

**Regulamin przetargu**

**Sprzedaż nieruchomości położonej przy Kroißberggasse 8/10, 1230 Wiedeń**

**I. Postanowienia ogólne**

**§ 1**

**Przedmiot przetargu**

- (1) Przedmiotem przetargu jest nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położona przy **Kroißberggasse 8/10, 1230 Wiedeń** (działka nr 728/2 o powierzchni 1002 m<sup>2</sup>), zarejestrowana w księgach wieczystych pod numerem: EZ 5805 Kat. Gem. 01806 Mauer (zwana dalej „nieruchomością”) wraz ze wszystkimi prawami, składnikami oraz prawnymi przynależnościami, o ile są własnością Sprzedającego.
- (2) Wpisanym właścicielem i zbywającym jest Rzeczpospolita Polska (zwana dalej „Sprzedającym”), w imieniu której występuje Ambasada RP w Wiedniu. Nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa RP.
- (3) Opis nieruchomości przedstawiono szczegółowo w dokumentacji przetargowej, której część stanowi niniejszy regulamin przetargowy.

**§ 2**

**Rodzaj i podstawa przetargu**

Sprzedaż nieruchomości odbywa się w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym regulaminie.

**II. Postępowanie Oferentów**

**§ 3**

**Wadium**

- (1) Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w wysokości określonej przez organizatora tj. 2 % ceny wywoławczej nieruchomości, stanowiącej kwotę **28.740,- EUR** . Wadium może być wnoszone w jednej lub w kilku następujących formach:
  - a) pieniądzu; poprzez wpłatę na rachunek bankowy Ambasady RP w Wiedniu : **AT24 1100 0094 6576 4000 EUR** SWIFT/BIC: BKAUATWW UniCredit Bank Austria AG Rothschildplatz 1, Wien, Austria lub gotówką w kasie Ambasady RP w Wiedniu za pokwitowaniem;
  - b) gwarancjach bankowych powszechnie uznanych instytucji bankowych, w formie zobowiązania abstrakcyjnego ważnego minimum 6 miesięcy; poprzez dołączenie oryginału gwarancji do oferty

- (2) Wadium przepada na rzecz placówki zagranicznej, jeżeli Oferent, którego oferta zostanie przyjęta:
  - a) uchyli się od zawarcia umowy;
  - b) nie uiszczy całej ceny sprzedaży nieruchomości w wyznaczonym terminie.
- (3) Wadium zwraca się niezwłocznie, nie później niż przed upływem 3 dni od dnia, odpowiednio:
  - a) odwołania przetargu, przy czym Organizator przetargu może go odwołać jedynie z ważnych powodów, podając niezwłocznie informację o odwołaniu przetargu do publicznej wiadomości;
  - b) zamknięcia przetargu – po rozstrzygnięciu go z wynikiem pozytywnym (jeśli wybrana zostanie oferta na zakup nieruchomości) lub negatywnym (jeśli nie zostanie wybrana żadna oferta);
  - c) unieważnienia przetargu;
  - d) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym – przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeśli przykładowo nikt nie przystąpił do części przetargu ustnego – licytacji (jeśli zaszła konieczność jego przeprowadzenia).
- (4) Wadium w pieniądzu zwraca się w określonych przypadkach na wskazany przez Oferenta numer rachunku bankowego, przy czym zwrot, co do zasady dokonywany będzie tylko bezpośrednio Oferentowi, a nie na rzecz osób trzecich. Wadium w postaci gwarancji bankowej zwraca się poprzez przekazanie oryginału gwarancji bankowej do Oferenta.
- (5) Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości. Wadium do oferty składanej wspólnie przez Oferentów wnosi dowolna strona.
- (6) Ambasada RP w Wiedniu zwraca lub rozlicza wadium bez odsetek.

#### **§ 4**

##### **Forma i treść oferty**

- (1) Wszystkie oferty należy składać w formie pisemnej (wyłącznie w formie papierowej) wedle wzoru załączonego do dokumentacji przetargowej (zał. Nr 2), w języku niemieckim, w zamkniętej i opieczętowanej lub w przypadku osób fizycznych parafowanej kopercie. Kopertę należy opatrzyć imieniem i nazwiskiem lub pełną nazwą firmy Oferenta oraz dopiskiem:

**„Sprzedaż nieruchomości Rzeczypospolitej Polskiej położonej przy ulicy  
Kroißberggasse 8/10; 1230 Wiedeń.**

**Nie otwierać przed 12.10.2022r. , godzina 15.30 ”**

Koperta nie może zawierać żadnych dalszych informacji lub dopisków.

- (2) Oferta złożona w zamkniętej kopercie zawiera następujące informacje:
  - (a) tożsamość Oferenta<sup>1</sup>:

---

<sup>1</sup> W niniejszym regulaminie przetargu Oferentki i Oferenci są określani, wyłącznie z powodu przejrzystości, jednolicie jako „Oferenci”

- w przypadku osób fizycznych pełne imię i nazwisko, dokładny adres faktycznego zamieszkania lub normalnego miejsca pobytu, numer telefonu, adres mailowy;
  - w przypadku osób prawnych pełna nazwa firmy, dane osobowe wszystkich upoważnionych przedstawicieli z imieniem i nazwiskiem, dokładny adres siedziby (ulica), aktualny (maks. 1 miesiąc przed datą złożenia) wydruk/odpis z właściwego rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej, w którym dana osoba prawna figuruje; w przypadku Oferenta należącego do koncernu lub holdingu jego pełen opis z podaniem głównej centrali;
  - dla wspólnoty Oferentów wskazanie, że jest taka wspólnota i podanie ww. danych każdego członka wspólnoty;
- (b) określenie nieruchomości, której dotyczy oferta;
- (c) wskazanie oferowanej ceny zakupu w EUR; oferowana cena nie może obejmować podatków i innych opłat przewidzianych przez prawo właściwe (prawo austriackie) związanych z nabyciem nieruchomości.
- (d) oświadczenie Oferenta, że zapoznał się z niniejszym **regulaminem przetargu**, łącznie z jego załącznikami, akceptuje bez zastrzeżeń zawarte w nim postanowienia i zobowiązuje się, niezwłocznie po przyjęciu jego oferty na zakup nieruchomości, do zawarcia umowy kupna w oferowanej cenie nabycia;
- (e) datę oferty;
- (f) własnoręczny(e) podpis(y) Oferenta(ów); w przypadku osób prawnych własnoręczny(e) podpis(y) przedstawiciela(i) w liczbie wymaganej do pełnomocnictwa;
- (g) w przypadku oferty składanej przez osobę upoważnioną przez Oferenta do składania w imieniu Oferenta oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych – jego pełna tożsamość w zakresie ww. punktu (a), jak również oryginał pełnomocnictwa lub uwierzytelniony odpis pełnomocnictwa osoby upoważnionej do reprezentowania Oferenta;
- (h) dowód wpłacenia – wadium w kwocie **28.740,- EUR lub oryginał gwarancji bankowej w tej kwocie**;
- (i) dokładna i pełna informacja dot. numeru rachunku bankowego Oferenta, na który zostanie zwrócona kwota wadium;
- (3) Pojedyncze strony oferty i ew. załączniki muszą być ze sobą połączone trwale i nierozdzielnie. Wszystkie strony oferty, oraz w razie potrzeby załączniki, powinny być kolejno ponumerowane oraz każdorazowo parafowane przez Oferenta w prawym dolnym rogu kartki (nie dotyczy oryginału gwarancji bankowej);
- (4) Oferty mogą się odnosić wyłącznie do całej nieruchomości. Niedopuszczalne są oferty częściowe lub wariantowe;
- (5) Oferty, które naruszają jeden lub więcej warunków niniejszego regulaminu, nie będą brane pod uwagę.

## § 5

### Cena wywoławcza

Cena wywoławcza (cena minimalna) dla nieruchomości przy Kroißberggasse 8-10 wynosi **1.437.000,-** EUR (słownie: jeden milion czterysta trzydzieści siedem tysięcy EUR)

Oferty złożone poniżej tej kwoty nie będą brane pod uwagę.

## § 6

### Termin składania ofert

- (1) Oferty zostaną uwzględnione wyłącznie, jeśli najpóźniej w dniu 12.10.2022r., godzina 12.00 . wpłyną fizycznie do Kancelarii Prawnej:

**Sokolski Madany**

**R e c h t s a n w ä l t e O G**

1090 Wien, Liechtensteinstrasse 12/2/10

Tel: +43 1 58 111 75

- (2) Oferta złożona we wskazanym terminie nie może podlegać późniejszym zmianom lub uzupełnieniom, także w przypadku, gdy dokumenty, z których wynikają takie zmiany lub uzupełnienia, także złożone zostałyby we wskazanym terminie.

## III. Postępowanie w sprawie wyboru ofert

### § 7

#### Termin otwarcia ofert

- (1) Otwarcie ofert i ustalenie, które z ofert są ważne nastąpi

**w dniu 12.10.2022r. o godzinie 15.30**

**w pomieszczeniach Ambasady RP w Wiedniu /adres: Hietzinger Hauptstrasse 42 C, 1130 Wiedeń /**

**przez komisję przetargową, powołaną przez Dyrektora Generalnego Służby Zagranicznej polskiego Ministerstwa Spraw Zagranicznych**

**Wybór Oferenta, którego oferta zostanie wyłoniona w przetargu, nastąpi w dniu otwarcia przetargu, a w przypadku kontynuacji przetargu w drodze licytacji ustanej w dniu 13.10.2022r. do godziny 16.00.**

- (2) Otwarcie ofert następuje w **obecności Oferentów** lub ich przedstawicieli, którym udzielono pisemnego pełnomocnictwa; Oferent w trakcie przetargu zobowiązany jest posiadać dokumenty potwierdzające jego tożsamość, a w przypadku reprezentowania osoby trzeciej dokumenty stwierdzające umocowanie do reprezentowania tej osoby.

- (3) Sprawdzenie i ocena ofert, jak również wybór Oferenta, którego oferta zostanie wyłoniona, dokonane zostają przy wyłączeniu publiczności.
- (4) Niestawienie się poszczególnych Oferentów w terminie i miejscu otwarcia ofert nie wpływa na możliwość wyboru Oferenta w przetargu pisemnym nieograniczonym.

## § 8

### Kryteria sprawdzania i oceny ofert

- (1) Wszystkie oferty podlegają w pierwszej kolejności sprawdzeniu i ocenie pod względem kryteriów formalnych. Oferty, które nie odpowiadają bezwarunkowo kryteriom formalnym wskazanym w niniejszym regulaminie przetargu, zostaną **zdyskwalifikowane** bez dalszego sprawdzania ich treści.
- (2) Spośród ofert, które spełniają wszelkie kryteria odnośnie formy i terminu, komisja wybiera **najkorzystniejszą**. Jako najkorzystniejsza zostanie wybrana oferta, która zawiera **najwyższą cenę** za nieruchomość. Komisja przetargowa jest jednak, co do zasady, swobodna w odniesieniu do wyboru oferty.
- (3) W razie ustalenia, że kilku Oferentów zaoferowało ceny, których różnica w stosunku do najwyższej zaoferowanej ceny nie przekracza 5%, komisja przetargowa kontynuuje przetarg w drodze **licytacji ustnej, ograniczonej do Oferentów, którzy złożyli te oferty**. Do licytacji dopuszczeni zostaną oferenci, których różnica wysokości oferty nie przekracza 5% w stosunku do najwyższej oferty. W licytacji ustnej oferenci zgłaszają kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w ofertach w przetargu pisemnym nieograniczony, z tym że zgłaszane postąpienia nie mogą wynosić mniej niż **1 %** ceny wywoławczej zamieszczonej w przetargu pisemnym nieograniczonym, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Licytację organizuje się bezpośrednio po stwierdzeniu zasadności jej przeprowadzenia, a w przypadku nieobecności Oferentów uprawnionych do uczestnictwa w licytacji komisja przetargowa podejmuje decyzję o przeprowadzeniu licytacji **nie później niż do końca kolejnego dnia roboczego**. Organizator przetargu niezwłocznie informuje uprawnionych Oferentów o miejscu i czasie organizacji licytacji. Informowanie Oferentów nieobecnych odbywa się pisemnie drogą elektroniczną na wskazany w ofercie adres e-mailowy.
- (4) Komisja przetargowa ma prawo zakończyć postępowanie przetargowe bez wyłonienia zwycięskiej oferty.
- (5) Decyzje komisji przetargowej są wiążące dla wszystkich Oferentów i nie mogą być zaskarżane prawnie lub w inny sposób.

## § 9

### Postępowanie po wyłonieniu oferty

- (1) Oferent, którego ofertę wyłoniono, **zostanie niezwłocznie poinformowany o wyłonieniu jego oferty**. Sprzedający może wezwać go do złożenia dalszych oświadczeń lub wyjaśnień w odniesieniu do przedłożonej dokumentacji przetargowej.

- (2) Wszyscy pozostali oferenci zostaną również niezwłocznie poinformowani o wyborze oferty; wpłacone przez nich wadium zostanie im zwrócone.
- (3) Niezwłocznie po wyłonieniu oferty, sprzedający podejmuje z wyłonionym Oferentem (zwanym dalej „**Nabywcą**”) organizacyjne rozmowy ws. finalizacji umowy kupna-sprzedaży nieruchomości, przy czym Nabywca zobowiązuje się do zawarcia umowy kupna-sprzedaży według projektu umowy załączonego do dokumentacji (zał. Nr 3) przetargowej w terminie nie późniejszym niż 30 dni od dnia wyłonienia oferty.
- (4) Sprzedający zastrzega, że do sporządzenia docelowej umowy kupna sprzedaży nieruchomości oraz przeprowadzenia transakcji gotówkowej i przeniesienia prawa własności nieruchomości wyznaczył Kancelarię Sokolski Madany Rechtsanwalte OG z siedzibą Liechtensteinstrasse 12/2/10,1090 Wiedeń. Koszty i opłaty związane ze sporządzeniem umowy i przeprowadzeniem transakcji ponosi Nabywca – wynagrodzenie Kancelarii stanowi 1,2 % netto od uzyskanej ceny kupna sprzedaży + 20% VAT.
- (5) Nabywca zobowiązuje się do uiszczenia prowizji agenta pośredniczącego przy sprzedaży nieruchomości w wysokości 3% ceny kupna + 20% VAT = razem 3,6% (liczone od ceny kupna).

## § 10

### Odstąpienie od transakcji

Jeżeli Nabywca w terminie 30 dni od dnia wyłonienia oferty nie spełni spoczywającego na nim obowiązku i nie uiszczy w całości ceny sprzedaży nieruchomości na wskazane przez Kancelarię SOKOLSKI MADANY Rechtsanwalte OG konto powiernicze, wówczas Sprzedający ma prawo po wyznaczeniu dodatkowego terminu 14 dni odstąpienia od transakcji.

## § 11

### Warunki uczestnictwa w przetargu

- (1) W przetargu jako oferenci nie mogą uczestniczy:
  - a) pracownicy MSZ oraz jednostek organizacyjnych podległych lub nadzorowanych przez Ministra;
  - b) osoby fizyczne i prawne, którym powierzono wykonanie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu;
  - c) pośrednik lub organizator przetargu;
  - d) osoby, które pozostają z organizatorem przetargu w stosunku prawnym lub faktycznym, który może budzi uzasadnione wątpliwości co do bezstronności organizatora przetargu, w szczególności pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym;
  - e) mazonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w pkt 1-4.

- (2) 2. Ujawnienie okoliczności, o których mowa w ust. 1, po dokonaniu czynności związanych z przetargiem, stanowi podstawę do uznania przetargu za nieważny. Decyzje w tej sprawie podejmuje komisja przetargowa.

## § 12

### Nieobowiązanie oświadczeń przedumownych

Sprzedający sporządził opis nieruchomości w ogłoszeniu przetargowym z największą starannością i dostarczy wszystkim Oferentom w trakcie trwania postępowania przetargowego, w szczególności podczas oględzin nieruchomości, kompletnych i zgodnych z prawdą informacji. Wszyscy oferenci, a zwłaszcza Nabywca, będą mieli okazję uzyskać szczegółowe informacje o faktycznych i prawnych okolicznościach związanych z nieruchomością. Sprzedający będzie prawnie związany jednak wyłącznie w zakresie faktycznie sporządzonej treści umowy kupna-sprzedaży zawartej z Nabywcą. Jeżeli informacje i oświadczenia przedumowne sprzedającego, jego pracowników, osób upoważnionych i pełnomocników nie zostały zawarte w treści umowy kupna-sprzedaży, jakkolwiek odpowiedzialność sprzedającego w sensie prawnym dotycząca tych informacji lub oświadczeń jest wykluczona, chyba że osoby składające oświadczenia postępowwały podstępnie.

## § 13

### Przeprowadzenie postępowania przetargowego i sprzedaży

- (1) Przy sprzedaży nieruchomości i związanych z nią przygotowaniach, obejmujących postępowanie przetargowe, Sprzedający korzysta z usług upoważnionej kancelarii adwokackiej:

**Sokolski Madany Rechtsanwältte OG, 1090 Wien, Liechtensteinstrasse 12/2/10.**

- (2) Wszelka komunikacja dotycząca przetargu i sprzedaży powinna być prowadzona za pośrednictwem **agenta firmy RE/MAX**:

**REM Immobilienmakler GmbH & CO KG., Altgasse 20/8, A-1130 Wien**

**Osoba kontaktowa: Monika Mansoor**

**e-mail: m.mansoor@remax-first.at, tel. +4369917150249.**

## § 14

### Oględziny nieruchomości

Nieruchomość przy Kroißberggasse 8/10, 1230 Wiedeń można oglądać od dnia 03.09.2022 r. do dnia 11.10.2022r. po wcześniejszym ustaleniu terminu wizyty; odwiedzający bez terminu nie zostaną dopuszczeni. Terminy wizyty można ustalać wyłącznie poprzez: **agenta firmy RE/MAX, panią Monika Mansoor**, e-mail: m.mansoor@remax-first.at, tel. +4369917150249. Podczas oględzin Oferentom mogą towarzyszyć, po uprzednim zgłoszeniu,

architekci, planiści i inne osoby, które wspierają Oferentów w przygotowaniu oferty i podjęciu decyzji.

## § 15

### Brak zwrotu kosztów i wydatków

Żadnemu Oferentowi nie przysługują roszczenia o zwrot kosztów i wydatków jakiegokolwiek rodzaju, które powstały w związku z udziałem w postępowaniu przetargowym.

## § 16

### Ochrona danych osobowych

- (1) Organizator przetargu zobowiązuje się do ochrony przekazanych danych osobowych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, zwanego dalej „RODO” oraz innymi przepisami prawa mającymi zastosowanie.
- (2) Informacja o przetwarzaniu przez Organizatora przetargu danych osobowych, stanowiąca realizację obowiązku informacyjnego określonego w art. 13 RODO, zawarta jest w załączniku nr 4 do niniejszego Regulaminu.

## § 17

### Stosowane prawo

O ile nie postanowiono inaczej powyżej, regulamin przetargu podlega prawu Rzeczypospolitej Polskiej. W celu uniknięcia nieporozumień, należy jednak zaznaczyć, że umowa kupna-sprzedaży nieruchomości, która jest przedmiotem i celem procesu przetargowego, podlega wyłącznie austriackiemu prawu materialnemu.

*Polante Rora Kolton*