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem oferty i udziałem w przetargu.
5. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli w przetargu pisemnym ograniczonym nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z uczestników przetargu nie zaoferował ceny za nabycie prawa własności nieruchomości wyższej niż cena wywoławcza, a także jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.
6. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu. Skargę do Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego wnosi się w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku pisemnego przetargu.
7. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa w §1 ust.6 Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego wstrzymuje dalsze czynności związane ze sprzedażą nieruchomości ,do momentu rozpatrzenia skargi. Prezydenta rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania.
8. Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenia czynności przetargowej lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.
9. Po rozpatrzeniu skargi Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego niezwłocznie zawiadamia skarżącego na piśmie o sposobie rozstrzygnięcia skargi. Informacja o sposobie rozstrzygnięcia skargi zamieszczona zostanie na okres co najmniej 7 dni na stronach bip.tomaszow.miasta.pl - w zakładce „nieruchomości przeznaczone do zbycia (sprzedaż, użytkowanie wieczyste) - zbycie - aktualne ogłoszenia o przetargach” oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

§2. Cena wywoławcza do przetargu została określona na kwotę : 2.000.000,00 zł (słownie : dwa miliony złotych).

Sprzedaż nieruchomości zabudowanej zwolniona jest z podatku VAT na podstawie art.43 ust.1 pkt.10 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2020 roku poz.106 z późn. zm.).

§3. Uczestnicy Przetargu

1. W przetargu mogą brać udział podmioty, które :
 - 1)przez okres co najmniej ostatnich 3 lat realizują w oparciu kontrakt z Narodowym Funduszem Zdrowia świadczenia zdrowotne z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej, na podstawie deklaracji pacjentów z terenu miasta Tomaszowa Mazowieckiego;
 - 2)posiadają doświadczenie w prowadzeniu działalności leczniczej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej;
 - 3)zobowiązują się do wykorzystania nabywanej nieruchomości na prowadzenie działalności w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej przez okres co najmniej 15 lat od daty nabycia nieruchomości;
 - 4)legitymują się podpisanym kontraktem z Narodowym Funduszem Zdrowia w ramach świadczenia podstawowej opieki zdrowotnej [POZ];i złożą w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu ofertę, zawierającą wszystkie informacje oraz dokumenty potwierdzające spełnienie wymogów wymienionych w niniejszych warunkach przetargu.
2. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami Komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności Komisji przetargowej.

§4. Zabezpieczenia

1. W związku z zobowiązaniem nabywcy, w umowie sprzedaży nieruchomości, do prowadzenia na nabywanej nieruchomości działalności leczniczej w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej przez okres 15 lat od daty nabycia, w umowie sprzedaży zostanie zastrzeżone prawo pierwokupu na rzecz Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki, a także roszczenie z tytułu kar umownych, na wypadek nie wykonania zobowiązania, na warunkach określonych poniżej.
2. W przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 15 lat od daty jej nabycia Gminie Miasto Tomaszów Mazowiecki przysługiwać będzie prawo pierwokupu nieruchomości, z terminem wykonania 6 miesięcy od daty zbycia.
3. W przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 15 lat od daty jej nabycia oraz niekorzystania przez Gminę Miasto Tomaszów Mazowiecki z prawa pierwokupu, nabywca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej na rzecz Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki w wysokości 50 % ceny nabycia od Gminy, z zastrzeżeniem ust.6.
4. W przypadku zaprzestania prowadzenia działalności leczniczej na nieruchomości w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej i zmiany przeznaczenia nieruchomości na inny cel niż wskazany w przetargu przed upływem 15 lat od daty jej nabycia, nabywca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 50% ceny nabycia nieruchomości od Gminy.
5. Nabywca podda się egzekucji, w umowie sprzedaży nieruchomości, odnośnie roszczeń z tytułu zapłaty kar umownych, o których mowa w ust. 3 i 4, na podstawie art. 777 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego, co do kwoty stanowiącej równowartość 50% ceny nabycia od Gminy. Termin roszczenia o zapłatę kar umownych upływa po 12 miesiącach od daty zbycia nieruchomości.
6. Obowiązek zapłaty przez nabywcę kary umownej o której mowa w ust. 3 nie powstanie, jeśli kolejny nabywca nieruchomości w umowie dotyczącej zbycia nieruchomości przejmie zobowiązania uczestnika przetargu, tj. zobowiąże się do prowadzenia działalności leczniczej w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na tej nieruchomości przez dalszy okres, czyli do czasu upływu 15 lat od sprzedaży nieruchomości przez Gminę Miasto Tomaszów Mazowiecki, pod rygorem zapłaty na rzecz Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki kar umownych, o których mowa w ust. 3 i 4, a także podda się egzekucji w zakresie wskazanym w ust. 5.
7. Prawo pierwokupu oraz roszczenia o zapłatę kar umownych, opisane w ust. 3 i 4, ujawnione zostaną w księdze wieczystej PT1T/00031675/7.

§5. Oferta

1. Ofertę należy złożyć w formie pisemnej, w miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Oferta i dokumenty do niej dołączone winny być sporządzone w języku polskim.
3. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę na zakup nieruchomości.
4. Oferta powinna zawierać nazwę Oferenta i jego adres oraz datę sporządzenia oferty.
 - 4.1. W przypadku Oferenta prowadzącego działalność gospodarczą, a 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 kupna nieruchomości zgodnie z „Warunkami 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 ograniczonym i do zawarcia umowy kupna nieruchomości zgodnie z „Warunkami przetargu”, jeżeli Oferent pozostaje w związku małżeńskim i nabywa przedmiotową nieruchomość jednocześnie w imieniu własnym oraz w imieniu drugiego małżonka lub nabywa do majątku osobistego,
 - pełnomocnictwo udzielone przez Oferenta w formie aktu notarialnego do wzięcia udziału w przetargu pisemnym ograniczonym i do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości zgodnie z „Warunkami przetargu”, jeżeli Oferent działa przez pełnomocnika,
 - podpis Oferenta lub osoby uprawnionej do reprezentowania oferenta.
 - 4.2. W przypadku Oferenta, którym jest Spółka cywilna dokumenty opisane w §5 ust.4 pkt. 4.1 wymagane są od każdej osoby wchodzącej w spółkę.
 - 4.3. **Oferowaną cenę za nabycie prawa własności nieruchomości wyższą od ceny wywoławczej** i sposób jej zapłaty.
 - 4.4. Poświadczoną za zgodność z oryginałem Umowę z Narodowym Funduszem Zdrowia na aktualnie realizowane świadczenia zdrowotne oraz wyciąg pobrany drogą elektroniczną z Rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą.
 - 4.5. Oświadczenie, że Oferent zapoznał się z warunkami przetargu, kryteriami oraz zasadami oceny ofert i przyjmuje je bez zastrzeżeń.
 - 4.6. Oświadczenie Oferenta o dokonanych oględzinach budynku i budowli objętych przetargiem oraz zapoznanie się z ich stanem technicznym.
 - 4.7. Oświadczenie Oferenta o zobowiązaniu się do prowadzenia działalności na nabytej nieruchomości na cel realizacji świadczeń zdrowotnych, w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej co najmniej przez okres 15 lat od daty nabycia nieruchomości.
 - 4.8. Oświadczenie Oferenta, że udziela świadczeń zdrowotnych z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej na podstawie deklaracji pacjentów z terenu miasta Tomaszowa Mazowieckiego.
5. Do oferty należy dołączyć następujące dokumenty:
 - 5.1. dowód wpłaty wadium, numer rachunku bankowego, nazwa banku Oferenta, na który zostanie zwrócone wadium w przypadku nie uznania złożonej oferty za najkorzystniejszą,
 - 5.2. aktualne zaświadczenia właściwego Naczelnika Urzędu Skarbowego oraz Oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kas Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzającego odpowiednio, że Oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat, składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu, wystawionych nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.

5.3. Wymagane dokumenty, o których mowa w §5 ust.4 należy złożyć w formie oryginału lub kserokopii poświadczonej za zgodność przez Oferenta lub osoby uprawnionej do składania oświadczeń woli w jego imieniu.

Wzory oświadczeń znajdują się na stronach bip.tomaszow.miasta.pl - w zakładce nieruchomości przeznaczone do zbycia (sprzedaż, użytkowanie wieczyste) – zbycie - aktualne ogłoszenia o przetargach.

6. Ryzyko uchybienia wymaganiom dotyczącym opracowania i złożenia dokumentów przetargowych ponosi Oferent.
7. Oferent ponosi wszelkie koszty związane ze sporządzeniem i przedłożeniem oferty. Poniesienie tych kosztów przez Oferenta nie może być podstawą żądania ich zwrotu przez organizatora przetargu jak również zaliczenia ich na poczet wadium ani ceny nabycia nieruchomości.
8. Wszelkie zapytania Oferentów należy przysyłać drogą elektroniczną na adres e-mail WGN@tomaszow-maz.pl najpóźniej 7 dni przed upływem terminu wyznaczonego do składania ofert lub telefonicznie - Wydział Architektury i Gospodarki Nieruchomościami tel. - 44 724 23 11 wew. 644 lub 622. Odpowiedzi na zapytania przesłane drogą elektroniczną zostaną udzielone na stronie na której umieszczone zostało ogłoszenie o przetargu tj. bip.tomaszow.miasta.pl - w zakładce nieruchomości przeznaczone do zbycia (sprzedaż, użytkowanie wieczyste) - zbycie - aktualne ogłoszenia o przetargach.
9. **Koperta zawierająca ofertę winna być opatrzona napisem:**
 - 9.1. **Oferta na sprzedaż nieruchomości położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Strzeleckiej nr 12 ,**
 - 9.2. **nazwa , adres i numer telefonu oferenta.**
10. Dane dotyczące oferenta umożliwią dalszą korespondencję z nim lub zwrot nie otwartej oferty przetargowej.
11. Oferty nie spełniające wymagań określonych w niniejszych Warunkach przetargu nie zostaną zakwalifikowane do uczestnictwa w przetargu.
12. Oferta dostarczona po terminie wyznaczonym przez organizatora przetargu zostanie zwrócona oferentowi bez otwierania.
13. Oferent może wycofać ofertę, składając pisemne oświadczenie woli organizatorowi przetargu, nie później niż ostatniego dnia wyznaczonego do składania ofert.
14. Wycofanie oferty po terminie, o którym mowa ust.13 nie jest możliwe.
15. Na jeden dzień przed wyznaczonym terminem przetargu Komisja przetargowa zamieści na stronach bip.tomaszow.miasta.pl - w zakładce nieruchomości przeznaczone do zbycia (sprzedaż, użytkowanie wieczyste) - zbycie - aktualne ogłoszenia o przetargach oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tomaszowa listę Oferentów zakwalifikowanych do przetargu.

§6. Komisja przetargowa

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu przeprowadza doraźna Komisja Przetargowa zwana dalej Komisją.
2. Komisje powołuje Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.
3. Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego wyznacza przewodniczącą Komisji oraz jego zastępcę.
4. Komisja podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania.

§7. Przetarg pisemny ograniczony

1. Przetarg składa się z dwóch części: jawnej i niejawnej.
2. Część jawna przetargu odbywa się w obecności Oferentów w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu przetargu.
 - 2.1 W części jawnej przetargu udział bierze Oferent lub upoważnieni przez niego pełnomocnicy, nie więcej jednak niż dwie osoby w imieniu każdego Oferenta.

2.2 .W części jawnej przetargu przewodniczący Komisji lub jego zastępca otwiera przetarg przekazując Oferentom:

- dane o nieruchomości wymienione w art.35 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o cenie wywoławczej,
- informacje o obciążeniach i zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość,
- informacje o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży,
- zastrzeżenia ,że Prezydentowi Miasta Tomaszowa Mazowieckiego przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert,
- informacje o zabezpieczeniach jakie będą umieszczone w umowie kupna sprzedaży.

2.3. Komisja dokonuje następujących czynności:

- podaje liczbę otrzymanych ofert,
- sprawdza czy oferty nie zostały naruszone ,
- dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert, tożsamość osób, które złożyły oferty oraz sprawdza dokumenty potwierdzające wpłatę wadium,
- weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnego przetargu przy uwzględnieniu tych, które nie odpowiadają warunkom przetargu , zostały złożone po wyznaczonym terminie, nie zawierają danych i dowodów, o których mowa w §5 ust.4 niniejszych warunków , są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
- zawiadamia Oferentów o terminie i miejscu części niejawnego przetargu,
- zawiadamia Oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu,
- sporządza protokół z tej części przetargu a następnie zamyka część jawną przetargu.

3. Część niejawnego przetargu następuje nie później niż w ciągu 5 dni od dnia zakończenia części jawnej.

3.1. W części niejawnego przetargu Komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert wybierając najkorzystniejszą lub stwierdza ,że nie wybrano żadnej oferty.

3.2. Kryteriami wyboru najkorzystniejszej oferty jest cena nieruchomości.

4. Przetarg wygrywa Oferent, który zaoferował najwyższą cenę za nabycie przedmiotu przetargu.

5. Z części niejawnego Komisja sporządza protokół i zamyka część niejawną.

6. W przypadku złożenia równorzędnych ofert przetarg będzie kontynuowany w formie dodatkowego przetargu ustnego. Komisja zawiadomi Oferentów o terminie dodatkowego przetargu. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym Oferenci zgłaszają kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień Postąpienie wynosi nie mniej niż 1 % ceny, o której mowa powyżej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

7. Z przetargu dodatkowego Komisja sporządza protokół.

8. Po zakończeniu postępowania przetargowego Komisja sporządza protokół z całego postępowania przetargowego.

9. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisuje Przewodniczący , Członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w drodze przetargu jako nabywca nieruchomości. W przypadku nieobecności przewodniczącego komisji protokół podpisuje jego zastępca.

10. Przewodniczący Komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich Oferentów o rozstrzygnięciu przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia postępowania przetargowego.

11. Rozstrzygnięcie przetargu zostanie opublikowane na stronie internetowej Urzędu Miasta Tomaszowa Mazowieckiego, na stronach bip.tomaszow-miasta.pl, w zakładce nieruchomości do zbycia (sprzedaż, użytkowanie wieczyste) zbycie - ogłoszenia o przetargach oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

12. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, w formie aktu notarialnego.

§8.1 Nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiony na piśmie w ciągu 21 dni od dnia zakończenia postępowania przetargowego o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

2. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

§9. Koszty związane ze sporządzeniem umowy notarialnej ponosi Nabywca nieruchomości.

§10.1 Wadium wniesione przez Oferenta wygrywającego przetarg zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.

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

§11. Nabywca nieruchomości zobowiązany jest, nie później niż 3 dni 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.

§12. Roszczenie o przeniesienie prawa własności nieruchomości nie przysługuje, jeżeli Nabywca nieruchomości nie uiszczył 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.

§13.1. 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 §5, powinna zawierać dodatkowo to zezwolenie pod rygorem wykluczenia z przetargu.

§14. Do Warunków przetargu pisemnego ograniczonego na sprzedaż nieruchomości zabudowanej stanowiącej własność Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki, w której prowadzona jest działalność związana z opieką zdrowotną stosuje się odpowiedni ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) oraz § 4 ust. 2 i ust. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1490 i 1698).