

### REGULAMIN PRZETARGU

nieograniczonego pisemnego – zwanego także Regulaminem - na sprzedaż Nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego 70/72 i 72A wraz ze Środkami Trwałymi wymienionymi w Załączniku Nr 3 do niniejszego Regulaminu.

#### I. Informacje ogólne .

1. Regulamin dotyczy przygotowania, przeprowadzenia oraz ustalenia warunków nieograniczonego, publicznego przetargu, prowadzonego w formie przetargu pisemnego nieograniczonego - zwanego dalej przetargiem, którego przedmiotem jest: sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu - działki o numerach ewidencyjnych 22/1; 23/1 AM-35 Obręb Stare Miasto o pow. łącznej 1162 m<sup>2</sup> i prawa własności budynków znajdujących się na gruncie wymienionych działek położonych we Wrocławiu przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego 70/72 i 72A wraz ze Środkami Trwałymi wymienionymi w Załączniku Nr 3 do niniejszego Regulaminu.
2. Nieruchomość i Środki Trwałe są wolne od obciążeń za wyjątkiem służebności gruntowej o której mowa w pkt. III ust. 6 oraz dwóch umów najmu i jednej umowy użyczenia. Okres wypowiedzenia każdej z tych umów nie przekracza jednego miesiąca.
3. Gminie Wrocław przysługuje prawo pierwokupu wobec nieruchomości.
4. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KW nr WR1K/00094585/9, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
5. Sprzedawcą jest Teatr Muzyczny Capitol z siedzibą we Wrocławiu, zwanym dalej Teatrem.
6. Przetarg ma charakter publiczny nieograniczony.
7. Przetarg przeprowadzony będzie w formie przetargu pisemnego, z możliwością przeprowadzenia dodatkowego przetargu ustnego (licytacji) spośród wybranych przez Komisję Przetargową Oferentów.
8. W sprawach nieuregulowanych Regulaminem mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa. Przy realizacji przetargu odpowiednie zastosowanie mają w szczególności przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 października 1993 r. w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu (Dz. U. z 1993 r. Nr 97, poz. 443, z późn. zm.).
9. Przetarg przygotowuje i prowadzi Komisja Przetargowa powołana przez Dyrektora Teatru.
10. W przetargu nie mogą uczestniczyć:
  - 1) osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej,
  - 2) Dyrektor,
  - 3) Zastępcy Dyrektora,
  - 4) Główny Księgowy.
  - 5) Oferenci, wobec których wszczęto postępowanie likwidacyjne lub upadłościowe, lub ogłoszono

wobec nich upadłość lub likwidację.

11. W przetargu mogą uczestniczyć Oferenci, jeżeli spełniają wymagania określone w ogłoszeniu o przetargu, właściwych przepisach prawa, Regulaminie przetargu oraz w wymaganym terminie złożą właściwe wadium oraz ofertę cenową (zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do niniejszego Regulaminu). Do przetargu mogą przystąpić cudzoziemcy - po spełnieniu warunków określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2016r. poz. 1061 z późn. zm.).
12. Przetarg winien być poprzedzony ogłoszeniem prasowym w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim - na co najmniej 14 dni przed Terminem Przetargu. Ogłoszenie winno być wywieszone w siedzibie Sprzedawcy oraz zamieszczone na portalu internetowym dziennika w którym będzie opublikowane ogłoszenie, a także zamieszczone wraz z niniejszym Regulaminem na stronie internetowej Teatru, tj. [www.teatr-capitol.pl/przetargi](http://www.teatr-capitol.pl/przetargi).
13. Sprzedawca zastrzega sobie prawo odwołania przetargu bez ponoszenia skutków prawnych i finansowych. Wadium w takim przypadku ulega zwrotowi o ile nie zająd przesłanki do jego zatrzymania, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 5 października 1993 r. w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu (Dz. U. z 1993 r., Nr 97, poz. 443, z późn. zm.).
14. Dokumentacja postępowania przetargowego przechowywana będzie przez Sprzedawcę przez okres 5-ciu lat od daty podpisania protokołu z przetargu.
15. Osoby zainteresowane mogą zwracać się pisemnie lub pocztą elektroniczną do Sprzedawcy o wyjaśnienie postanowień Regulaminu na adres ul. Marszałka J. Piłsudskiego 67, 50-019 Wrocław lub e-mail: sekretariat@teatr-capitol.pl - do dnia wskazanego w ogłoszeniu o przetargu. Sprzedawca udzieli odpowiedzi na zapytania związane z Regulaminem w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu, pod warunkiem że zapytanie wpłynie do Sprzedawcy w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu. Sprzedawca będzie przekazywał wyjaśnienia oraz informacje pocztą elektroniczną, przy czym zawsze dopuszczalna jest forma pisemna. Jeżeli prośba o wyjaśnienie treści Regulaminu wpłynie po upływie terminów składania pytań lub dotyczy udzielonych już odpowiedzi i wyjaśnień, Sprzedawca może udzielić wyjaśnień albo pozostawić takie zapytania bez rozpoznania. Treść zapytań oraz odpowiedzi - bez ujawniania pytającego - Teatr opublikuje także na swojej stronie internetowej. Udzielone przez Teatr odpowiedzi i wyjaśnienia są wiążące dla Uczestników przetargu. Pytania i odpowiedzi oraz inne informacje dotyczące Regulaminu przekazane telefonicznie lub ustnie są nieskuteczne.
16. Spory wynikające z zapisów Regulaminu będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Teatru.
17. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny, spośród ofert spełniających warunki przetargu.
18. Teatr udostępnia w swojej siedzibie - do wglądu – wycenę Środków Trwałych, operat szacunkowy Nieruchomości i wykaz umów o których mowa w ust. 2 - wszystkim osobom zainteresowanym uczestnictwem w przetargu – w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu.
19. Uczestnik przetargu poprzez przystąpienie do przetargu wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych, w tym również na udostępnienie ich do publicznej wiadomości, co zostanie potwierdzone stosownym oświadczeniem – Załącznik Nr 6 do niniejszego Regulaminu.

## **II. Słowniczek.**

Ileokroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- 1) **Nieruchomości** - należy przez to rozumieć prawo użytkowania wieczystego gruntu - działek o numerach ewidencyjnych 22/1; 23/1 AM-35 Obręb Stare Miasto o pow. 1162 m<sup>2</sup> oraz prawo

- własności budynków znajdujących się na gruncie wymienionych działek położonych we Wrocławiu przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego 70/72 i 72A,
- 2) **Środkach Trwałych** – należy przez to rozumieć środki trwałe funkcjonalnie związane z Nieruchomością przeznaczoną do sprzedaży,
  - 3) **Zbyciu Nieruchomości** - należy przez to rozumieć dokonanie czynności prawnych, na podstawie których nastąpi przeniesienie prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości gruntowej wraz z przeniesieniem własności budynków, w tym zawarcie Umowy Sprzedaży Nieruchomości,
  - 4) **Sprzedawcy** lub **Teatrze** - należy przez to rozumieć Teatr Muzyczny Capitol z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego 67, wpisany do RIK pod numerem 22/94,
  - 5) **Dyrektorze** - należy przez to rozumieć Dyrektora Naczelnego Teatru Muzycznego Capitol we Wrocławiu,
  - 6) **Prowadzącym Przetarg** - należy przez to rozumieć Komisję Przetargową powołaną przez Dyrektora, zwaną dalej również Komisją,
  - 7) **Terminie Przetargu** - należy przez to rozumieć termin, którego bieg rozpoczyna się w dniu wyznaczonym na złożenie ofert, a kończy się w dniu podpisania protokołu z przetargu,
  - 8) **Zamknięciu Przetargu** - należy przez to rozumieć podpisanie protokołu postępowania przetargowego przez Przewodniczącego, wszystkich obecnych Członków Komisji Przetargowej oraz Kandydata na Nabywcę i zatwierdzeniu przez Dyrektora rzeczzonego protokołu,
  - 9) **Stronach** – należy przez to rozumieć Teatr oraz Uczestników biorących udział w przetargu,
  - 10) **Cenie Wywoławczej** - rozumie się przez to cenę Nieruchomości opisaną w pkt. III ust. 1 pkt. 1) i pkt. 2) wraz ze Środkami Trwałymi, o których mowa w pkt. III ust. 1 pkt. 3),
  - 11) **Kandydacie na Nabywcę** - należy przez to rozumieć Oferenta ustalonego w wyniku prac Komisji Przetargowej jako nabywcę Nieruchomości wraz ze Środkami Trwałymi,
  - 12) **Oferencie** - zwanym również „**Uczestnikiem**” - należy przez to rozumieć osoby fizyczne lub prawne zainteresowane udziałem w przetargu, które złożyły ofertę na nabycie Nieruchomości wraz ze Środkami Trwałymi,
  - 13) **Dniu Sprzedaży** - należy przez to rozumieć dzień zawarcia Umowy Sprzedaży Nieruchomości wraz ze Środkami Trwałymi,
  - 14) **Cenie Nabycia Nieruchomości** wraz ze **Środkami Trwałymi**, zwaną również dalej „**Ceną Nabycia**” - należy przez to rozumieć cenę ustaloną w wyniku przetargu, do której Teatr doliczy obowiązującą stawkę podatku VAT i inne opłaty wg przepisów obowiązujących w Dniu Sprzedaży,
  - 15) **Umowie Sprzedaży** - należy przez to rozumieć - notarialną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości wraz ze Środkami Trwałymi oraz umowę przenoszącą własność Nieruchomości wraz ze Środkami Trwałymi.

### **III. Przedmiot sprzedaży.**

1. Przedmiotem przetargu jest łącznie:
  - 1) prawo użytkowania wieczystego gruntu – działki o numerach 22/1; 23/1 AM-35 Obręb Stare Miasto o pow. 1162 m<sup>2</sup>, położone we Wrocławiu przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego 70/72 i 72A,
  - 2) prawo własności budynków znajdujących się na w/w gruncie, położonym we Wrocławiu przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego 70/72 i 72A.
  - 3) prawo własności Środków Trwałych wymienionych w Załączniku Nr 3 do niniejszego Regulaminu
2. Nieruchomość zabudowana jest zespołem budynków usługowych o pow. użytkowej 1649,26 m<sup>2</sup>.
3. Dla Nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00094585/9.

4. Wartość przedmiotu przetargu, o którym mowa w pkt. III ust. 1 wynosi: 9 0 000,00 złotych (słownie: dziewięć milionów złotych ).
5. Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Teren, na którym znajduje się Nieruchomość - jest oznaczony symbolem A4.8UC, obejmującym obszar usług centrotwórczych. Budynki są wpisane do rejestru zabytków.
6. Nieruchomość obciążona jest służebnością gruntową, polegającą na prawie przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości oznaczonych jako działki o n-rach 21, 22/7, 23/2, 23/3, 22/3, 22/4, 22/5, 22/6 AM-35, obręb Stare Miasto (obecnie własność Gminy Wrocław).
7. Nieruchomość i Środki Trwałe można oglądać w terminie ustalonym w ogłoszeniu o przetargu.
8. Oferent wraz z ofertą cenową składa podpisane przez siebie 2 egzemplarze umowy najmu pomieszczeń określonych w Załączniku Nr 5 do niniejszego Regulaminu, znajdujących się w części Nieruchomości - wg wzoru umowy stanowiącego Załącznik Nr 4 do niniejszego Regulaminu, uprawniającej Teatr do korzystania z tych pomieszczeń - za kwotę symbolicznego czynszu miesięcznego w wysokości 1 złotego - do dnia 30 czerwca 2019 r., z prawem do udostępniania tych pomieszczeń osobom trzecim.

#### **IV. Cena Wywoławcza, Cena Nabycia, wadium.**

1. Cena Wywoławcza obejmuje wartość wszystkich przedmiotów przetargu, o których mowa w pkt. III ust. 1.
2. Cena Wywoławcza przedmiotu przetargu, o którym mowa w pkt. III ust. 1 wynosi 9 000 000 złotych (słownie: dziewięć milionów złotych)
3. Oprócz Ceny Nabycia kupujący ponosi wszelkie inne opłaty i podatki obowiązujące w Dniu Sprzedaży, związane z zawarciem Umowy Sprzedaży.
4. W przetargu mogą brać udział osoby, które wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.
5. Sprzedawca ustala wadium w wysokości 10% Ceny Wywoławczej.
6. Sprzedawca dopuszcza wniesienie wadium w następujących formach:
  - 1) pieniężnej - przelewem na konto wskazane w ogłoszeniu o przetargu,
  - 2) oryginału nieodwoływanej i bezwarunkowej gwarancji bankowej złożonej w kasie Teatru – w pokoju 1C002, o ile wystawiający ją bank ma siedzibę w kraju będącym stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej. Okres ważności tej gwarancji winien rozpoczynać się w Terminie Przetargu i kończyć nie wcześniej niż 120 dni od terminu wyznaczonego na złożenie ofert.
7. Kserokopię dowodu wniesienia wadium poświadczoną za zgodność z oryginałem przez Uczestnika załącza się do oferty.
8. Wyznaczony termin wniesienia wadium zostanie podany w ogłoszeniu o przetargu.
9. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu przetargu.
10. Wadium wniesione w pieniądzu przez Uczestnika przetargu, który został Kandydatem na Nabywcę, zalicza się na poczet Ceny Nabycia i zawarciu Umowy Sprzedaży.
11. Wadium wniesione w formie gwarancji bankowej przez Uczestnika przetargu, został Kandydatem na Nabywcę - podlega zwrotowi niezwłocznie po wpłaceniu Ceny Nabycia.
12. Wadium zostanie zwrócone w wysokości nominalnej bez oprocentowania. Oferentowi nie przysługuje

prawo naliczania odsetek od wpłaconego wadium w żadnych okolicznościach.

13. Wniesione wadium przepada na rzecz Sprzedawcy, jeżeli:
  - 1) Oferent nie zaoferuje Ceny Nabycia równej co najmniej Cenie Wywoławczej,
  - 2) Kandydat na Nabywcę, którego oferta zostanie przyjęta, uchyli się od zawarcia umów, o których mowa w pkt. VII ust. 3 pkt. 2) oraz w ust. 4,
  - 3) Kandydat na Nabywcę nie uiszczy w wyznaczonym terminie całości Ceny Nabycia.

#### **V. Ogłoszenie o przetargu.**

1. Komisja Przetargowa podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym Terminem Przetargu.
2. W ogłoszeniu o przetargu podaje się:
  - 1) nazwę i adres Sprzedawcy
  - 2) oznaczenie Nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
  - 3) powierzchnię Nieruchomości,
  - 4) opis Nieruchomości,
  - 5) przeznaczenie Nieruchomości i sposób jej zagospodarowania,
  - 6) informację o rodzaju, typie i ilości sprzedawanych wraz z Nieruchomością Środków Trwałych
  - 7) Cenę Wywoławczą,
  - 8) termin i miejsce, w którym można obejrzeć sprzedawaną Nieruchomość i Środki Trwałe oraz zapoznać się z operatem szacunkowym, wyceną Środków Trwałych i wykazem umów o których mowa w pkt. I ust. 2 niniejszego Regulaminu ,
  - 9) wysokość wadium, termin i sposób wnoszenia wadium,
  - 10) informację o sytuacjach, w których wadium przepada na rzecz Sprzedawcy,
  - 11) informację, że wadium złożone przez Oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte, zostanie zwrócone niezwłocznie po dokonaniu wyboru oferty, a Oferentowi, którego oferta została przyjęta, zostanie zarachowane na poczet Ceny Nabycia,
  - 12) miejsce, termin i tryb składania oraz otwarcia ofert oraz okres, w którym oferta jest wiążąca,
  - 13) zastrzeżenie, że Sprzedawcy przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty, jeżeli Uczestnicy przetargu zaoferowali tę samą Cenę Nabycia,
  - 14) pouczenie o obowiązku zapoznania się z niniejszym Regulaminem,
  - 15) zastrzeżenie, że Teatrowi przysługuje prawo odwołania ogłoszonego przetargu bez ponoszenia skutków prawnych i finansowych,
  - 16) terminy składania pytań i udzielania wyjaśnień.

#### **VI. Postępowanie przetargowe .**

1. W celu przygotowania i przeprowadzenia przetargu Dyrektor powołuje odrębnym zarządzeniem Komisję Przetargową zwaną również dalej Komisją.
2. Komisja Przetargowa pracuje w składzie od trzech do pięciu osób, w tym Przewodniczący Komisji Przetargowej oraz pozostali Członkowie Komisji. Przewodniczącemu Komisji Przetargowej zwanego dalej Przewodniczącym, wskazuje Dyrektor zarządzeniem o którym mowa w ust. 1.
3. Osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej po zapoznaniu się z ofertami podczas posiedzenia jawnego Komisji Przetargowej, składają oświadczenie na formularzu stanowiącym Załącznik Nr 2 do

niniejszego Regulaminu, o tym że:

- 1) nie pozostają w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia oraz nie są związani z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z żadnym z Oferentów, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych Oferentów,
  - 2) nie pozostają z żadnym Oferentem w stosunku prawnym lub faktycznym, mogącym budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Jeżeli osoba wchodząca w skład Komisji Przetargowej złożyła oświadczenie o istnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 3, Dyrektor powołuje w jej miejsce do składu Komisji Przetargowej nowego członka lub Przewodniczącego, pod warunkiem iż złożył on oświadczenie, że nie jest osobą, o której mowa w ustępie 3. W tym celu Komisja może przerwać na czas określony prowadzenie postępowania, informując o tym Uczestników i wskazując w razie potrzeby nowe terminy prowadzenia przetargu. Zasady powyższe stosuje się odpowiednio w razie zaistnienia trwałej przeszkody uniemożliwiającej udział Członka w pracach Komisji.
  5. Komisja Przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze ustnego głosowania, bez możliwości wstrzymania się od głosu.
  6. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Komisji Przetargowej.
  7. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę Uczestników, jeżeli chociaż jeden Uczestnik zaoferował co najmniej Cenę Wywoławczą.
  8. Przetarg prowadzi Przewodniczący Komisji, przy obecności co najmniej dwóch pozostałych Członków komisji.
  9. Wyznaczony termin składania ofert w przetargu pisemnym nieograniczonym upływa w dniu rozpoczęcia biegu Terminu Przetargu. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach. Decyduje chwila wpływu oferty do siedziby Teatru, a nie data nadania przy wysyłce oferty pocztą lub kurierem.
  10. Oferta Uczestnika musi zostać złożona wyłącznie na formularzu stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu i zawierać niżej wymienione dokumenty i oświadczenia w formie pisemnej:
    - 1) imię, nazwisko, adres zamieszkania albo nazwę firmy, siedzibę Oferenta oraz datę sporządzenia oferty,
    - 2) dokumenty rejestrowe, wystawione nie wcześniej niż trzy miesiące przed Terminem Przetargu, odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub kserokopia dowodu tożsamości - wg właściwości Uczestnika,
    - 3) oświadczenie, że Oferent zapoznał się z warunkami i Regulaminem przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń, zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Nieruchomości, oraz że jest związany ofertą przez okres 120 dni od dnia wyznaczonego na złożenie ofert,
    - 4) zobowiązanie do zapłacenia całości Ceny Nabycia oraz wszelkich opłat i podatków obowiązujących w Dniu Sprzedaży - najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień wyznaczony przez Sprzedawcę na dzień zawarcia Umowy Sprzedaży, przelewem na konto Sprzedawcy. Decyduje data uznania rachunku bankowego Sprzedawcy.
    - 5) dowód wniesienia wadium, poświadczony za zgodność przez Oferenta,
    - 6) oświadczenie, na jaki rachunek bankowy należy dokonać ewentualnego zwrotu wadium,
    - 7) w przypadku spółki prawa handlowego - uchwałę organów spółki odnośnie zgody na nabycie przedmiotu przetargu, o ile taka zgoda jest wymagana,
    - 8) w przypadku udziału pełnomocnika - wymagane jest pełnomocnictwo potwierdzone notarialnie,
    - 9) oferowaną Cenę Nabycia Nieruchomości wraz ze Środkami Trwałymi. Cena musi być podana w zaokrągleniu do pełnych złotych polskich,
    - 10) oświadczenie o zobowiązaniu się Oferenta do pokrycia wszystkich kosztów przeniesienia praw do

- sprzedawanej Nieruchomości oraz ewentualnych innych opłat,
- 11) oświadczenia i inne dokumenty, o których mowa poniżej w ust. 11 i/lub w ust. 12,
  - 12) 2 egzemplarze podpisanej przez Oferenta umowy najmu, zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do niniejszego Regulaminu.
11. W przypadku gdy ofertę składają małżonkowie, podpisują oboje osobiście lub jeden z małżonków na podstawie pełnomocnictwa współmałżonka potwierdzonego notarialnie. W przypadku, gdy Oferentem jest osoba pozostająca w związku małżeńskim na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej (w tym prowadząca działalność gospodarczą), i zamierza nabyć przedmiot przetargu do majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową, a w przetargu nie uczestniczy drugi małżonek, należy dodatkowo załączyć (w oryginale) oświadczenie współmałżonka w formie aktu notarialnego, o wyrażeniu zgody na przystąpienie i uczestnictwo małżonka w przetargu oraz nabycia przedmiotu przetargu ze środków pochodzących z majątku wspólnego, za Cenę Nabycia, ustaloną w przetargu. Do aktu notarialnego, konieczne może być również przedłożenie innych, dodatkowych dokumentów wymaganych przez notariusza.
  12. W przypadku, gdy ofertę składa cudzoziemiec w rozumieniu ustawy z 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców – Dz. U. z 2017 r. poz. 2278 – powinien posiadać zezwolenie właściwego ministra, którego potwierdzoną notarialnie kopię - załącza do oferty.
  13. Kopertę zawierającą ofertę należy oznakować w następujący sposób: Teatr Muzyczny Capitol we Wrocławiu OFERTA NA KUPNO NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ PRZY UL. MARSZAŁKA J. PIŁSUDSKIEGO 70/72 i 72A WE WROCŁAWIU WRAZ ZE ŚRODKAMI TRWAŁYMI ZNAJDUJĄCYMI SIĘ NA TERENIE RZECZONEJ NIERUCHOMOŚCI W TRYBIE NIEOGRANICZONEGO PRZETARGU PISEMNEGO. NIE OTWIERAĆ PRZED TERMINEM OTWARCIA OFERT. Na kopercie musi znajdować się nazwa i adres Oferenta, aby można było odesłać ofertę w przypadku jej opóźnionego doręczenia .
  14. Oferty złożone po upływie terminu składania ofert zostaną zwrócone na adres Oferenta bez otwierania.
  15. Każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę. Termin związania ofertą wynosi 120 dni - od dnia, wyznaczonego na złożenie oferty. Nie dopuszcza się zmiany złożonej oferty, złożenia oferty wariantowej lub częściowej.
  16. Dokumenty powinny być złożone w oryginałach lub poświadczonych przez Uczestnika za zgodność z oryginałem kopiach oraz powinny mieć stosowne podpisy osób upoważnionych. Dokumenty powinny być sporządzone w języku polskim (tłumaczenia powinny być dokonane przez tłumacza przysięgłego).
  17. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
  18. Część jawna przetargu odbywa się w obecności wszystkich przybyłych Uczestników, w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu.
  19. W części jawnej Komisja Przetargowa:
    - 1) podaje liczbę otrzymanych ofert ,
    - 2) dokonuje otwarcia kopert z ofertami,
    - 3) ogłasza do wiadomości Uczestników oferowane ceny.
  19. W części niejawnej przetargu Komisja Przetargowa sprawdza poprawność formalną i kompletność złożonych ofert.
  20. Nie będą rozpatrywane oferty:
    - 1) Oferentów, którzy nie wnieśli wadium w wysokości i formie określonej w ogłoszeniu o przetargu lub wnieśli wadium - w formie jak w pkt. IV ust. 6 pkt. 2) niniejszego Regulaminu - niespełniające warunków tam opisanych
    - 2) które nie odpowiadają warunkom przetargu,
    - 3) które zostały złożone po wyznaczonym terminie,
    - 4) które nie zawierają żądanych danych określonych w Regulaminie i w ogłoszeniu o przetargu ( np.

- zgód właściwych osób lub organów) lub dane te są niekompletne lub nie zostały złożone na formularzu stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu,
- 5) do których nie dołączono któregokolwiek z żądanych dokumentów,
  - 6) które są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści, zawierają niepodpisane dokumenty, zawierają kopie dokumentów, które nie zostały potwierdzone przez oferenta „za zgodność z oryginałem”,
  - 7) które zawierają niższą cenę ofertową niż Cena Wywoławcza,
  - 8) które nie zawierają podpisanych 2 egzemplarzy umowy najmu, zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do Regulaminu.
21. W części niejawnej przetargu Komisja Przetargowa dokonuje analizy prawidłowo sporządzonych ofert, biorąc pod uwagę zaoferowaną Cenę Nabycia Nieruchomości wraz ze Środkami Trwałymi oraz wnioskuje do Dyrektora o wybór najkorzystniejszej z nich lub stwierdza, że kilku Oferentów złożyło oferty z tą samą Ceną Nabycia.
  22. W razie ustalenia, że kilku Oferentów zaoferowało tę samą Cenę Nabycia, Komisja wnioskuje do Dyrektora o podjęcie decyzji:
    - 1) o wyborze konkretnego Oferenta, który stanie się Kandydatem na Nabywcę, lub
    - 2) o kontynuowaniu przetargu w formie licytacji ustnej między tymi Oferentami, wraz z wyznaczeniem jednocześnie terminu licytacji.
  23. Komisja ustala z notariuszem termin zawarcia Umowy Sprzedaży i zawiadamia o tym terminie Kandydata na Nabywcę.
  24. W przypadku podjęcia decyzji o licytacji między wybranymi Oferentami, stosuje się następujące zasady postępowania:
    - 1) Komisja zawiadamia Oferentów o terminie licytacji oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert,
    - 2) w licytacji Uczestnicy zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień,
    - 3) przed rozpoczęciem licytacji, każdy z Uczestników zobowiązany jest przedłożyć Komisji Przetargowej:
      - a) dowód osobisty lub inny równoważny dokument tożsamości,
      - b) przedstawiciel osoby prawnej dodatkowo przedkłada upoważnienie (pełnomocnictwo) do reprezentowania osoby prawnej w licytacji,
      - c) jeżeli Uczestnika zastępuje lub występuje w jego imieniu inna osoba, dodatkowo winna ona przedstawić stosowne pełnomocnictwo,
    - 4) minimalne postąpienie przetargowe w licytacji wynosi jeden procent Ceny Wywoławczej (netto),
    - 5) Przewodniczący Komisji Przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej Ceny Nabycia dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte,
    - 6) Uczestnicy licytacji zgłaszają ustnie kolejne postąpienia Ceny Nabycia, do czasu trzykrotnego wywołania.
    - 7) po ustaniu zgłaszania postąpień, Przewodniczący Komisji Przetargowej uprzedza Uczestników, że wywołuje po raz ostatni (trzeci) najwyższą Cenę Nabycia i kończy licytację, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby lub nazwę firmy, która zaoferowała najwyższą Cenę Nabycia,
    - 8) Cenę Wywoławczą w licytacji stanowi najwyższa zaoferowana cena w zgłoszonych pisemnych ofertach.
  25. Jeżeli żaden z Uczestników, którzy stawili się na licytację nie zaoferował postąpienia ponad Cenę Wywoławczą, Komisja wnioskuje do Dyrektora o wybór Kandydata na Nabywcę spośród Oferentów, którzy złożyli najwyższą Cenę Nabycia w przetargu pisemnym.



26. Komisja Przetargowa sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Protokół powinien zawierać informacje o:
- 1) terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu,
  - 2) przedmiocie przetargu,
  - 3) imionach i nazwiskach osób Prowadzących Przetarg,
  - 4) Cenie Wywoławczej oraz najwyższej Cenie Nabycia osiągniętej w przetargu albo informację o złożonych ofertach,
  - 5) wniesionych wadiumach i wnoszących je Uczestnikach,
  - 6) przebiegu ewentualnej licytacji, imieniu, nazwisku oraz adresie osoby lub nazwie i siedzibie firmy ustalonej jako Kandydata na Nabywcę,
  - 7) wnioskach i oświadczeniach osób biorących udział i/lub Prowadzących Przetarg,
  - 8) uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez Komisję Przetargową,
  - 9) dacie sporządzenia protokołu, wzmiankę o odczytaniu protokołu,
  - 10) podpisy osób prowadzących przetarg i Kandydata na Nabywcę lub wzmiankę o przyczynie braku czyjegokolwiek podpisu.
  - 11) po zatwierdzeniu protokołu - wzmiankę jeżeli Kandydat na Nabywcę nie uiszczy Ceny Nabycia w terminie wskazanym lub wzmiankę o wpłaceniu Ceny Nabycia.
27. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden przeznaczony jest dla Teatru, a drugi dla osoby ustalonej jako Kandydata na Nabywcę.
28. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący i Członkowie Komisji Przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako Kandydat na Nabywcę.
29. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia Umowy Sprzedaży.

## **VII. Zakończenie postępowania , odwołanie przetargu, zawiadomienia, zawarcie Umowy Sprzedaży**

1. Przetarg uważa się za Zamknięty z chwilą podpisania protokołu postępowania przetargowego przez Przewodniczącego, wszystkich obecnych Członków Komisji Przetargowej oraz Kandydata na Nabywcę i zatwierdzeniu protokołu przez Dyrektora .
2. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli w przetargu pisemnym nie została złożona żadna oferta lub żaden z Uczestników nie zaoferował ceny równej Cenie Wywoławczej lub wyższej, a także jeżeli Komisja Przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.
3. Po zakończeniu postępowania przetargowego zostanie zawarta:
  - 1) warunkowa umowa najmu, której wzór stanowi Załącznik Nr 4 do niniejszego Regulaminu,
  - 2) w formie aktu notarialnego - warunkowa Umowa Sprzedaży Nieruchomości wraz ze Środkami Trwałymi.
4. Przeniesienie własności Nieruchomości w formie aktu notarialnego nastąpi w terminie 21 dni od zawiadomienia przez Prezydenta Wrocławia o rezygnacji z przysługującego Gminie Wrocław prawa jej pierwokupu lub w terminie 21 dni od dnia upływu terminu do złożenia przez Gminę Wrocław oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu Nieruchomości. W przypadku skorzystania przez Gminę Wrocław z prawa pierwokupu Nieruchomości Sprzedawca nie przewiduje możliwości zwrotu Kandydatowi na Nabywcę kosztów udziału w postępowaniu oraz kosztów sporządzenia aktu notarialnego - warunkowej Umowy Sprzedaży.
5. Umowy, o których mowa w ust. 3 pkt. 2) oraz w ust. 4 zostaną zawarte w kancelarii notarialnej wskazanej przez Teatr.
6. Zapłata Ceny Nabycia winna być dokonana przelewem na rachunek bankowy Sprzedawcy najpóźniej w dniu poprzedzającym podpisanie aktu notarialnego - warunkowej Umowy Sprzedaży. Przez

dokonanie zapłaty Ceny Nabycia rozumie się uznanie środków pieniężnych na rachunku bankowym Teatru. Cena Nabycia nie podlega rozłożeniu na raty. W przypadku skorzystania przez Gminę Wrocław z prawa pierwokupu Nieruchomości - Sprzedawca zwróci Kandydatowi na Nabywcę całość wpłaconej ceny, nie później niż 14 dni od złożenia oświadczenia przez Gminę Wrocław o skorzystaniu z prawa pierwokupu Nieruchomości, bez odsetek i innych kosztów, na podane przez Kandydata na Nabywcę konto bankowe wskazane w/w Umowie Sprzedaży.

7. Kandydat na Nabywcę, który w terminie nie uiszczy całości Ceny Nabycia, traci prawa związane z wyborem jego oferty (lub z przybicia) oraz złożone wadium.
8. Komisja Przetargowa jest obowiązana zawiadomić pisemnie osobę ustaloną jako Kandydata na Nabywcę o miejscach i terminach zawarcia wszystkich umów określonych niniejszym Regulaminem. Wyznaczony termin powinien przewidywać okres nie krótszy niż 7 dni od dnia przewidzianego na doręczenie zawiadomienia. Przy ustalaniu doręczenia zawiadomienia stosuje się zasady jak przewidziane dla doręczeń przesyłek sądowych.
9. Kandydat na Nabywcę, obowiązany jest - osobiście lub przez pełnomocnika - uczestniczyć w czynnościach przygotowawczych do sporządzenia i zawarcia aktów notarialnych, koniecznych do zrealizowania transakcji sprzedaży Nieruchomości, w tym do uzyskania i przedłożenia wszelkich wymaganych przez notariusza dokumentów, zaświadczeń i materiałów oraz złożenia wszelkich oświadczeń jakie okażą się konieczne, jak również do stawienia się w wyznaczonym terminie i miejscu celem zawarcia aktów notarialnych.
10. Jeżeli Kandydat na Nabywcę nie przystąpi bez uprzedniego pisemnego uzasadnienia nieobecności do zawarcia którejkolwiek z umów, o których mowa w ust. 3 pkt. 2) oraz w ust. 4 - w miejscach i w terminach podanych w zawiadomieniu o którym mowa w ust. 8, Teatr może odstąpić od ich zawarcia, chyba że Komisja Przetargowa uzna uzasadnienie nieobecności. Komisja Przetargowa może także uwzględnić zdarzenia nagłe, nieprzewidywalne, w tym działanie siły wyższej. W sytuacji nieuwzględnienia nieobecności Kandydata na Nabywcę, Sprzedawca odstępuje od zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 pkt. 2) oraz w ust. 4 i zatrzymuje wpłacone wadium lub - jeśli Cena Nabycia została uiszczona - dokonuje zwrotu Ceny Nabycia pomniejszonej o wysokość wadium, w wysokości nominalnej bez naliczania odsetek. Postanowienia powyższe mają również zastosowanie w przypadku, gdy zawarcie którejkolwiek z umów stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Kandydata na Nabywcę.
11. W sytuacji, o której mowa w ust. 10, Teatr może przedstawić ofertę zawarcia Umowy Sprzedaży Oferentowi, który złożył kolejną najkorzystniejszą ofertę lub unieważnić postępowanie przetargowe.
12. Wydanie Nieruchomości wraz ze Środkami Trwałymi następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego niezwłocznie po przeniesieniu własności Nieruchomości - nie później, niż w ciągu 14 dni.
13. Sprzedawca zastrzega sobie prawo odstąpienia od zawarcia Umowy Sprzedaży Nieruchomości wraz ze Środkami Trwałymi, w razie stwierdzenia, że przetarg został przeprowadzony z naruszeniem przepisów prawa.

**Wykaz załączników:**

1. Załącznik Nr 1 - Oferta cenowa (wzór)
2. Załącznik Nr 2 - Oświadczenie Członka Komisji Przetargowej (wypełniają Członkowie Komisji Przetargowej) (wzór)
3. Załącznik Nr 3 - Wykaz sprzedawanych Środków Trwałych
4. Załącznik Nr 4 - Umowa najmu (wzór)

5. Załącznik Nr 5 - Wykaz pomieszczeń będących przedmiotem najmu przez Teatr
6. Załącznik Nr 6 – Zgoda Oferenta na przetwarzanie danych osobowych
7. Załącznik Nr 7 - Oświadczenie współmałżonka Oferenta o wyrażeniu zgody na przystąpienie współmałżonka będącego Oferentem do przetargu z zamiarem nabycia Nieruchomości będącej przedmiotem przetargu ze środków pochodzących z majątku wspólnego za Cenę Nabycia ustaloną w przetargu (wzór)
8. Załącznik Nr 8 – Ogłoszenie o przetargu (wzór)