

Tychy, dnia 26.02.2021 r.

„Śródmieście” Sp. z o.o.

43-100 Tychy

Aleja Marszałka Piłsudskiego 12

KRS: 0000149703

NIP: 646-23-71-001

REGON: 276063392

WARUNKI PRZETARGU PISEMNEGO NIEOGRANICZONEGO NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI „ŚRÓDMIEŚCIE” SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W TYCHACH

Zarząd „Śródmieście” Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach (zwanej dalej Sprzedawcą), działając na podstawie uchwały Nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników „Śródmieście” Spółka z o.o. z siedzibą w Tychach z dnia 18.02.2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości oraz Uchwały Nr XXIV/491/21 Rady Miasta Tychy z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieograniczonego nieruchomości składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 2386 oraz działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 2607/2385 i 2606/2385, stanowiących własność Śródmieście Sp. z o.o. w Tychach ustala następujące warunki pisemnego przetargu nieograniczonego na zbycie nieruchomości stanowiących własność Sprzedawcy:

I. Przedmiot przetargu

Przedmiotem przetargu jest łączna sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Sprzedawcy (zwanych dalej Nieruchomościami), tj.:

- nieruchomości, położonej pomiędzy al. Jana Pawła II i ul. Zofii Nałkowskiej w Tychach, dla której Sąd Rejonowy w Tychach prowadzi księgę wieczystą o numerze KA1T/00031961/0, obejmującej działkę gruntu nr 2386 o pow. 1,8185 ha;
- oraz
- części nieruchomości, położonej pomiędzy al. Jana Pawła II i ul. Zofii Nałkowskiej w Tychach, dla której Sąd Rejonowy w Tychach prowadzi księgę wieczystą o numerze KA1T/00044258/3 obejmującej działkę gruntu nr 2607/2385 o pow. 0,5398 ha.

II. Opis Nieruchomości

Działka o numerze 2386 jest niezabudowana, niezagospodarowana i nieogrodzona. Teren działki jest pofalowany ze skarpą w północno-zachodniej części działki i innymi masami ziemnymi. Nieruchomość jest obciążona ograniczonym prawem rzeczowym – w dziale III Księgi Wieczystej wpisano służebność przesyłu. Dział IV wolny jest od wpisów. Część działki o powierzchni 100 m² stanowi przedmiot dzierżawy na podstawie umowy zawartej na piśmie bez daty pewnej na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia z zachowaniem 3 miesięcznego okresu, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Na dzierżawionej części nieruchomości posadowione są dwie altany śmietnikowe. W odniesieniu do działki Gminie Tychy, na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przysługuje prawo pierwokupu. Nieruchomość posiada dostęp do sieci wodociągowej, gazowej, elektrycznej i kanalizacyjnej wzdłuż ul. Nałkowskiej i al. Jana Pawła II. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą jednokierunkową o nawierzchni asfaltowej ze zjazdem z al. Jana Pawła II.

Działka o numerze 2607/2385 jest niezabudowana i nieogrodzona. Teren działki w części wykorzystywany jest jako parking, którego powierzchnia została wyłożona kostką brukową. Pozostała część działki jest niezagospodarowana, teren jest pofalowany ze spadkiem w stronę północną. Nieruchomość (na którą oprócz zbywanej działki składa się również niestanowiąca przedmiotu przetargu działka gruntu o nr 2606/2385) jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi. W dziale III Księgi Wieczystej wpisano służebność gruntową na czas nieokreślony polegającą na prawie przechodu i przejazdu oraz służebność przesyłu. Służebność gruntowa ujawniona w księdze wieczystej nie jest wykonywana na zbywanej działce. Dział IV jest wolny od wpisów. Część działki o powierzchni 1870 m² stanowi przedmiot dzierżawy, na podstawie umowy zawartej na piśmie bez daty pewnej na czas określony do 31 marca 2021 roku. Z upływem okresu dzierżawy umowa dzierżawy ulega przedłużeniu każdorazowo o jednoroczny okres, jeżeli żadna ze stron umowy dzierżawy nie złoży drugiej stronie pisemnego oświadczenia, że nie zgadza się na dalsze trwanie umowy dzierżawy, najpóźniej na trzy miesiące przed upływem poprzedniego okresu. Dzierżawiona część nieruchomości zabudowana jest parkingiem. Dzierżawcy nie przysługuje prawo żądania zwrotu poniesionych nakładów, w okresie trwania umowy dzierżawy, a także po jej ustaniu. Nieruchomość posiada dostęp do sieci wodociągowej, gazowej, elektrycznej i kanalizacyjnej przebiegających wzdłuż al. Jana Pawła II. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą jednokierunkową o nawierzchni asfaltowej ze zjazdem z al. Jana Pawła II.

Teren działek znajduje się przy głównych szlakach komunikacyjnych, dzięki czemu dojazd do nieruchomości jest szybki i bezpośredni.

W sąsiedztwie gruntów znajdują się przystanki publicznego transportu zbiorowego oraz stacja Szybkiej Kolei Regionalnej zapewniająca wygodne, bezpośrednie połączenie kolejowe z Katowicami i Sosnowcem, przy której w ramach centrum przesiadkowego typu „Park and Ride” funkcjonują kryte parkingi wielopoziomowe.

Szczegółowe informacje na temat Nieruchomości ujęte zostały w operatach szacunkowych, które są udostępniane zainteresowanym złożeniem oferty do wglądu w siedzibie Sprzedawcy lub podlegają udostępnieniu w drogą elektroniczną.

III. Przeznaczenie Nieruchomości i sposób zagospodarowania.

1. Działka nr 2386 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXXI/513/17 Rady Miasta Tychy z dnia 16 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum Miasta Tychy – etap pierwszy, położona jest w obszarze zabudowy usługowej w tym rozmieszczenia obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem **4UC** i **5UC**.

Zgodnie z § 12 planu miejscowego dla terenów zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczonych symbolami: 4UC, 5UC, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 2, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z wykluczeniem:

- gospodarki odpadami w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
- handlu hurtowego, magazynów, składów, baz transportowych,
- myjni samochodów,
- stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części, - stacji paliw,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3, z dopuszczeniem lokali użytkowych przeznaczonych pod usługi w zakresie:

- usług drobnych, usług handlu detalicznego, usług społecznych – wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków,
- usług biurowych, administracji, projektowania, finansów, ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości – wyłącznie na pierwszej lub drugiej kondygnacji nadziemnej budynków,

2) w zabudowie usługowej dopuszczenie lokali mieszkalnych wyłącznie powyżej drugiej użytkowej kondygnacji nadziemnej budynków;

3) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej nakaz realizacji lokali użytkowych, w zakresie usług o których mowa w pkt 1 lit. b, na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 5, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:

a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m,

b) schodów zewnętrznych, pochylni;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy dotycząca części budynków na wysokości co najmniej 5 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

6) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt: 4, 5;

7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 70%;

- 8) intensywność zabudowy – maks. 7,0;
- 9) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla zabudowy usługowej – min. 15%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 25%;
- 10) geometria dachów:
- a) budynków - dachy płaskie, z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
 - b) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych, wiat – dowolna;
- 11) wysokość zabudowy:
- a) dla terenu o symbolu 4UC – maks. 45 m, w tym wysokość:
 - budynków: min. 12 m, maks. 40 m,
 - obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych, wiat – maks. 6 m,
 - b) dla terenu o symbolu 5UC – maks. 26 m, w tym wysokość:
 - budynków: min. 12 m, maks. 21 m,
 - obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych, wiat – maks. 6 m;
 - c) dla terenu o symbolu 4UC w strefie (spw), oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do maks. 65 m, w tym wysokości budynków do maks. 60 m;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 28 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-10;
- 13) nakaz kształtowania wejść do budynków od strony terenu o symbolu 4ZP i al. Jana Pawła II z poziomu terenu;
- 14) nakaz kształtowania witryn w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 60% długości elewacji od strony: drogi o symbolu 1KDG (al. Jana Pawła II), strefy (spp), strefy (skp);
- 15) w strefie (spp) oznaczonej na rysunku planu:
- a) nakaz urządzenia w poziomie terenu otwartej przestrzeni publicznie dostępnej w formie placu z obiektami małej architektury i zielenią urządzoną,
 - b) dopuszczenie realizacji podziemnych części budynków, w tym parkingów, zlokalizowanych poniżej przestrzeni, o której mowa w lit. a,
 - c) nakaz powiązania pieszego przestrzeni, o której mowa w lit. a, z ul. Nałkowskiej (poza obszarem planu) oraz terenem o symbolu 6ZP;
- 16) w strefie (skp) oznaczonej na rysunku planu:
- a) nakaz lokalizacji w poziomie terenu przestrzeni publicznie dostępnej w formie pasażu lub ciągu pieszego,
 - b) dopuszczenie zabudowy powyżej 5 m od poziomu terenu, o którym mowa w lit. a, na nie więcej niż 50% powierzchni strefy,
 - c) dopuszczenie realizacji podziemnych części budynków poniżej przestrzeni, o której mowa w lit. a;
- 17) nakaz urządzenia szpaleru drzew stosownie do oznaczenia na rysunku planu;
- 18) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;

- 19) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków w zakresie kolorystyki tynków lub blach – dla co najmniej 80% łącznej powierzchni tynków lub blach wyłącznie barw oznaczonych w palecie RAL numerami: 1013 - 1015, 1019, 1035, 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7030 - 7048, 9001 - 9003, 9006, 9007, 9010, 9016, 9018, 9022, 9023;
- 20) zakaz stosowania w zakresie materiałów dla elewacji: blach powlekanych, blach trapezowych lub falistych, paneli lub profili z polichlorku winylu (PCW), tynku akrylowego;
- 21) zakaz lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych obsługujących czasowe imprezy okolicznościowe,
 - b) ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw;
- 22) obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) dla zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z:
 - drogi publicznej o symbolu 1KDG (al. Jana Pawła II),
 - drogi wewnętrznej o symbolu 3KDW, poprzez tereny o symbolach: 1KSUC, 2KSUC, - drogi wewnętrznej o symbolu KDWT, poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 5KDW,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się z:
 - ul. Nałkowskiej (poza obszarem planu),
 - drogi publicznej o symbolu 3KDD, poprzez teren o symbolu 2KSUC;
- 23) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków:
 - a) w pasach o wysokości 9 m od poziomu terenu oraz o powierzchni nie większej niż 9 m² i stanowiącej nie więcej niż 20% powierzchni pasa każdej elewacji, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) neonów o powierzchni nie większej niż 9 m²;
- 24) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – min. 4500 m².

2. Działka nr 2607/2385 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXXI/513/17 Rady Miasta Tychy z dnia 16 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum Miasta Tychy – etap pierwszy, położona jest w terenie oznaczonym symbolem: **1KSUC, 2KSUC** jako tereny parkingów z dopuszczeniem usług w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Zgodnie z § 17 planu miejscowego dla terenów parkingów z dopuszczeniem usług, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczonych symbolami: 1KSUC – 2KSUC, ustala się:

- 1) przeznaczenie – parkingi, w tym wielopoziomowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji, powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, usług, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z wykluczeniem:
 - a) gospodarki odpadami w tym punktów skupu złomu,
 - b) handlu hurtowego, magazynów, składów,
 - c) myjni samochodów,
 - d) stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części,
 - e) stacji paliw;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 4, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
 - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m,
 - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dotycząca części zabudowy zlokalizowanej na wysokość co najmniej 5 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3, 4;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 70%;
- 7) intensywność zabudowy – maks. 7,0;
- 8) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków - dachy płaskie, z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
 - b) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych, wiat – dowolna;
- 10) wysokość zabudowy:
 - a) na terenie o symbolu 1KSUC – maks. 45 m, w tym wysokość:
 - budynków: min. 12 m, maks. 40 m,
 - obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych, wiat – maks. 6 m,
 - b) na terenie o symbolu 2KSUC – maks. 30 m, w tym wysokość:
 - budynków: min. 12 m, maks. 25 m,
 - obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych, wiat – maks. 6 m;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 28 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-9;
- 12) nakaz kształtowania wejść do budynków od strony al. Jana Pawła II z poziomu terenu;
- 13) na terenie o symbolu 2KSUC nakaz ukształtowania ciągów pieszych na kierunku powiązań komunikacji pieszej, oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków w zakresie kolorystyki tynków lub blach – dla co najmniej 80% powierzchni tynków lub blach wyłącznie barw oznaczonych w palecie RAL numerami: 1013 - 1015, 1019, 1035, 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7030 - 7048, 9001 - 9003, 9006, 9007, 9010, 9016, 9018, 9022, 9023;
- 15) zakaz stosowania w zakresie materiałów dla elewacji budynków: blach powlekanych, blach trapezowych lub falistych, paneli lub profili z polichlorku winylu (PCW), tynku akrylowego;
- 16) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 17) zakaz lokalizacji ogrodzeń;
- 18) obsługę komunikacyjną dopuszcza się wyłącznie z:
 - a) drogi publicznej o symbolu 1KDG (al. Jana Pawła II),
 - b) drogi wewnętrznej o symbolu 3KDW, w tym poprzez teren o symbolu 1KSUC;
- 19) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków;

- a) w pasach o wysokości 9 m od poziomu terenu oraz o powierzchni nie większej niż 9 m² i stanowiącej nie więcej niż 20% powierzchni pasa każdej elewacji, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) neonów o powierzchni nie większej niż 9 m²;
- 20) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – min. 2000 m².

IV. Warunki udziału w przetargu

1. W przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne i osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym przepisy prawa powszechnie obowiązującego przyznają zdolność prawną, które:
 - a) wniosły wadium w wysokości, terminie i formie określonych w niniejszych warunkach przetargu,
 - b) złożyły ofertę w terminie, wskazanym w niniejszych warunkach przetargu,
 - c) przedstawiają dodatkowe dokumenty określone w ust. 7-10 poniżej, jeżeli są wymagane.
2. Termin związania ofertą wynosi 4 miesiące od dnia ogłoszenia przez Sprzedawcę wyników przetargu.
3. Oferta winna obejmować oświadczenie oferenta co do terminu związania ofertą oraz oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i ich akceptacji.
4. Każdy z oferentów może złożyć wyłącznie jedną ofertę.
5. Sprzedawca nie dopuszcza możliwości składania ofert wariantowych.
6. Uczestnik przetargu zobowiązany jest we własnym zakresie rozeznaczyć możliwości zagospodarowania Nieruchomości zgodnie z warunkami określonymi w przetargu.
7. Jeżeli oferent jest cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 2278) nabycie przez niego nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia w trybie i na zasadach określonych przepisami tej ustawy i jest ważne dwa lata. Nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego.
8. Cudzoziemiec przystępujący do przetargu powinien posiadać przyrzeczenie wydania zezwolenia na nabycie zwane dalej „promesą” ważną przez jeden rok od daty wydania. Cudzoziemcem w rozumieniu ustawy jest: osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego, osoba prawna mająca siedzibę za granicą, nie posiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych wyżej, mająca siedzibę za granicą utworzona zgodnie z ustawami państw obcych, osoba prawna i spółka handlowa nie posiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium RP, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione wyżej.
9. Dokumenty składane w przetargu sporządzone w języku innym niż polski powinny być przedkładane wraz z tłumaczeniem na język polski uwierzytelnionym przez tłumacza przysięgłego.
10. Zagraniczne dokumenty składane w przetargu powinny spełniać wymogi co do uzyskania klauzuli apostille albo legalizacji.

V. Cena wywoławcza Nieruchomości

Cena wywoławcza Nieruchomości wynosi **13 045 000,00 zł** (słownie: *trzynaście milionów czterdzieści pięć tysięcy złotych 00/100*) **netto**, tj. **16 045 350 zł** (słownie: *szesnaście milionów czterdzieści pięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych 00/100*) **brutto**.

VI. Pozacenowe kryteria oceny ofert

Sprzedawca, poza ofertą cenową, oczekuje od zainteresowanego zakupem Nieruchomości (zwanego dalej Nabywcą) przedstawienia koncepcji zagospodarowania obejmującej co najmniej niezagospodarowane tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXXI/513/17 Rady Miasta Tychy z dnia 16 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum Miasta Tychy – etap pierwszy, w tym Nieruchomości.

Koncepcja podlegać będzie ocenie komisji przetargowej powołanej przez Sprzedawcę dla oceny ofert.

Sprzedawca oczekiwać będzie od Nabywcy gotowości (i zobowiązania się w tym zakresie) do zrealizowania na Nieruchomościach przedstawionej przez siebie wraz z ofertą koncepcji (w zakresie w jakim dotyczy ona Nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w przedmiotowym przetargu), w terminie 58 miesięcy od dnia zawarcia umowy przenoszącej własność Nieruchomości na rzecz Nabywcy.

VII. Koncepcja zagospodarowania terenu obejmującego Nieruchomości

Sprzedawca oczekuje, aby koncepcja składana wraz ofertą cenową spełniała następujące wymogi formalne:

1. koncepcja składa się z 3-5 plansz i zwięzłej części opisowej wyjaśniającej założenia autorów na odrębnym wydruku;
2. plansze o wymiarach 100 x70 cm w orientacji poziomej na sztywnym podkładzie;
3. na planszach obowiązkowo winny znaleźć się co najmniej następujące elementy:
 - plan zagospodarowania terenu w skali 1:500,
 - przekroje przez teren a/a i b/b w skali 1:500,
 - 2 wizualizacje z „lotu ptaka”,
 - 2 wizualizacje z „perspektywy pieszego”,
 - schematy funkcjonalne.

Sprzedawca oczekuje, aby koncepcja przewidywała zagospodarowanie objętego nią obszaru w sposób zgodny z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXXI/513/17 Rady Miasta Tychy z dnia 16 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum Miasta Tychy – etap pierwszy oraz obejmowała następujące obszary:

1. program funkcjonalny budynków

- lokalizacja różnych funkcji w jednym budynku (mieszkaniowej, biurowej, usługowo-handlowej, społecznych/kulturalnych).

2. architektura

- różnorodność estetyczna i materiałowa,
- umożliwienie wykorzystania części przestrzeni półpublicznych i prywatnych na zewnętrzne miejsca wypoczynku i własnych upraw,
- zróżnicowanie skali i formy budynków przy wysokiej intensywności zabudowy.

3. przestrzeń publiczna

- dostępność i atrakcyjność (pod względem estetycznym i funkcjonalnym) dla wszystkich.

4. zieleni

- włączenie obszaru w funkcjonujący w otoczeniu system zieleni,
- rozwiązywanie błękitno-zielonej infrastruktury.

5. mobilność

- przestrzeń komunikacji priorytetyzująca ruch pieszy i rowerowy (minimalny udział komunikacji kołowej wewnątrz założenia),
- maksymalne wykluczenie parkingów terenowych,
- włączenie obszaru do systemu komunikacji publicznej.

VIII. Sposób oceny ofert

Sprzedawca zawrze umowę sprzedaży Nieruchomości z Nabywcą, którego oferta odpowiada wszystkim wymaganiom określonym przez Sprzedawcę, jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa oraz uzyskała najwyższą ocenę w stosunku do ustalonych przez Sprzedawcę kryteriów.

Kryteria wyboru oferty i ich znaczenie:

Przy wyborze oferty Sprzedawca będzie kierował się następującym kryterium:

1. Oferowana cena nabycia nieruchomości – waga 70 pkt
2. Ocena koncepcji zagospodarowania – waga 30 pkt

1. Cena

Ocena ofert zostanie dokonana w oparciu o proponowaną przez Nabywcę cenę BRUTTO Nieruchomości, nie niższą od ceny wywoławczej. Wynik Nabywcy zostanie obliczony zgodnie z poniższym wzorem:

$$C1 = C2 / C_{max} \times 70$$

gdzie:

C1 – wynik Nabywcy w kryterium ceny;

C2 – oferowana przez Nabywcę cena brutto nabycia Nieruchomości w zaokrągleniu do dwóch miejsc po przecinku;

C_{max} – najwyższa oferowana cena nabycia Nieruchomości.

Maksymalna liczba punktów możliwych do uzyskania w tym kryterium wynosi 70.

Oferta opiewająca na cenę niższą od ceny wywoławczej zostanie odrzucona.

2. Koncepcja zagospodarowania

Ocena ofert zostanie dokonana w oparciu o liczbę uzyskanych przez Nabywcę punktów w poszczególnych obszarach oceny koncepcji.

program funkcjonalny budynków (próg spełnienia kryterium 1 pkt, maks. 5 pkt) – **X1**

- lokalizacja różnych funkcji w jednym budynku (mieszkaniowej, biurowej, usługowo-handlowej, społecznych/kulturalnych)

1 pkt – min. 2 funkcje w każdym budynku (np. partery usługowo-handlowe, mieszkania wyżej)

2 pkt – ponad 2 funkcje w większości budynków (np. partery usługowe, biura i mieszkania wyżej)

5 pkt – ponad 2 funkcje w większości budynków z uwzględnieniem funkcji społecznych/kulturalnych

architektura (próg spełnienia kryterium 4 pkt, maks. 10 pkt) – **X2**

- różnorodność estetyczna i materiałowa

1 pkt – mała różnorodność

2 pkt – duża różnorodność

- umożliwienie wykorzystania części przestrzeni półpublicznych i prywatnych na zewnętrzne miejsca wypoczynku i własnych upraw

1 pkt – balkony/taras

2 pkt – balkony, tarasy i wewnętrzne dziedzińce z przestrzenią półpubliczną

- zróżnicowanie skali i formy budynków przy wysokiej intensywności zabudowy

1 pkt – mała różnorodność

2 pkt – duża różnorodność

- proekologiczne rozwiązania

1 pkt – rzadkie zastosowanie

2 pkt – jeden typ rozwiązań/powszechne zastosowanie

4 pkt – więcej typów rozwiązań/powszechne zastosowanie

przestrzeń publiczna (próg spełnienia kryterium 2 pkt, maks. 5 pkt) – **X3**

- dostępność i atrakcyjność (pod względem estetycznym i funkcjonalnym) dla wszystkich

2 pkt – oferta uwzględnia dzieci, młodzież i seniorów

5 pkt – oferta uwzględnia różne grupy społeczne oraz ma zasięg ogólnomiejski

zieleni (próg spełnienia kryterium 2 pkt, maks. 5 pkt) – **X4**

- włączenie obszaru w funkcjonujący w otoczeniu system zieleni

1 pkt – uzasadnione włączenie do systemu

- rozwiązania błękitno-zielonej infrastruktury

1 pkt – jeden typ rozwiązań/rzadkie zastosowanie

2 pkt – jeden typ rozwiązań/powszechne zastosowanie

4 pkt – więcej typów rozwiązań/powszechne zastosowanie

mobilność (próg spełnienia kryterium 2 pkt, maks. 5 pkt) – **X5**

- przestrzeń komunikacji priorytetyzująca ruch pieszy i rowerowy (minimalny udział komunikacji kołowej wewnątrz założenia)

1 pkt – wewnętrzna obsługa komunikacyjna i komunalna typu woonerf (współdzielona)

2 pkt – podziemna/w budynkach wewnętrzna obsługa komunikacyjna i komunalna

3 pkt – powyższe + uwzględnienie ogólnodostępności tj. klienci i goście obszaru

- maksymalne wykluczenie parkingów terenowych

1 pkt – terenowe stanowiska postojowe uwzględniające wyłącznie krótki postój, w tym dostawy

- włączenie obszaru do systemu komunikacji publicznej

1 pkt – uzasadnione włączenie do systemu

Wynik Nabywcy zostanie obliczony zgodnie z poniższym wzorem:

$$K1 = X1 + X2 + X3 + X4 + X5$$

gdzie:

K1 – wynik Nabywcy w kryterium koncepcji zagospodarowania;

X1, X2, X3, X4, X5 – liczby punktów otrzymane przez koncepcję Nabywcy w poszczególnych obszarach oceny.

Maksymalna liczba punktów możliwych do uzyskania w tym kryterium wynosi **30**.

Oferta, do której dołączono koncepcję zagospodarowania niezgodną z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXXI/513/17 Rady Miasta Tychy z dnia 16 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum Miasta Tychy – etap pierwszy - zostanie odrzucona.

Oferta, której koncepcja zagospodarowania nie osiągnęła w którymkolwiek z poszczególnych obszarów progu spełnienia kryterium lub nie uzyskała łącznie co najmniej 16 punktów – zostanie odrzucona.

3. Ocena punktowa oferty Nabywcy ustalona zostanie zgodnie z poniższym wzorem:

$$O = C1 + K1$$

gdzie:

O – wynik oceny oferty Nabywcy,

C1 – wynik Nabywcy w kryterium ceny,

K1 – wynik Nabywcy w kryterium koncepcji zagospodarowania.

IX. Wadium

1. Oferent biorący udział w przetargu jest zobowiązany wnieść wadium w wysokości 3% wysokości ceny wywoławczej netto, tj. **391 350,00 zł** (*słownie: trzysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych 00/100*).
2. Wadium warunkujące udział w przetargu, należy wnieść w formie pieniężnej, dokonując przelewu na rachunek bankowy Sprzedawcy w **ING Bank Śląski 92 1050 1399 1000 0090 3183 9633**
3. Wadium zostanie zwrócone oferentowi bez odsetek niezwłocznie po odwołaniu, zamknięciu, unieważnieniu lub zakończeniu przetargu wynikiem negatywnym, jednak nie później niż przed upływem 7 dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym, z zastrzeżeniem pkt 4.
4. Wadium wniesione przez oferenta, który wygra przetarg, zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia Nieruchomości.
5. Wadium ulega przepadkowi i przechodzi na własność Sprzedawcy w przypadku, gdy oferent, który wygra przetarg, nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego w ustalonym przez Sprzedawcę miejscu i terminie lub przystąpi, ale umowy nie podpisze.

X. Zobowiązania dodatkowe

Umowa sprzedaży Nieruchomości, która zostanie zawarta z Nabywcą, którego oferta będzie odpowiadała wszystkim wymaganiom określonym przez Sprzedawcę, będzie zgodna z obowiązującymi przepisami prawa oraz uzyskała najwyższą ocenę w stosunku do ustalonych przez Sprzedawcę kryteriów, będzie zawierała następujące dodatkowe zobowiązania Nabywcy:

1. W przypadku nie zrealizowania na Nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży w przedmiotowym przetargu przedstawionej przez Nabywcę w ofercie koncepcji zagospodarowania w terminie 58 miesięcy od daty zawarcia umowy sprzedaży, Sprzedawcy przysługiwać będzie, stosownie do art. 593 i 594 Kodeksu cywilnego, prawo odkupu Nieruchomości w terminie 5 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży.

Za niezrealizowanie koncepcji uznane będzie niezakończenie na Nieruchomościach robót budowlanych przed upływem wyznaczonego powyżej terminu (zakończenie budowy potwierdzone wpisem do dziennika budowy) lub dokonanie zagospodarowania w sposób odbiegający od przedstawionej przez Nabywcę koncepcji.

Prawo odkupu Sprzedawca wykona przez oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego o skorzystaniu z tego prawa, które prześle Nabywcy na adres do korespondencji wskazany w umowie sprzedaży. Nabywca winien zawiadomić Sprzedawcę o każdorazowej zmianie powyższego adresu, pod rygorem uznania doręczenia za skuteczne na adres wskazany w umowie sprzedaży.

W razie wykonania prawa odkupu, Nabywca jest zobowiązany w terminie 14 dni od dnia otrzymania oświadczenia o skorzystaniu z prawa przenieść z powrotem na Sprzedawcę własność nieruchomości oraz wydać mu przedmiot umowy.

2. Niezależnie od uprawnień wynikających z pkt 1, Sprzedawcy przysługiwać będzie prawo naliczenia Nabywcy kar umownych w następujących przypadkach:
 - a) jeśli w okresie 24 miesięcy licząc od daty zawarcia umowy sprzedaży nie rozpoczęto budowy zgodnie z koncepcją zagospodarowania przedstawioną przez Nabywcę w ofercie (za rozpoczęcie budowy uznaje się datę uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę) – Sprzedawca będzie uprawniony do żądania od Nabywcy zapłaty kary umownej w wysokości 5 % ceny zakupu Nieruchomości za każdy kwartał w opóźnieniu rozpoczęcia inwestycji;
 - b) jeśli w okresie 58 miesięcy od daty zawarcia umowy sprzedaży nie zrealizowano na Nieruchomościach przedstawionej przez Nabywcę w ofercie koncepcji zagospodarowania – Sprzedawca będzie uprawniony do żądania od Nabywcy zapłaty kary umownej w wysokości 200% ceny zakupu nieruchomości.

Za niezrealizowanie koncepcji uznane będzie niezakończenie na Nieruchomościach robót budowlanych przed upływem wyznaczonego powyżej terminu (zakończenie budowy potwierdzone wpisem do dziennika budowy) lub dokonanie zagospodarowania w sposób odbiegający od przedstawionej przez Nabywcę koncepcji;

- c) jeśli Nabywca, pomimo wykonania przez Sprzedawcę prawa odkupu, będzie uchylał się od przeniesienia z powrotem na Sprzedawcę własności Nieruchomości lub będzie uchylał się od wydania przedmiotu umowy Sprzedawcy – zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Sprzedawcy kary umownej w wysokości 50 000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu ww. obowiązku.

XI. Termin i miejsce otwarcia ofert

1. Termin składania ofert upływa dnia 30 marca 2021 r. o godzinie 9.00.
2. Oferty należy składać w siedzibie Sprzedawcy: **Śródmieście” Sp. z o.o., 43-100 Tychy, Aleja Marszałka Piłsudskiego 12.**
3. Otwarcie ofert odbędzie się w siedzibie Sprzedawcy dnia 30 marca 2021 r. o godzinie 10.00.
4. Sprzedawca zastrzega sobie możliwość wydłużenia terminu składania ofert.
5. Przetarg będzie ważny, jeżeli przynajmniej jedna z ofert nie będzie podlegać odrzuceniu.

XII. Zakończenie przetargu i zawarcie umowy

1. Ogłoszenie wyników przetargu nastąpi w terminie 21 dni od dnia otwarcia ofert.
2. Informacja o wyborze najkorzystniejszej oferty zostanie udostępniona na stronie internetowej Sprzedawcy <https://srodmiescie.tychy.pl/>.
3. Sprzedawca zawiadamia Nabywcę, który przetarg wygrał o wyznaczeniu kancelarii notarialnej oraz miejscu i terminie podpisania umowy sprzedaży Nieruchomości, najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o rozstrzygnięciu przetargu,
4. Sprzedaż Nieruchomości w zakresie działki o numerze 2386 na rzecz Nabywcy Nieruchomości nastąpi pod warunkiem, że Gmina Tychy nie wykona prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.).
5. Nabywca Nieruchomości zobowiązany jest przed wyznaczonym terminem podpisania umowy przeniesienia własności Nieruchomości zapłacić cenę Nieruchomości (pomniejszoną o wadium, które zaliczane jest na poczet ceny) wraz z podatkiem od towarów i usług.
6. Nieuiszczenie kwoty ustalonej zgodnie z pkt 5 powyżej, najpóźniej dzień przed wyznaczonym terminem podpisania umowy przeniesienia własności Nieruchomości, spowoduje brak możliwości zawarcia umowy przenoszącej własność Nieruchomości i przepadek wadium na rzecz Sprzedawcy. Za datę zapłaty ceny uważa się dzień wpływu wymaganej należności na rachunek bankowy Sprzedawcy określony w punkcie IX.2. Warunków przetargu.

7. Nabywca Nieruchomości zobowiązany jest do przedłożenia dokumentów, które zostaną uznane przez notariusza za niezbędne do sporządzenia umowy przeniesienia własności Nieruchomości w formie aktu notarialnego.
8. Niedostarczenie dokumentów, o których mowa w pkt 7, spowoduje brak możliwości zawarcia umowy przenoszącej własność Nieruchomości i przepadek wadium na rzecz Sprzedawcy.
9. Umowa sprzedaży Nieruchomości zawarta z nabywcą będzie zawierała dodatkowe zobowiązania określone w punkcie X Warunków przetargu.
10. Koszty związane z zawarciem umowy, w szczególności koszty notarialne i wieczystoksięgowe ponosi Nabywca Nieruchomości.
11. Jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży z Nabywcą Nieruchomości w terminie określonym w pkt 3, Sprzedawca może zaoferować nabycie nieruchomości kolejnym oferentom, zgodnie z uzyskanymi ocenami w stosunku do ustalonych przez Sprzedawcę kryteriów.

XIII. Dodatkowe informacje

1. Sprzedawca zastrzega sobie prawo odwołania i unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
2. Sprzedawca zastrzega, iż nie będzie zwracać oferentom kosztów jakie ponieśli w związku z przygotowaniem i złożeniem ofert.
3. Nabywca przejmuje Nieruchomość w stanie istniejącym. Sprzedawca nie odpowiada za wady w tym wady ukryte Nieruchomości.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszych Warunkach przetargu, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Wszelkie wnioski oraz pytania dotyczące przetargu, Nabywcy winni kierować drogą elektroniczną pod adres: przetarg.ip2@srodmiescie.tychy.pl.

PREZES ZARZĄDU

Katarzyna Ptak

