



**SPECYFIKACJA WARUNKÓW SPRZEDAŻY (SWS)
PRZETARG PISEMNY NIEOGRANICZONY OFERTOWY NA SPRZEDAŻ
PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU, OZNACZONEGO W
EWIDENCJI GRUNTÓW
JAKO DZIAŁKA NR 274/27, 274/28, 274/117, 274/118
Obręb nr 19 – Stary Zdrój.**

- I. Organizator przetargu:
Wałbrzyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.
w Wałbrzychu, 58-309 Wałbrzych, ul. Wyszyńskiego 3.
- II. Przedmiot przetargu:
Przedmiotem przetargu jest zbycie prawa użytkowania wieczystego gruntu, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr 274/26, 274/27, 274/28, 274/117, 274/118 Obręb nr 19 – Stary Zdrój, o (łącznie) powierzchni 22129 m², położonego w Wałbrzychu przy ul. Kraka.
Nieruchomość gruntowa stanowi własność Gminy Wałbrzych, Wałbrzyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o. jest użytkownikiem wieczystym gruntów.
Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, VII Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr KW SW1W//00034603/3, SW1W/00033458/4, SW1W/00034400/0 i SW1W/00033461/8.
- III. Charakterystyka nieruchomości:
Nieruchomość gruntowa składa się z działek nr 274/26, 274/27, 274/28, 274/117, 274/118 Obręb nr 19 – Stary Zdrój, o (łącznie) powierzchni 22129 m². Zgodnie z danymi ewidencji gruntów w skład działki wchodzi użytki w postaci zurbanizowanych terenów niezabudowanych lub w trakcie zabudowy, oraz gruntów ornych klasy VI.
Na wyżej wymienionych działkach WTBS Sp. z o.o. w 2017 roku sporządził projekt zagospodarowania terenu dla inwestycji budowy 40 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu w oparciu o autorski projekt.
Inwestycja uzyskała pozytywne odpowiedzi od dostawców mediów:
- zapotrzebowanie w energię elektryczną – zgodnie z warunkami przyłączenia nr WP/065284/2015/O04R01 Z DNIA 25.11.2015 wydanymi przez TAURON Dystrybucja S.A.

- zapotrzebowanie na wodę i odprowadzenie ścieków – zgodnie z przyłączenia nr NI-2025/9825 z dnia 12.11.2015 wydanym przez WPWIK SP. Z O.O.

- zapotrzebowanie na gaz – zgodnie z warunkami przyłączenia nr ZDK/426/DW-ZAP-202859/2015 z dnia 18.11.2015 wydanymi przez PSG Sp. z o.o. Oddział we Wrocławiu.

- odprowadzenie wód deszczowych – zgodnie z warunkami przyłączenia nr ZDKiUM/DR/4314/kd/80/2015 z dnia 20.11.2015 wydany przez Zarząd Dróg Komunikacji i Utrzymania Miasta w Wałbrzychu.

Dnia 11.07.2016 Wydano decyzję o warunkach zabudowy nr 100/2016 z Urzędu Miasta i Gminy w Wałbrzychu.

06.03.2017 Prezydent Miasta Wałbrzych zatwierdza projekt budowlany „Budowa 6 budynków mieszkalnych szeregowych w Wałbrzychu ul. Kraka obw. 274/118, 274/27. Nr decyzji 190/2017 znak 674058.2017.

IV. Stan prawny nieruchomości:

Stan prawny przedmiotowych działek uregulowany jest w księgach wieczystych KW:

- SW1W/00034603/3
- SW1W/00033458/4
- SW1W/00034400/0
- SW1W/00033461/8

Prowadzonych w Sądzie Rejonowym w Wałbrzychu VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właściciel/użytkownik wieczysty: Gmina Wałbrzych, Wałbrzyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Dział Hipoteka – brak wpisów.

V. Forma przetargu:

Zbycie w trybie przetargu pisemnego nieograniczonego (wybór ofert).

VI. Warunki uczestnictwa w przetargu:

Oferta powinna być sporządzona zgodnie z załącznikiem nr 1 do SWS i zawierać:

1. Oferta powinna zawierać imię, nazwisko i adres oferenta albo firmę lub nazwę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot.
2. Oferta powinna zawierać oferowaną cenę netto w PLN (cyfrowo i słownie) oraz datę sporządzenia oferty.
3. Oferta powinna zawierać określenie sposobu kontaktu z oferentem.
4. W przypadku osoby fizycznej kopia dowodu osobistego oferenta lub kopia dowodu osobistego osoby uprawnionej do reprezentowania oferenta.
5. Dowód wpłaty wadium.
6. W przypadku pełnomocnika reprezentującego oferenta, pełnomocnictwo czytelnie podpisane imieniem i nazwiskiem osoby udzielającej pełnomocnictwa.

7. W przypadku osoby prawnej, aktualny odpis z właściwego rejestru (z ostatnich 6 miesięcy).
8. W przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą, wydruk z bazy Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.
9. W przypadku osoby fizycznej, gdy oferent pozostaje w związku małżeńskim, a nieruchomość będzie nabywana do majątku wspólnego ze środków pochodzących z tego majątku - zgodę małżonka oferenta na zawarcie umowy kupna nieruchomości.
10. W przypadku, gdy oferentem jest spółka cywilna, umowa spółki.
11. Oświadczenie właściwych organów lub podmiotów o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości - jeżeli akt prawny stanowiący podstawę powstania lub regulujący działania oferenta (umowa spółki, akt założycielski, statut, przepisy prawa itp.) wymagają takiej zgody.
12. Promesę wydania przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca (jeżeli jest wymagana).
13. Oświadczenie uczestnika przetargu o zapoznaniu się z informacjami i warunkami (stanem faktycznym i prawnym) zawartymi w ogłoszeniu o przetargu i specyfikacji warunków sprzedaży (SWS) oraz że akceptuje je bez zastrzeżeń.
14. Oświadczenie uczestnika przetargu, że znany jest mu stan nieruchomości, jej obszar, przebieg granic, dojazd, rodzaj użytków i nie będzie występował z roszczeniami wobec WTBS sp. z o. o. w przypadku, gdyby na skutek dokonania przez geodetę wznowienia granic tej nieruchomości wykazano zmiany w stosunku do danych z ewidencji gruntów na dzień sprzedaży.
15. Oświadczenie uczestnika przetargu, że znany jest mu dokładnie stan nieruchomości, a w szczególności, iż proces rekultywacji został pozytywnie zakończony i przyjęty przez urząd oraz, że nie będzie żądał od PSG sp. z o. o. przeprowadzenia dodatkowych badań stanu zanieczyszczenia nieruchomości ani wykonania dodatkowych działań mediacyjnych.
16. Oświadczenie uczestnika przetargu, że zrzeka się wszelkich roszczeń, jakie mogą przysługiwać nabywcy względem WTBS sp. z o. o., w tym z tytułu rękojmi ustawowej dotyczącej użyteczności nieruchomości w związku z jej ewentualnym zanieczyszczeniem, przyjmuje wyłączną odpowiedzialność za ewentualne zobowiązania w zakresie remediacji nieruchomości, niezależnie od tego czy są one znane nabywcy na dzień złożenia niniejszego oświadczenia, oraz zrzeka się wszelkich roszczeń wobec PSG sp. z o. o. z tytułu konieczności poniesienia ewentualnych przyszłych kosztów remediacji nieruchomości.
17. Oświadczenie, iż ustalona (zaoferowana) cena wyczerpuje wszelkie roszczenia z tytułu zawarcia umowy oraz, że Strony nie będą wysuwać względem siebie żadnych innych roszczeń- w szczególności mogących powstać z tytułu ewentualnych przyszłych kosztów remediacji nieruchomości, oraz rękojmi ustawowej dotyczącej użyteczności nieruchomości w związku z jej zanieczyszczeniem.
18. Zobowiązanie uczestnika przetargu do wpłacenia zaoferowanej ceny najpóźniej w przeddzień podpisania aktu notarialnego. Dniem zapłaty jest dzień uznania rachunku Spółki.
19. Zobowiązanie uczestnika przetargu do pokrycia wszystkich kosztów zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu przetargu, w tym podatku od czynności

cywilno-prawnych, opłat notarialnych powiększonych o podatek VAT i opłat sądowych.

20. Oświadczenie uczestnika przetargu, iż przyjął do wiadomości, że w umowie sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego, zawarte zostaną odpowiednio wyżej wymienione oświadczenia i zobowiązania.
21. Zgoda uczestnika przetargu na przetwarzanie danych osobowych o następującej treści: Oświadczam, że wyrażam zgodę na przetwarzanie przez WTBS sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu przy ul. Wyszyńskiego 3 moich danych osobowych w celu przeprowadzenia postępowania przetargowego i zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926, z późn. zm.). Zostałem(am) poinformowany(a), że dane osobowe nabywcy nieruchomości oraz cena nabycia zostaną podane w ogłoszeniu o wynikach przetargu. Jednocześnie potwierdzam, iż zostałem(am) poinformowany(a) o prawie dostępu do treści moich danych, prawie ich poprawiania, a także w przypadkach określonych w ustawie o ochronie danych osobowych, o prawie sprzeciwu wobec ich przetwarzania. W przypadku złożenia kopii dokumentów wymienionych powyżej, powinny one być poświadczane za zgodność z oryginałem przez oferenta zgodnie ze sposobem reprezentacji. Wszystkie dokumenty powinny być aktualne na dzień składania oferty.

VII. Cena wywoławcza:

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi **2.163.000,00 zł netto** (słownie: dwa miliony sto sześćdziesiąt trzy tysiące 00/100 złotych).

Sprzedaż nie podlegała zwolnieniu z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt. 9 ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11.03.2004r. Dz. U. z 2021 r., poz. 685.

VIII. Wadium wymagane do przystąpienia do przetargu:

1. Wadium w wysokości 64.890,00 zł (słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące osiemset dziewięćdziesiąt złotych 00/100 złotych) należy wnieść w pieniądzu na konto WTBS sp. z o. o. w Wałbrzychu, Erste Bank Polska O/Wałbrzych nr 34 1500 1764 1217 6001 2938 0000, w terminie do dnia **28.05.2026 r.**
2. Za termin wpłaty wadium uważa się dzień wpływu wadium na ww. konto.
3. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygra, ulega zarachowaniu na poczet ceny nabycia.
4. Wadium wpłacone przez oferenta, który przegrał przetarg zostanie mu zwrócone w wysokości wpłaty niezwłocznie po ogłoszeniu wyników przetargu, przelewem na rachunek wskazany przez uczestnika przetargu.
5. Jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje ceny nabycia, co najmniej równej cenie wywoławczej, wpłacone wadium przepadają na rzecz Zbywającego.
6. Jeżeli uczestnik przetargu ustalony, jako nabywca nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w uzgodnionym przez strony miejscu i terminie, bądź uchyli się od niej, Organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie będzie podlegać zwrotowi.
7. W przypadku, jeśli uczestnik, który zaoferował najwyższą cenę nie przystąpi do zawarcia umowy w uzgodnionym przez strony miejscu i terminie, nieruchomość może zostać zbyta na rzecz uczestnika, który zaoferował

drugą co do wysokości cenę, bez przeprowadzania dodatkowego postępowania przetargowego.

IX. Terminy i sposoby składania ofert:

Ofertę w formie pisemnej przygotowaną zgodnie ze specyfikacją warunków sprzedaży należy złożyć do dnia **28.05.2026 r. o godz. 11:00 w zamkniętej kopercie z napisem „Oferta przetargowa na sprzedaż nieruchomości położonej w Wałbrzychu ul. Kraka/05/2026 – nie otwierać do dnia 29.05.2026 r. o godz. 12:00”** w sekretariacie Wałbrzyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

w Wałbrzychu, 58-309, ul. Wyszyńskiego 3, lub listownie na podany adres: Wałbrzyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

w Wałbrzychu, 58-309, ul. Wyszyńskiego 3. Decyduje data i godzina wpływu oferty do WTBS Sp. z o.o. w Wałbrzychu. Niezłożenie oferty w wymaganej formie w zamkniętej kopercie będzie skutkowało unieważnieniem oferty.

X. Termin rozstrzygnięcia przetargu:

Rozstrzygnięcie przetargu nastąpi **dnia 29.05.2026 r. o godz. 12:00** w siedzibie Wałbrzyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Wałbrzychu, 58-309 Wałbrzych, ul. Wyszyńskiego 3, I piętro, sala 8. Zbywca zastrzega sobie prawo do zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru którejkolwiek z ofert oraz odwołania przetargu, jak również unieważnienia przetargu lub jego wyniku bez podania przyczyny. Otwarcie ofert jest jawne.

XI. Termin związania ofertą:

45 dni od dnia upływu terminu składania ofert. Termin ten może zostać przedłużony za zgodą stron o kolejne 30 dni.

XII. Kryterium oceny ofert:

Oferowana cena — 100%.

W przypadku, jeśli kilku oferentów złoży oferty o równej wartości, przy czym oferty będą najwyższe, przetarg będzie kontynuowany w formie licytacji między tymi oferentami w terminie wyznaczonym przez Organizatora przetargu. Wysokość postąpienia nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej.

Uczestnik przetargu, który wygra przetarg jest zobowiązany do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego w terminie i na warunkach uzgodnionych ze Zbywającym. Odstąpienie od zawarcia umowy powoduje utratę wadium.

XIII. Ograniczenia w uczestnictwie w przetargu:

W przetargu nie mogą uczestniczyć jako oferenci osoby prowadzące przetarg (wchodzące w skład Komisji Przetargowej) lub osoby blisko z nimi związane (zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osoby, które pozostają faktycznie we wspólnym pożyciu).

XIV. Informacje:

1. Informacje na temat nieruchomości, warunków i zasad uczestnictwa w przetargu można uzyskać od poniedziałku do piątku w godzinach od 8.00 do 14.00 (z wyjątkiem dnia przetargu) pod nr tel. 74 66 66 340.
2. Wizji nieruchomości można dokonać po uprzednim uzgodnieniu terminu, nr tel.: 74 66 66 340.

XV. Postanowienia końcowe:

1. O wyborze lub odrzuceniu oferty wszyscy uczestnicy zostaną zawiadomieni w formie pisemnej.
2. Dopuszcza się możliwość ustnych negocjacji w przypadku złożenia równorzędnych ofert.
3. Cena nieruchomości osiągnięta w przetargu płatna jest jednorazowo, najpóźniej do dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
4. Sprzedający zastrzega sobie prawo do odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.
5. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym dokumencie do przetargu mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U 2014. poz. 121)
6. Organizator przetargu zastrzega sobie prawo do zmiany treści ogłoszenia i warunków przetargu, zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert oraz do odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny, podając niezwłocznie odpowiednią informację do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie jej na stronie internetowej Spółki www.wtbs.walbrzych.pl w zakładce aktualności.
7. Od przetargu odstępuje się w przypadku przedstawienia w ofertach kwoty niższej niż cena wywoławcza.
8. Nabywca pokrywa koszty zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego oraz wszystkie związane z tym opłaty.
9. Dane osobowe oferentów będą przetwarzane przez WTBS sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu przy ul. Wyszyńskiego 3, w celu przeprowadzenia postępowania przetargowego i zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2002 r., Nr 101, poz.926, z późn. zm.). Dane osobowe nabywcy nieruchomości oraz cena nabycia zostaną podane w ogłoszeniu o wynikach przetargu. Oferenci mają prawo dostępu do treści swoich danych, prawo do ich poprawiania, a także w przypadkach określonych w ustawie o ochronie danych osobowych, prawo sprzeciwu wobec ich przetwarzania.

Załączniki:

Nr 1 — Formularz ofertowy – wzór

Prezes Zarządu WTBS Sp. z o.o


Krzysztof Bielecki