

REGULAMIN PRZETARGU NA SPRZEDAŻ PRAW UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI DROGOWYCH

ustalony przez

Towarzystwo Finansowe Silesia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach (40-568), ul. Ligocka 103, wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000002710, NIP 6292170627, o kapitale zakładowym w wysokości 1.723.698.000,00 zł („**TFS**”).

1. PRZEDMIOT PRZETARGU

1.1 Przedmiotem przetargu jest sprzedaż przez TFS praw użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, położonych w Siemianowicach Śląskich przy ul. Pawła Stalmacha 8, tj.:

1.1.1 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Siemianowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą **Nr KA1I/00025618/6**, tj. nieruchomości gruntowej położonej w Siemianowicach Śląskich, gminie Siemianowice Śląskie, powiecie Siemianowice Śląskie, województwie śląskim, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych:

- 1307/49 (tysiąc trzysta siedem na czterdzieści dziewięć),
- 1309/54 (tysiąc trzysta dziewięć na pięćdziesiąt cztery),
- 1236/49 (tysiąc dwieście trzydzieści sześć na czterdzieści dziewięć (czterysta dwa na czterdzieści dziewięć),

o łącznej powierzchni **0,4619 ha** (cztery tysiące sześćset dziewiętnaście metrów kwadratowych), o sposobie korzystania oznaczonym jako DR-drogi,

oraz

1.1.2 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Siemianowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą **Nr KA1I/00025617/9**, tj. nieruchomości gruntowej położonej w Siemianowicach Śląskich, gminie Siemianowice Śląskie, powiecie Siemianowice Śląskie, województwie śląskim, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym:

- 1310/54 (tysiąc trzysta dziesięć na pięćdziesiąt cztery),

o łącznej powierzchni **0,2234 ha** (dwa tysiące dwieście trzydzieści cztery metry kwadratowe), o sposobie korzystania oznaczonym jako DR-drogi.

Nieruchomości wymienione w punktach 1.1.1. i 1.1.2. powyżej, o łącznej powierzchni **0,6853 ha**, zwane dalej razem „**Nieruchomościami Drogowymi**”.

2. TYTUŁ TFS DO NIERUCHOMOŚCI

2.1 TFS nabyło prawa do Nieruchomości Drogowych w trybie postępowania egzekucyjnego, po uprawomocnieniu się, w dniu 17 października 2022 r. Postanowień Sądu Rejonowego w Siemianowicach Śląskich z dnia 23 września 2022 r. o przysądzeniu własności.

2.2 TFS złożyło do Sądu Wieczystoksięgowego w Siemianowicach Śląskich wnioski o wykreślenie dotychczasowych współużytkowników wieczystych i wpisanie w to miejsce TFS, jako jedynego użytkownika wieczystego Nieruchomości Drogowych objętych księgami wieczystymi o numerach KA1I/00025618/6 i KA1I/00025617/9.

3. OBCIĄŻENIA NA NIERUCHOMOŚCI.

Nieruchomości Drogowe są obciążone ograniczonym prawem rzeczowym, wpisanym na pierwszym miejscu w Dziale III, prowadzonych dla nich ksiąg wieczystych o numerach KA1I/00025618/6 i KA1I/00025617/9, obejmującym służebność gruntową, polegającą na bezpłatnym prawie do przeprowadzenia sieci elektroenergetycznej (napowietrznej, kablowej).

4. OGŁOSZENIA O PRZETARGU.

Informacja o przetargu zostanie ogłoszona przez TFS: na stronie internetowej TFS, BIP Ministerstwa Aktywów Państwowych oraz LinkedIn, a także na stronach www.olx.pl, www.morizon.pl.

5. UMOWA O ZACHOWANIU POUFNOŚCI ORAZ WARUNKI UDOSTĘPNIANIA INFORMACJI PRZEZ TFS.

- 5.1 Warunkiem wstępnym uzyskania od TFS dodatkowych informacji przez potencjalnego nabywcę (zwanego dalej „**Oferentem**”) jest podpisanie, przez prawidłowo umocowanych przedstawicieli Oferenta, umowy o zachowaniu poufności zgodnie z wzorem stanowiącym **Załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu („**Umowa o Zachowaniu Poufności**”).
- 5.2 Wszelkie informacje zostaną udzielone przez TFS wyłącznie do użytku przez danego Oferenta w związku z jego zainteresowaniem nabyciem Nieruchomości Drogowych. Sposób wykorzystywania informacji podlega postanowieniom Umowy o Zachowaniu Poufności, która ściśle ogranicza sposób wykorzystywania, przekazywania i powielania otrzymanych informacji.
- 5.3 Informacje udzielone przez TFS w toku postępowania stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa TFS w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji i nie mogą być przekazane osobom trzecim ani wykorzystane w żadnym innym celu bez uprzedniej, pisemnej zgody TFS.
- 5.4 Z uwagi na nabycie Nieruchomości Drogowych przez TFS w postępowaniu egzekucyjnym, TFS udzieli Oferentom informacji w ograniczonym zakresie i nie odpowiada za kompletność przekazanych informacji, w szczególności informacje udzielone przez TFS mogą nie być pełne i mogą wymagać aktualizacji, rozszerzenia, rewizji lub innych zmian.
- 5.5 Oferent jest zobowiązany do zweryfikowania we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko Nieruchomości Drogowych z zachowaniem najwyższej staranności.
- 5.6 Ocena przez Oferenta kosztów i korzyści wynikających z ewentualnego uczestniczenia w transakcji oraz wycena Nieruchomości Drogowych nie powinny być dokonywane wyłącznie na podstawie informacji uzyskanych od TFS. Oferent powinien dokonać takich analiz, jakie uzna za konieczne i stosowne do podjęcia decyzji inwestycyjnej.
- 5.7 Zainteresowani Oferenci będą mogli obejrzeć Nieruchomości Drogowe w dniach **od dnia ukazania się ogłoszenia do 10 stycznia 2023 r.**, po uprzednim ustaleniu terminu spotkania z Panią Beatą Łapuszyńską - tel. 607 496 720, mail: blapuszynska@tfsilesia.pl lub Panem Rafałem Łuckim, mail: rlucki@tfsilesia.pl, tel. 697 871 155.

- 5.8 Zainteresowani Oferenci będą uprawnieni do przeprowadzenia badania due diligence Nieruchomości Drogowych w zakresie technicznym, prawa, podatków, finansów, środowiska, przy czym termin do przeprowadzenia tego badania upływa w dniu **10 stycznia 2023 r.**
- 5.9 TFS ustanowi odpowiednie procedury i udzieli wskazówek odnośnie dostępu do pozostałej dokumentacji dotyczącej Nieruchomości Drogowych oraz ich oględzin. TFS zastrzega sobie prawo do modyfikacji, bez wcześniejszego uprzedzenia, wszelkich procedur i wskazówek dotyczących procesu sprzedaży Nieruchomości Drogowych włączając w to procedury wymienione powyżej.

6. WYSOKOŚĆ CENY WYWOŁAWCZEJ ORAZ WADIUM.

- 6.1 **Cena Wywoławcza** (minimalna cena sprzedaży) Nieruchomości Drogowych wynosi łącznie **1.034.500,00 zł** (jeden milion trzydzieści cztery tysiące pięćset i 0/100 złotych) netto. Do ceny netto doliczony zostanie podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 6.2 **Wadium** wynosi 5% (pięć procent) Ceny Wywoławczej netto Nieruchomości Drogowych tj. **51 725,00 zł** (pięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset dwadzieścia pięć i 0/100 złotych).

7. TERMIN I SPOSÓB WNOŚZENIA I ZWROTU WADIUM.

- 7.1 Wadium powinno być wpłacone na rachunek bankowy nr: **64 1020 2313 0000 3102 0438 0374** prowadzony przez PKO Bank Polski S.A.
- 7.2 Wadium powinno być wniesione, tj. rachunek bankowy TFS powinien być uznany tą kwotą, najpóźniej w dniu roboczym poprzedzającym termin składania ofert. W tytule przelewu należy wskazać numer (lub numery) księgi wieczystej nabywanych Nieruchomości Drogowych.
- 7.3 Oferta, co do której Wadium zostanie wpłacone po terminie, może zostać odrzucona.
- 7.4 Wszystkie koszty związane z wniesieniem i zwrotem Wadium, w tym koszty przelewów i koszty banków pośredniczących, ponosi Oferent.
- 7.5 Od wpłaconego Wadium odsetki nie przysługują.
- 7.6 Wadium zostanie zwrócone Oferentom, których oferty nie zostały wybrane, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wybrania oferty przez TFS. Zwrot Wadium nastąpi na rachunek bankowy wskazany przez danego Oferenta w treści oferty. W przypadku, gdy wpłacający nie złoży oferty albo nie wskaże rachunku bankowego do zwrotu, Wadium zostanie zwrócone na rachunek, z którego odnotowano przelew środków, w złotych polskich i w tej samej kwocie jak wpłynęła na rachunek bankowy TFS (z zastrzeżeniem kosztów przelewu zagranicznego). W przypadku niemożności zwrotu środków w powyższy sposób, TFS złoży wpłacone Wadium do depozytu sądowego.
- 7.7 Wadium wpłacone przez Oferenta, którego oferta zostanie wybrana przez TFS, zostanie zaliczone na poczet ceny, z zastrzeżeniem następujących postanowień: Wadium przepada na rzecz TFS w razie uchylecia się przez wybranego Oferenta od zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości w terminie określonym w niniejszym Regulaminie z przyczyn leżących po stronie Oferenta lub w przypadku niewpłacenia pozostałej części ceny zgodnie z niniejszym Regulaminem i zawartą umową sprzedaży.

8. WARUNKI UCZESTNICZENIA W PRZETARGU

- 8.1 Warunkiem uczestniczenia w przetargu jest prawidłowe wniesienie Wadium.
- 8.2 Warunkiem uczestniczenia w przetargu jest złożenie bezwarunkowej, pisemnej oferty, zawierającej:
- 8.2.1 dokładne oznaczenie Oferenta, tj. wskazanie formy prawnej Oferenta – imię i nazwisko (w przypadku osoby fizycznej), nazwę (w przypadku jednostki organizacyjnej niebędącej osobą fizyczną), adres zamieszkania lub siedziby Oferenta, numer PESEL lub inne dane jednoznacznie identyfikujące Oferenta oraz numer NIP (w przypadku osoby fizycznej), numery KRS, REGON oraz NIP lub inne podobne dane w zależności od formy prawnej Oferenta (w przypadku jednostki organizacyjnej niebędącej osobą fizyczną), a ponadto dane kontaktowe Oferenta, w tym numer telefonu oraz adres e-mail;
 - 8.2.2 kopię aktualnego, nie starszego niż trzy miesiące, wypisu z rejestru, w tym KRS, CEIDG lub innych rejestrów w zależności od formy prawnej Oferenta (w przypadku jednostki organizacyjnej niebędącej osobą fizyczną);
 - 8.2.3 dokumenty urzędowe sporządzone poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej winny być opatrzone klauzulą *apostille*, wydaną przez kompetentny organ państwa, w którym dokument został sporządzony albo poświadczony przez polską placówkę dyplomatyczną w przypadku, gdy kraj sporządzenia dokumentu nie jest stroną Konwencji Haskiej z dnia 5 października 1961 r. o zniesieniu obowiązku legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych;
 - 8.2.4 oferowaną cenę netto i brutto, które powinny być wyrażone liczbą i słownie w złotych polskich oraz które nie mogą być niższe niż Cena Wywoławcza, przy czym w przypadku rozbieżności cen podanych liczbą i słownie decydujące znaczenie będzie mieć cena wyrażona słownie;
 - 8.2.5 dowód wpłaty Wadium na rachunek bankowy wskazany w niniejszym Regulaminie;
 - 8.2.6 w przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu pełnomocnictwa udzielonego w formie aktu notarialnego do reprezentacji Oferenta w przetargu, w szczególności do złożenia oferty oraz do dokonania postępień w aukcji;
 - 8.2.7 wskazanie rachunku bankowego, na który ma być zwrócone Wadium w przypadku niewybrania Oferty;
 - 8.2.8 oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeżeli tak to czy nabywa Nieruchomości Drogowe do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego; w przypadku nabywania Nieruchomości Drogowych do majątku wspólnego małżonków ofertę może złożyć jeden z małżonków, jednakże zgodnie z art. 137 § 1 pkt 3 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy, wymagana jest zgoda drugiego małżonka udzielona w formie aktu notarialnego, która powinna obejmować zgodę na złożenie oferty na warunkach określonych uznaniem Oferenta, dokonanie postępień w aukcji na warunkach określonych uznaniem Oferenta oraz na zawarcie umowy sprzedaży działek Drogowych na warunkach określonych uznaniem Oferenta;

- 8.2.9 termin związania ofertą do dnia **30 kwietnia 2023 r.**;
- 8.2.10 podpis w imieniu Oferenta zgodnie z reprezentacją (w zależności od formy prawnej Oferenta) na ofercie oraz na wszelkich oświadczeniach, w tym oświadczeniach stanowiących **Załącznik nr 2** do niniejszego Regulaminu; oraz
- 8.2.11 podpisane Oświadczenia Oferenta zgodnie z wzorem stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.
- 8.3 Oferta musi być złożona w języku polskim oraz musi zostać podpisana zgodnie z zasadami reprezentacji Oferenta. Dokumenty, o których mowa w Punkcie 8.2 powyżej, jeżeli nie zostaną sporządzone w języku polskim, muszą zostać złożone wraz z tłumaczeniami przysięgłymi na język polski.
- 8.4 Oferty złożone w zamkniętych kopertach, z oznaczeniem Oferenta oraz z dopiskiem „**NIE OTWIERAĆ – PRZETARG DZIAŁKI DROGOWE**”, należy złożyć w biurze TFS w Katowicach, ul. Ligocka 103, 40-568 Katowice lub przesłać pocztą lub za pośrednictwem kuriera (decyduje czas doręczenia oferty na wyżej wskazany adres) w terminie do dnia **16 stycznia 2023 r. do godziny 12:00**.
- 8.5 W żadnym wypadku oferowana przez Oferenta cena netto nie może być niższa niż Cena Wywoławcza.
- 8.6 Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
- 8.7 Oferent nie może składać ofert warunkowych.
- 8.8 Oferta nie może pozostawać w sprzeczności z niniejszym Regulaminem. Zastrzeżenia Oferenta złożone w ofercie, pozostające w sprzeczności z niniejszym Regulaminem, będą uważane za bezskuteczne. Dodatkowo oferta zawierająca zastrzeżenia pozostające w sprzeczności z niniejszym Regulaminem może być uznana przez TFS za nieważną.
- 8.9 Oferty niespełniające warunków określonych w niniejszym Regulaminie oraz złożone po terminie mogą nie być rozpoznane przez TFS.

9. ROZPOZNANIE OFERT I ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY

- 9.1 Otwarcie i rozpoznanie ofert zostanie dokonane przez komisję przetargową TFS w biurze TFS w Katowicach, ul. Ligocka 103 40-568 Katowice, w dniu **17 stycznia 2023 r. o godzinie 12:00**.
- 9.2 W czynności otwarcia i rozpoznania ofert obligatoryjnie uczestniczą umocowani przedstawiciele Oferentów, którzy złożyli oferty, przy czym mogą być wraz ze swoimi doradcami (w sumie maksymalnie 3 (trzy) osoby na jednego Oferenta, który złożył ofertę).
- 9.3 Wyboru najlepszej oferty dokonuje komisja przetargowa powołana przez TFS.
- 9.4 Jedynym kryterium wyboru najlepszej oferty jest cena.

- 9.5 Jeżeli zostanie złożona więcej niż jedna oferta, TFS zarządzi przeprowadzenie aukcji wśród dwóch Oferentów, którzy złożyli dwie najwyższe oferty i stawili się na otwarciu ofert. Aukcja zostanie przeprowadzona na następujących warunkach:
- 9.5.1 aukcja odbywa się w miejscu, w którym nastąpiło wcześniej otwarcie ofert;
 - 9.5.2 aukcja zostanie przeprowadzona niezwłocznie po otwarciu ofert i wskazaniu Oferentów, którzy złożyli dwie najwyższe oferty;
 - 9.5.3 cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana przez Oferentów, którzy złożyli Oferty spełniające warunki przetargu;
 - 9.5.4 oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył wyższą ofertę;
 - 9.5.5 aukcja odbywa się w ten sposób, że prowadzący ją przedstawiciel, przewodniczący komisji przetargowej TFS, rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy aukcji oferują ceny wyższe, z tym że podwyższenie ceny nie może być niższe niż wynosi ustalone niniejszym regulaminem minimalne postąpienie w aukcji;
 - 9.5.6 minimalne postąpienie w aukcji ustala się na **25.000 zł** (dwadzieścia pięć tysięcy złotych);
 - 9.5.7 oferenci mogą dokonywać postąpienia jedynie w złotych polskich;
 - 9.5.8 TFS wybiera ofertę Oferenta, który zaoferował najwyższą cenę (także jeżeli będzie to oferta złożona w przetargu pisemnym zgodnie z Punktem 8.2 powyżej), której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego aukcję, nikt z uczestników nie przewyższył; trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoważne z wyborem najlepszej oferty;
 - 9.5.9 TFS może wybrać sposób utrwalania przebiegu aukcji, w tym przez zaprotokołowanie przebiegu aukcji przez wybranego przez TFS notariusza a także poprzez utrwalanie przebiegu aukcji za pomocą nagrywania dźwięku i obrazu.
- 9.6 Zawarcie umowy sprzedaży Nieruchomości Drogowych nastąpi w terminie do 90 (dziewięćdziesięciu) dni, licząc od dnia wyboru najlepszej oferty, a jeżeli ostatni dzień tego terminu nie będzie dniem roboczym w Polsce, wówczas w terminie do najbliższego dnia roboczego (włącznie) po upływie powyższego terminu 90 (dziewięćdziesięciu) dni.
- 9.7 Umowa sprzedaży zostanie przygotowana w sposób odzwierciedlający postanowienia Regulaminu, w tym **Oświadczenia** Oferenta stanowiące **Załącznik nr 2** do niniejszego Regulaminu, i wyniki przetargu.
- 9.8 Projekt umowy sprzedaży zostanie udostępniony tym Oferentom, którzy wyrażą zainteresowanie udziałem w przetargu, w szczególności podpiszą Umowę o Zachowaniu Poufności.
- 9.9 Umowa sprzedaży zostanie zawarta przed notariuszem.

- 9.10 Umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie uzgodnionym przez TFS i Oferenta, który zaferował najwyższą cenę (zwanego dalej „**Kupującym**”) z zastrzeżeniem, że taki Kupujący nie może, bez zgody TFS, żądać zawarcia umowy sprzedaży po upływie terminu określonego w Punkcie 9.6 powyżej. W braku uzgodnienia terminu, umowa sprzedaży zostanie zawarta o godzinie 12.00 w ostatnim dniu terminu wskazanego w Punkcie 9.6 powyżej.
- 9.11 Wszelkie opłaty związane z przeniesieniem praw do Nieruchomości Drogowych na Kupującego, w szczególności koszty sporządzenia aktu notarialnego, koszty wypisów dla obu stron, koszty wpisów do ksiąg wieczystych oraz wszelkie ewentualne podatki transakcyjne i opłaty pokrywa Kupujący. Cena sprzedaży Nieruchomości Drogowych zostanie podwyższona o podatek VAT.
- 9.12 Jedyną akceptowalną formą zapłaty jest przełanie całej kwoty ceny na rachunek bankowy TFS lub do depozytu notariusza sporządzającego akt notarialny obejmujący umowę sprzedaży, dokonane w takim terminie, by uznanie rachunku bankowego TFS nastąpiło najpóźniej przed podpisaniem umowy sprzedaży lub aby było zapewnione poprzez przelew z depozytu notarialnego niezwłocznie po zawarciu umowy sprzedaży. Wyłączona jest możliwość zapłaty ceny przez potrącenie, poza możliwością zaliczenia Wadium wpłaconego przez Kupującego na poczet ceny.
- 9.13 Wadium wpłacone przez Kupującego zostanie zarachowane na poczet ceny. Pozostałym uczestnikom postępowania wpłacone przez nich Wadium zostanie zwrócone bez odsetek na wskazane przez nich rachunki bankowe w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wybrania najlepszej oferty.

10. POZOSTAŁE WARUNKI

- 10.1 W przypadku odwołania, unieważnienia lub zmiany zasad przetargu lub aukcji, jak również w przypadku niezawarcia umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie TFS, Oferent (ani odpowiednio Kupujący) nie może żądać zapłaty podwójnego Wadium jak również nie może żądać naprawienia szkody.
- 10.2 Rękojmia za wady fizyczne i prawne Nieruchomości Drogowych jest wyłączona.
- 10.3 W umowie sprzedaży TFS nie będzie zobowiązany złożyć innych oświadczeń niż następujące:
- 10.3.1 zdolność TFS do zawarcia umowy;
 - 10.3.2 prawo TFS do użytkowania wieczystego Nieruchomości Drogowych oraz
 - 10.3.3 brak obciążeń na Nieruchomości innych niż wymienione w Punkcie 3. niniejszego regulaminu.
- 10.4 W przypadku inwestorów zagranicznych, kupno Nieruchomości Drogowych może podlegać szczególnym ograniczeniom w różnych systemach prawnych. Dodatkowo, kupno Nieruchomości Drogowych może być uwarunkowane uzyskaniem określonych zgód od polskich władz. Oferenci powinni sami zapoznać się i przestrzegać dotyczących ich regulacji. Fakt nieuzyskania jakichkolwiek zgód nie zwalnia Kupującego z obowiązku zawarcia umowy sprzedaży i zapłaty ceny. W szczególności Kupujący nie jest uprawniony do żądania zwrotu wadium w przypadku nieprzystąpienia do zawarcia umowy sprzedaży z powodu braku uzyskania zgody lub innej decyzji.

- 10.5 Wszelkie informacje dotyczące niniejszego przetargu, jak również informacje dotyczące trybu składania ofert można uzyskać, od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu, wyłącznie drogą elektroniczną, kierując zapytania na adres blapuszynska@tfsilesia.pl. Warunkiem uzyskania informacji jest uprzednie podpisanie Umowy o Zachowaniu Poufności, stanowiącej **Załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu.
- 10.6 Załączniki stanowią integralną część Regulaminu.
- 10.7 Regulamin i postępowanie przetargowe prowadzone na jego podstawie, podlegają prawu polskiemu. W sprawach nieuregulowanych Regulaminem zastosowanie mają przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
- 10.8 Wszelkie spory wynikające z Regulaminu i postępowania przetargowego prowadzonego na jego podstawie lub z nimi związane będą rozstrzygane wyłącznie przez sąd powszechny właściwy dla siedziby TFS.
- 10.9 Na podstawie art. 70¹ § 3 Kodeksu cywilnego, TFS zastrzega sobie prawo do odwołania, unieważnienia lub zmiany zasad przetargu lub aukcji, przy czym te zmiany nie mogą dotyczyć zwrotu Wadium na rzecz Oferentów, którzy je wpłacili.

Lista Załączników do Regulaminu:

- 1) Załącznik nr 1: wzór Umowy o Zachowaniu Poufności.
- 2) Załącznik nr 2: wzór Oświadczeń Oferenta.

Załącznik nr 1 do Regulaminu Przetargu

UMOWA O ZACHOWANIU POUFNOŚCI

Niniejsza umowa o zachowaniu poufności („Umowa”) została zawarta w [•], w dniu [•] roku, pomiędzy:

Towarzystwo Finansowe Silesia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach, ul. Ligocka 103, 40-568 Katowice, Polska, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000002710, NIP 6292170627, o kapitale zakładowym w wysokości 1.723.698.000,00 zł („**Strona Ujawniająca**”, „TFS”), której wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego z dnia [•] r. stanowi **załącznik** do Umowy, w imieniu której działają:

- 1) Jadwiga Dyktus – Prezes Zarządu,
- 2) Monika Domańska – Wiceprezes Zarządu,

a

[•] z siedzibą w [•], wpisaną do rejestru [•] prowadzonego przez [•] pod numerem [•], NIP [•] („**Strona Otrzymująca**”), której wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z [•] z dnia [•] r. stanowi **załącznik** do Umowy, w imieniu której działają:

- 1) [•] – [•],
- 2) [•] – [•]

[•] zamieszkałym w [•], legitymującym się [•], posiadającym nr [•], NIP [•] („**Strona Otrzymująca**”) zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, zaś każda z osobna „**Stroną**”.

PREAMBUŁA

Zważywszy, że:

- (A) Strona Ujawniająca wszczęła postępowanie przetargowe na sprzedaż praw użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w Siemianowicach Śląskich przy ul. Pawła Stalmacha 8 oraz budowli położonych na tych nieruchomościach gruntowych stanowiących odrębny przedmiot własności, tj.:

- a. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy w Siemianowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą Nr KA1I/00025618/6, tj. nieruchomości gruntowej położonej w Siemianowicach Śląskich, gminie Siemianowice Śląskie, powiecie Siemianowice Śląskie, województwie śląskim, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych:

- 1307/49 (tysiąc trzysta siedem na czterdzieści dziewięć),
- 1309/54 (tysiąc trzysta dziewięć na pięćdziesiąt cztery),
- 1236/49 (tysiąc dwieście trzydzieści sześć na czterdzieści dziewięć (czterysta dwa na czterdzieści dziewięć),

o łącznej powierzchni **0,4619 ha** (cztery tysiące sześćset dziewiętnaście metrów kwadratowych) o sposobie korzystania oznaczonym jako DR-drogi.

- b. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Siemianowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą Nr KA1I/00025617/9, tj. nieruchomości gruntowej położonej w Siemianowicach Śląskich, gminie Siemianowice Śląskie, powiecie Siemianowice Śląskie, województwie śląskim, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym:
- 1310/54 (tysiąc trzysta dziesięć na pięćdziesiąt cztery),
o łącznej powierzchni **0,2234 ha** (dwa tysiące dwieście trzydzieści cztery metry kwadratowe), o sposobie korzystania oznaczonym jako DR-drogi.

zwanych dalej łącznie „**Nieruchomościami Drogowymi**”.

- (B) Strona Otrzymująca jest zainteresowana przystąpieniem do przetargu jako oferent i zakupem Nieruchomości (łącznie „**Transakcja**”).

Strony postanowiły zawrzeć niniejszą Umowę o następującej treści:

1. Definicje.

- (a) „**Informacje Poufne**” oznaczają wszelkie informacje dotyczące funkcjonowania TFS oraz Nieruchomości Drogowych (ujawnione zarówno przed, jak i po dacie zawarcia niniejszej Umowy), a w szczególności informacje o charakterze handlowym, organizacyjnym, technologicznym, prawnym, finansowym, informacje zawierające dane osobowe i dotyczące sposobów zabezpieczania danych osobowych, a ponadto koncepcje biznesowe, strategie marketingowe, plany rozwoju działalności, know-how, strategie biznesowe, a także inne informacje posiadające wartość gospodarczą, budżet i rachunkowość, raporty wymagane przepisami prawa, własność intelektualna, opłaty licencyjne, bazy danych klientów oraz szczegóły umów z nimi zawartych, a także informacje na temat pracowników oraz współpracowników TFS – w których posiadanie Strona Otrzymująca weszła w sposób zamierzony lub przypadkowy w związku z potencjalną Transakcją - niezależnie od sposobu lub formy pozyskania informacji, czy sposobu ich wyrażenia (w tym w formie ustnej, pisemnej, dokumentowej, elektronicznej lub utrwalonych na jakimkolwiek nośniku, w systemach informatycznych, na serwerach), niezależnie od stopnia opracowania informacji oraz niezależnie od źródła informacji oraz od tego, czy informacje te zostały wyraźnie oznaczone jako poufne.
- (b) Nie stanowią „Informacji Poufnych” w rozumieniu niniejszej umowy - informacje, które:
- (i) są powszechnie znane, a w szczególności zostały podane do publicznej wiadomości przez Stronę Ujawniającą, opublikowane w prasie lub w innych środkach masowego przekazu;
 - (ii) zostały, w związku z wykonywaniem obowiązków wynikających z przepisów prawa, ujawnione przez Stronę Ujawniającą w sposób umożliwiający powszechny do nich dostęp.

2. **Zakaz ujawniania Informacji Poufnych.** W związku z potencjalną Transakcją, Strona Otrzymująca zobowiązuje się do nieujawniania Informacji Poufnych zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy. Strona Otrzymująca zobowiązuje się wykorzystywać Informacje Poufne tylko i wyłącznie do celów oceny potencjalnej Transakcji oraz nie wykorzystywać ich w żadnym innym celu. Strona Otrzymująca nie będzie ujawniać, ani zezwalać na ujawnienie żadnej z Informacji Poufnych stronie trzeciej innej niż: pracownicy, eksperci, doradcy lub osoby biorące udział w procesie decyzyjnym Strony Otrzymującej, którzy potrzebują dostępu do takich informacji w związku z potencjalną Transakcją. Strona Otrzymująca zgadza się podjąć wszelkie działania konieczne do ochrony tajemnicy Informacji Poufnych w celu zapobieżenia ich ujawnieniu opinii publicznej lub wejściu w ich posiadanie osób trzecich. Środki takie będą obejmować najwyższy

stopień staranności stosowanej przez Stronę Otrzymującą do ochrony jej własnych informacji poufnych o podobnym charakterze. Strona Otrzymująca będzie ujawniać Informacje Poufne jedynie w razie rzeczywistej potrzeby i jedynie osobom (w tym pracownikom) potrzebującym takich Informacji Poufnych dla celów oceny potencjalnej Transakcji. Strona Otrzymująca będzie w pełni odpowiedzialna, w odniesieniu do osób, którym ujawniła Informacje Poufne, za zachowanie przez te osoby poufności wszelkich przekazanych im Informacji Poufnych. Ponadto, Strona Otrzymująca poinformuje wszystkie odpowiednie osoby będące w posiadaniu Informacji Poufnych o zasadach dotyczących posługiwania się informacjami wewnętrznymi lub poufnymi, w tym zasadach dotyczących Informacji Poufnych wynikających z niniejszej Umowy.

3. **Dozwolone ujawnienie.** Postanowienia Punktu 2 powyżej nie ograniczają w żaden sposób obowiązku ujawnienia informacji wymaganego przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub przez właściwy sąd lub inny uprawniony do tego organ, lub w związku z postępowaniem cywilnym, karnym lub administracyjnym, w tym dochodzeniem lub śledztwem, prowadzonym przez jakiegokolwiek uprawnione na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących organy upoważnione do żądania ujawnienia informacji poufnych, pod warunkiem, że w zakresie dopuszczalnym przez prawo powszechnie obowiązujące Strona Otrzymująca zobowiązana do ujawnienia poinformuje, przed takim ujawnieniem, Stronę Ujawniającą o takim zobowiązaniu oraz zapewni Stronie Ujawniającej możliwość i będzie z nimi w racjonalny sposób współpracować celem przeciwdziałania ujawnieniu lub też uzgodni czas, sposób i zakres takiego ujawnienia.
4. **Zwrot informacji.** Na pisemny wniosek Strony Ujawniającej skierowany do Strony Otrzymującej, Strona Otrzymująca zwróci Stronie Ujawniającej i doprowadzi do zwrócenia jej przez wszystkie inne osoby i podmioty, którym zostały ujawnione Informacje Poufne wszystkich dokumentów dostarczonych przez Stronę Ujawniającą i zawierających Informacje Poufne, jak również wszystkich kopii takich dokumentów w formie tradycyjnej lub w formie elektronicznej na wszelkich nośnikach danych lub w sposób trwały usunie lub zniszczy i doprowadzi do takiego usunięcia i zniszczenia przez wszystkie osoby i podmioty, którym zostały ujawnione Informacje Poufne, wszystkich Informacji Poufnych w każdej formie lub ich części z wszelkich elektronicznych nośników danych. Strona Otrzymująca będzie jednakże uprawniona do zachowania kopii takich Informacji Poufnych, do zachowania których będzie zobowiązana na mocy obowiązujących przepisów prawnych.
5. **Brak udzielenia praw.** Żadne z postanowień niniejszej Umowy nie ma na celu udzielenia jakiegokolwiek prawa z licencji, patentu lub prawa autorskiego posiadanego, bądź kontrolowanego przez Stronę Ujawniającą, jak również nie udziela Stronie Otrzymującej żadnych praw bądź uprawnień do Informacji Poufnych, poza ograniczonym prawem do wykorzystania takich Informacji Poufnych w związku z potencjalną Transakcją.
6. **Czas obowiązywania postanowień Umowy.** Zobowiązania Strony Otrzymującej wynikające z niniejszej Umowy będą obowiązywać również po zakończeniu procesu dotyczącego Transakcji (tj. jej sfinalizowaniu lub niedojściu do skutku) pomiędzy Stronami przez okres 5 (pięciu) lat, chyba że Strony postanowią inaczej, lub też – w przypadku, gdy Informacje Poufne staną się znane opinii publicznej na skutek działań niestanowiących naruszenia postanowień niniejszej Umowy przez Stronę Otrzymującą - przez okres krótszy, tj. do czasu ujawnienia takich informacji opinii publicznej i w zakresie, w jakim to ujawnienie nastąpiło.
7. **Egzemplarze Umowy.** Niniejszą Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
8. **Zmiana Umowy.** Postanowienia niniejszej Umowy mogą zostać zmienione jedynie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
9. **Prawo właściwe.** Umowa podlega prawu polskiemu. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.

10. **Rozwiązywanie sporów.** Wszelkie spory wynikające z Umowy lub z nią związane będą rozstrzygane wyłącznie przez sąd powszechny właściwy dla siedziby TFS.

Za Towarzystwo Finansowe Silesia sp. z o.o.:

Imię i nazwisko: Jadwiga Dyktus
Funkcja: Prezes Zarządu

Imię i nazwisko: Monika Domańska
Funkcja: Wiceprezes Zarządu

Za [•]:

Imię i nazwisko: [•]
Funkcja: [•]

Imię i nazwisko: [•]
Funkcja: [•]

Załącznik nr 2 do Regulaminu Przetargu

OŚWIADCZENIA OFERENTA

*[imię i nazwisko] zamieszkały [•] przy ul. [•], posiadający PESEL [•], legitymujący się [nazwa dokumentu] o numerze [•] (zwany dalej „**Oferentem**”)*

*[nazwa] z siedzibą w [•] przy ul. [•], wpisana do rejestru [•] prowadzonego przez [•] pod numerem [•] (zwana dalej „**Oferentem**”)*

składa następujące oświadczenia i zapewnienia na rzecz Towarzystwa Finansowego Silesia sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (zwanego dalej „TFS”):

1. Oferent oświadcza, że zapoznał się Regulaminem przetargu na sprzedaż praw użytkowania wieczystego nieruchomości drogowych (zwanym dalej „Regulaminem”), wydanym przez TFS w związku z zamiarem sprzedaży nieruchomości wpisanych do ksiąg wieczystych o numerach: KW KA1I/00025618/6 i KA1I/00025617/9 i akceptuje bez zastrzeżeń wszelkie jego postanowienia.
2. Oferent oświadcza, że wszystkie terminy pisane z dużej litery w niniejszych Oświadczeniach Oferenta mają znaczenie im nadane w Regulaminie.
3. Oferent oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym Nieruchomości Drogowych oraz udostępnionymi mu dokumentami i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń.
4. Oferent oświadcza, że zapoznał się ze wszystkimi dokumentami, których weryfikacja była konieczna do wzięcia udziału w przetargu i ewentualnej aukcji i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń.
5. Oferent Oświadcza, że złożona przez Oferenta oferta jest wiążąca do dnia **30 kwietnia 2023 r.** i do tego dnia jest nieodwołalna.
6. Oferent oświadcza, że w przypadku wyboru oferty Oferenta, Oferent zobowiązuje się, w terminach wskazanych w Regulaminie, do:
 - 1) zawarcia umowy sprzedaży sporządzonej zgodnie z Regulaminem i projektem umowy sprzedaży przekazany Oferentowi w toku postępowania przetargowego oraz
 - 2) zapłaty pozostałej części ceny (po zaliczeniu na nią Wadium).
7. Oferent oświadcza, że jest świadomy, że Nieruchomości Drogowe są obciążone ograniczonym prawem rzeczowym, wpisanym na pierwszym miejscu w Dziale III prowadzonych dla nich ksiąg wieczystych o numerach KA1I/00025618/6 i KA1I/00025617/9 obejmującym służebność gruntową, polegającą na bezpłatnym prawie do przeprowadzenia sieci elektroenergetycznej (napowietrznej, kablowej).

8. Oferent oświadcza, że jest świadomy, że TFS nabył prawa do Nieruchomości Drogowych w trybie postępowania egzekucyjnego, w konsekwencji czego, w umowie sprzedaży TFS nie będzie zobowiązany do składania innych oświadczeń wobec Oferenta niż oświadczenia wskazane w Regulaminie.
9. Oferent oświadcza, że przyjmuje do wiadomości fakt wyłączenia rękojmi za wady fizyczne i prawne na podstawie art. 558 § 1 Kodeksu cywilnego.
10. Oferent oświadcza, że jest świadomy, że: Nieruchomości Drogowe są położone są na terenie przemysłowym nieczynnego zakładu walcowni rur i były użytkowane do celów przemysłowych, i mogą być zanieczyszczone, TFS nie przeprowadzał audytu środowiskowego Nieruchomości Drogowych a Oferent dokonał własnej analizy Nieruchomości Drogowych i uwzględnił w oferowanej cenie ewentualne szkody w środowisku i zanieczyszczenia na koszt i ryzyko Oferenta, a także koszty przywrócenia środowiska do stanu właściwego, w związku z czym w umowie sprzedaży TFS i Oferent ustalą, że:
 - 10.1. rękojnia za wady fizyczne i prawne zostanie wyłączona na podstawie art. 558 § 1 Kodeksu cywilnego;
 - 10.2. wszelkie koszty związane z likwidacją zanieczyszczeń Nieruchomości Drogowych poniesie Oferent;
 - 10.3. TFS nie będzie odpowiedzialny wobec Oferenta z tytułu szkód w środowisku, zanieczyszczeń i kosztów przywrócenia środowiska do stanu właściwego, a Oferent zrzeknie się prawa dochodzenia od TFS oraz od podmiotów, od których TFS nabył Nieruchomości dalszych wad cywilnoprawnych z tytułu wad Nieruchomości Drogowych, które mogą się ujawnić w przyszłości, w tym tych wynikających z kontraktowej odpowiedzialności za nieprawidłowe wykonanie umowy sprzedaży;
 - 10.4. w przypadku gdyby TFS lub podmioty, od których TFS nabył Nieruchomości Drogowe, byli zobowiązani do poniesienia kosztów z tytułu szkód w środowisku, zanieczyszczeń lub kosztów przywrócenia środowiska do stanu właściwego w związku z ewentualnymi szkodami w środowisku na Nieruchomości, wówczas Oferent (jako Kupujący Nieruchomości) zagwarantuje, że zwróci TFS lub odpowiednio podmiotom, od których TFS nabył Nieruchomości Drogowe, wszelkie poniesione przez nie koszty.
11. Oferent oświadcza, że jest świadomy, że Nieruchomości Drogowe wymagają przeprowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych w całościowym zakresie.
12. Oferent oświadcza, że w przypadku:
 - 1) wyboru oferty Oferenta i niezawarcia, z przyczyn leżących po stronie Oferenta, umowy sprzedaży sporządzonej zgodnie z Regulaminem i projektem przekazanym Oferentowi w toku postępowania przetargowego i odzwierciedlającej postanowienia Regulaminu i wyniki przetargu; lub
 - 2) braku zapłaty pozostałej części ceny (po zaliczeniu na nią Wadium)

w terminach wskazanych w Regulaminie, Oferent przyjmuje do wiadomości, że wpłacone przez Oferenta Wadium ulegnie przepadkowi na rzecz TFS, który będzie mieć prawo zatrzymać Wadium bez żadnego prawa Oferenta do żądania jego zwrotu, którego to prawa na taką okoliczność Oferent niniejszym się zrzeka.

13. Oferent oświadcza, że zobowiązuje się pokryć koszty, podatki transakcyjne i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży.
14. Oferent oświadcza, że przedstawiciele Oferenta uczestniczący w otwarciu ofert i ewentualnej aukcji będą bezwzględnie się stosować do wytycznych TFS oraz innych właściwych organów wydanych w związku ze stanem epidemii.
15. Oferent oświadcza, że w przypadku rozbieżności pomiędzy polską i angielską wersją językową niniejszych Oświadczeń Oferenta przeważać będzie wersja polska.
16. Oferent oświadcza, że Regulamin i postępowanie przetargowe prowadzone na jego podstawie podlegają prawu polskiemu. W sprawach nieuregulowanych Regulaminem zastosowanie mają przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
17. Oferent oświadcza, że wszelkie spory wynikające z Regulaminu i postępowania przetargowego prowadzonego na jego podstawie lub z nimi związane, w tym ze złożonej przez Oferenta oferty, będą rozstrzygane wyłącznie przez sąd powszechny właściwy dla siedziby TFS.

W imieniu Oferenta:

Imię i nazwisko:

Funkcja: