

REGULAMIN PRZETARGU

PRZETARG PISEMNY OTWARTY NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ W MONTEVIDEO, URUGWAJ

Poniższy tekst jest tłumaczeniem dokumentu oryginalnego w jęz. hiszpańskim. Wiążący jest dokument w jęz. hiszpańskim.

ROZDZIAŁ I — POSTANOWIENIA OGÓLNE

Artykuł 1. Przedmiot

Niniejszy Regulamin reguluje procedurę Przetargu Pisemnego Otwartego (zwanego dalej „Przetargiem”) ogłoszonego przez Ambasadę Rzeczypospolitej Polskiej w Republice Argentyńskiej (zwaną dalej „Ambasadą”) z siedzibą przy Alejandro María de Aguado 2870, Autonomiczne Miasto Buenos Aires, Republika Argentyńska, reprezentowaną przez jej kierownika („Organizator Przetargu”), na sprzedaż nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa Rzeczypospolitej Polskiej, położonych w Montevideo we Wschodniej Republice Urugwaju (zwanych dalej „Nieruchomościami”):

- (i) DZIAŁKA NR 156.220, obręb ewidencyjny Montevideo, departament Montevideo, obszar miejski, o powierzchni całkowitej 1185 m², zabudowana dwupiętrowym budynkiem (z antresolą, poddaszem i piwnicą), przeznaczonym na cele mieszkalne i biurowe, położona przy ulicy Jorge Canning 2389; oraz
- (ii) DZIAŁKA NR 112.546, obręb ewidencyjny Montevideo, departament Montevideo, obszar miejski, o łącznej powierzchni 378 m², zabudowana garażem, położona przy ulicy Julio Bauzá 2420.

Artykuł 2. Podstawy prawne

Przetarg odbywa się na podstawie:

- (i) Zarządzenia nr 14 Ministra Spraw Zagranicznych Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 29 kwietnia 2020 roku w sprawie trybu zbywania przysługujących Skarbowi Państwa praw do nieruchomości gruntowych, budynkowych oraz lokali, służących wykonywaniu zadań placówek zagranicznych (zwanego dalej „Zarządzeniem Nr 14”);
- (ii) obowiązującego prawa krajowego Urugwaju dotyczącego zakupu i sprzedaży nieruchomości; oraz
- (iii) niniejszego Regulaminu i Ogłoszenia o Przetargu.

Artykuł 3. Przedmiot sprzedaży

Nieruchomości są sprzedawane jako całość. Oferty częściowe nie będą rozpatrywane.

Artykuł 4. Cena wywoławcza

Cena wywoławcza Przetargu wynosi 2 100 000 USD (dwa miliony sto tysięcy dolarów amerykańskich 00/100) (zwana dalej „Ceną Wywoławczą”), co stanowi minimalny dopuszczalny wymóg uczestnictwa oraz składania ofert w Przetargu. Oferty nieosiągające Ceny Wywoławczej nie zostaną uznane za ważne.

Artykuł 5. Język

Językiem postępowania przetargowego jest język hiszpański. Cała przedłożona dokumentacja musi być sporządzona w języku hiszpańskim. Do dokumentów wydanych w języku obcym muszą być dołączone tłumaczenia na język hiszpański, sporządzone przez tłumacza przysięgłego.

Artykuł 6. Podmioty wspierające postępowanie

Na potrzeby obsługi Przetargu wyznaczono następujące podmioty:

- (i) Kancelaria Prawna: *PÉREZ DEL CASTILLO & ASOCIADOS*, z siedzibą przy Sanlúcar 1500, Montevideo, Urugwaj. Osoba kontaktowa: not. Gustavo Di Genio. Adres e-mail: gdigenio@pdelc.com.uy. Telefon: +598 99 849 035 (zwana dalej, „Kancelarią Prawną”).
- (ii) Agencja Nieruchomości: *REMAX Único*, z siedzibą przy Av. Brasil 2986, E001, Torre Parque Sábado, Montevideo, Urugwaj. Osoba kontaktowa: arch. María Paula Lima. Adres e-mail: mplima@remax.com.uy. Telefon: +598 91 006 933 (zwana dalej, „Agencją Nieruchomości”).

Wszelka komunikacja dotycząca Przetargu, sprzedaży oraz inspekcji Nieruchomości i dokumentacji musi być dokonywana wyłącznie – i w zależności od przypadku – za pośrednictwem wyznaczonych podmiotów.

ROZDZIAŁ II — UCZESTNICZY POSTĘPOWANIA

Artykuł 7. Komisja Przetargowa

Wszystkie czynności związane z Przetargiem, w szczególności analiza Ofert i podejmowanie decyzji w ich sprawie, będą wykonywane przez „Komisję Przetargową” (zwaną dalej „Komisją”). Komisja podczas realizacji swoich funkcji będzie działała z zachowaniem pełnej niezależności i bezstronności.

Komisja podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, większością głosów. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Komisji.

Artykuł 8. Oferenci — warunki uczestnictwa

W przetargu mogą uczestniczyć jako Oferenci pełnoletnie osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych, a także legalnie utworzone działające osoby prawne, krajowe lub zagraniczne, które:

- (i) wpłaciły Wadium zgodnie z postanowieniami Rozdziału III niniejszego Regulaminu; oraz
- (ii) złożyły Ofertę w terminie, formie i miejscu wyznaczonych w Rozdziale IV niniejszego Regulaminu.

Artykuł 9. Zakazy udziału w postępowaniu

Nie mogą uczestniczyć w Przetargu jako Oferenci:

- (i) pracownicy Ministerstwa Spraw Zagranicznych Rzeczypospolitej Polskiej oraz jednostek organizacyjnych podległych lub nadzorowanych przez to Ministerstwo;
- (ii) osoby fizyczne i prawne odpowiedzialne za przeprowadzenie postępowania przetargowego;
- (iii) podmioty obsługujące postępowanie wyznaczone zgodnie z Artykułem 6. niniejszego Regulaminu;
- (iv) osoby, które pozostają z Organizatorem Przetargu lub członkami Komisji w stosunku prawnym lub faktycznym mogąącym budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności Organizatora Przetargu lub członków Komisji; oraz
- (v) małżonkowie, rodzeństwo, wstępni i zstępni pierwszego stopnia osób wymienionych w poprzednich punktach.

Ujawnienie takich okoliczności po dokonaniu czynności w Przetargu będzie stanowić podstawę do uznania Przetargu za nieważny.

Artykuł 10. Reprezentacja

Oferenci działający za pośrednictwem reprezentanta muszą przedstawić odpowiednie umocowanie udzielone w formie aktu urzędowego lub równoważnego dokumentu wydanego zgodnie z przepisami kraju ich pochodzenia, należycie uwierzytelnionego *apostille* lub w stosownych przypadkach zalegalizowanego, w razie potrzeby wraz z tłumaczeniem na język hiszpański sporządzonym przez tłumacza przysięgłego.

Osoby prawne muszą również dołączyć akt założycielski i dokumentację potwierdzającą ważność danego pełnomocnictwa.

ROZDZIAŁ III — WADIUM

Artykuł 11. Wniesienie wadium

Warunkiem udziału w Przetargu jest wniesienie wadium w wysokości dwóch procent (2%) Ceny Wywoławczej, tzn. 42 000 USD (czterdzieści dwa tysiące dolarów amerykańskich 00/100) (zwane dalej „Wadium”), przelewem bankowym na rachunek nr 116-109010818-000, CBU 0340116909109010818009 prowadzony przez Banco Patagonia (Argentyna) na rzecz “Embajada Republica Polonia”.

Przelew należy opatrzyć następującym tytułem płatności: „*Wadium — Sprzedaż Nieruchomości w Montevideo, Urugwaj*”.

W przypadku przelewów z zagranicy (spoza Argentyny) należy uwzględnić następujące dane:

- (i) Bank Korespondent (Pole 56): SCBLUS33 - (SWIFT); ABA: 026002561; Standard Chartered Bank; Nowy Jork; Stany Zjednoczone Ameryki.
- (ii) Bank Odbiorcy (Pole 57): BSUDARBA - (SWIFT); Banco Patagonia S.A.; Buenos Aires, Argentyna.

- (iii) Odbiorca (Pole 59): Rachunek nr 116-109010818-000; CBU (Jednolity Bankowy Kod Identyfikacyjny) 0340116909109010818009, Embajada Republica Polonia; Alejandro María de Aguado 2870, Buenos Aires, Argentyna.

Bank zlecający przelew musi wystawić komunikat SWIFT (MT103) na rzecz Banco Patagonia S.A. (SWIFT: BSUDARBA) zawierający kompletne dane dotyczące zleceniodawcy i beneficjenta.

Artykuł 12. Księgowanie Wadium

Do złożonej Oferty należy dołączyć potwierdzenie przelewu Wadium.

Wpłata Wadium musi zostać skutecznie zaksięgowana na rachunku bankowym Ambasady przed upływem terminu składania Ofert.

Zostaną uznane za nieważne Oferty bez wadium zaksięgowanego w wyznaczonym terminie.

Artykuł 13. Zwrot Wadium

Każdej zainteresowanej stronie, która wniosła Wadium i złożyła ofertę w odpowiednim terminie oraz odpowiedniej formie (zwanej dalej „Oferentem”), Ambasada dokona zwrotu wpłaconej kwoty przelewem, w tej samej walucie bez odsetek w ciągu trzech (3) dni roboczych od daty wystąpienia któregośkolwiek z następujących zdarzeń:

- (i) licytacja zostanie odwołana;
- (ii) licytacja zostanie zamknięta bez wybrania żadnej Oferty;
- (iii) licytacja zostanie uznana za nieważną; lub
- (iv) licytacja zakończy się wynikiem negatywnym dla jego Oferty (nie zostanie wybrana).

Zwrot zostanie zrealizowany na źródłowe konto bankowe wskazane na potwierdzeniu przelewu załączonym do Oferty. Jeśli wystąpi konieczność uzyskania dodatkowych danych, oferenci zostaną o nie poproszeni, a okres zwrotu rozpocznie się po ich pisemnym przekazaniu.

Ambasada dokona zwrotu wadium poprzez przelew bankowy w wyznaczonym terminie, z zastrzeżeniem czasu potrzebnego na faktyczne zaksięgowanie środków na koncie źródłowym.

Artykuł 14. Utrata Wadium

Zwycięski Oferent utraci Wadium na rzecz Ambasady, jeżeli:

- (i) uchyli się od podpisania umowy sprzedaży w terminie wyznaczonym przez Ambasadę; lub
- (ii) nie wpłaci pełnej ceny zakupu w wyznaczonym terminie.

Artykuł 15. Alokacja na poczet ceny

Wadium wpłacone przez Zwycięskiego Oferenta zostanie zaliczone na poczet ceny zakupu Nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV — SKŁADANIE OFERT

Artykuł 16. Termin i miejsce

Oferty należy składać do dnia 19 października 2026 roku do godziny 17:00 (czasu lokalnego w Montevideo w Urugwaju) w siedzibie Kancelarii Prawnej PÉREZ DEL CASTILLO & ASOCIADOS, położonej przy Sanlúcar 1500, Montevideo, Urugwaj.

Oferty złożone po tym terminie nie będą rozpatrywane, bez względu na przyczynę opóźnienia (datą złożenia jest data wpływu oferty do Ambasady).

Artykuł 17. Forma

Oferty należy składać w formie pisemnej, na papierze, w języku hiszpańskim, przy wykorzystaniu Formularza Oferty (Załącznik nr 2), w zapieczętowanej kopercie i podpisane przez Oferenta lub jego należycie upoważnionego reprezentanta.

Na frontowej stronie koperty należy umieścić pełne imię i nazwisko lub nazwę firmy Oferenta oraz następującą adnotację: „SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ POŁOŻONYCH W MONTEVIDEO, URUGWAJ — DZIAŁKI NR 156.220 ORAZ 112.546. NIE OTWIERAĆ PRZED 20 PAŹDZIERNIKA 2026 ROKU — GODZINA 14:00”

Artykuł 18. Zawartość Oferty

Oferta musi zawierać co najmniej:

- (i) pełne imię i nazwisko lub nazwę firmy Oferenta oraz adres;
- (ii) numer dokumentu tożsamości lub numer identyfikacji podatkowej Oferenta, w zależności od przypadku;
- (iii) potwierdzenie przelewu Wadium, zgodnie z Artykułem 11.;
- (iv) datę sporządzenia Oferty;
- (v) oferowaną cenę wyrażoną w dolarach amerykańskich (USD) cyfrowo i słownie, z wyraźnym wskazaniem, że nie obejmuje ona podatków, ani innych kosztów i opłat obciążających Zwycięskiego Oferenta;
- (vi) oświadczenie o zapoznaniu się i akceptacji warunków przetargu bez zastrzeżeń;
- (vii) dane źródłowego rachunku bankowego, z którego pochodziła wpłata wadium, w celu jej ewentualnego zwrotu;
- (viii) podpis Oferenta lub jego reprezentanta;
- (ix) w przypadku osób reprezentowanych na podstawie pełnomocnictwa lub mandatu, dowód jego udzielenia (w oryginale lub uwierzytelnionej kopii) wskazujący okres obowiązywania lub akt notarialny potwierdzający to umocowanie;

(x) w przypadku osób prawnych certyfikat notarialny potwierdzający ich istnienie, ważność i ustanowioną reprezentację.

(xi) kopię dokumentu stwierdzającego tożsamość Oferenta, a w przypadku składania oferty przez reprezentanta Oferenta również kopię dokumentu stwierdzającego tożsamość reprezentanta.

Artykuł 19. Modyfikacja i wycofanie Ofert

Oferenci mają prawo wycofać lub zmodyfikować złożone Oferty do upływu terminu składania Ofert określonego w Artykule 16. Po upływie tego terminu Oferenci są nieodwołalnie związani złożonymi Ofertami.

Artykuł 20. Poufność

Złożone Oferty będą objęte klauzulą poufności do momentu ich otwarcia. Kancelaria Prawna, Agencja Nieruchomości i członkowie Komisji są zobowiązani do zachowania poufności ich treści.

ROZDZIAŁ V — OTWARCIE I OCENA OFERT

Artykuł 21. Otwarcie Ofert

Komisja Przetargowa dokona otwarcia Ofert dnia 20 października 2026 r. o godzinie 14:00 (czasu lokalnego w Montevideo w Urugwaju), w siedzibie Kancelarii Prawnej: PÉREZ DEL CASTILLO & ASOCIADOS, mieszczącej się przy Sanlúcar 1500, Montevideo, Urugwaj.

Oferenci mogą być obecni przy otwarciu Ofert. W takim przypadku Oferent zobowiązany jest posiadać dokument potwierdzający jego tożsamość, a reprezentant Oferenta także dokument stwierdzający umocowanie do reprezentacji.

Nieobecność Oferentów lub ich reprezentantów nie wstrzymuje procedury otwarcia ani rozpatrzenia Ofert.

Artykuł 22. Weryfikacja wymogów formalnych

Podczas otwarcia ofert Komisja zweryfikuje spełnienie wymogów formalnych określonych w niniejszym Regulaminie.

Oferty zostaną odrzucone, jeżeli:

- (i) nie zostały przedstawione w formie określonej w Artykule 17.; lub
- (ii) nie zawierały elementów wymaganych w Artykule 18.; lub
- (iii) nie zostało zaksięgowane Wadium, zgodnie z Artykułem 11.; lub
- (iv) zaoferowano cenę niższą niż Cena Wywoławcza ustalona w Artykule 4.

Komisja zastrzega sobie prawo do weryfikacji danych Oferentów zawartych w złożonych przez nich ofertach w oparciu o publicznie dostępne urzędowe rejestry, do których dostęp możliwy jest w formie elektronicznej.

Artykuł 23. Wybór Zwycięskiego Oferenta

Komisja wybierze jako Zwycięskiego tego spośród Oferentów (zwanego dalej „Zwycięskim Oferentem”), który złożył najkorzystniejszą ekonomicznie Ofertę, z zastrzeżeniem postanowień następnego artykułu.

Artykuł 24. Licytacja ustna

Jeżeli zostanie ustalone, że dwóch lub więcej Oferentów zaoferowało ceny, których różnica nie przekracza pięciu procent (5%) w stosunku do najwyższej zaoferowanej ceny, Komisja będzie kontynuowała Przetarg w formie Licytacji ustnej, ograniczonej wyłącznie do Oferentów, którzy złożyli wspomniane Oferty.

Licytacja ustna odbędzie się w dniu otwarcia ofert, a w przypadku nieobecności wszystkich uczestników licytacji w dniu 21 października 2026 r. o godzinie 14:00 (czasu lokalnego w Montevideo w Urugwaju) w siedzibie Kancelarii Prawnej. Oferenci uprawnieni do udziału zostaną niezwłocznie powiadomieni przez Komisję o dacie, godzinie i miejscu Licytacji.

Uczestnicy Licytacji ustnej są zobowiązani do stawienia się w wyznaczonym miejscu, dniu i godzinie, przedkładając dokument potwierdzający tożsamość, a reprezentanci Oferentów także dokument stwierdzający umocowanie do reprezentacji.

Niestawiennictwo Oferenta na Licytacji ustnej uznaje się za rezygnację z uczestnictwa w Przetargu.

W Licytacji ustnej Oferenci składają oferty wyższe od najwyższej ceny zawartej w Ofertach pisemnych. Każde kolejne postąpienie nie może być niższe niż jeden procent (1%) Ceny Wywoławczej.

Do ważności Licytacji ustnej wymagane jest co najmniej jedno postąpienie ponad najwyższą cenę zawartą w Ofertach pisemnych, także w przypadku, gdyby na Licytacji ustnej stawiał się tylko jeden Oferent.

Licytacja będzie kontynuowana do momentu, aż po trzykrotnym wezwaniu licytatora nie wpłynie kolejne postąpienie. Wówczas Licytację wygrywa osoba, która zaoferowała najwyższą cenę.

Artykuł 25. Protokół z Przetargu

Ze wszystkich czynności związanych z procedurą otwarcia i oceny ofert zostanie sporządzony szczegółowy protokół, który zostanie podpisany przez obecnych członków Komisji i zatwierdzony przez Organizatora Przetargu.

ROZDZIAŁ VI — ZWYCIĘSKI OFERENT ORAZ SPRZEDAŻ

Artykuł 26. Powiadomienie o wyniku Przetargu

Komisja powiadomi Zwycięskiego Oferenta o wyniku Przetargu, wskazując maksymalny termin zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości oraz zapłaty ceny.

Artykuł 27. Zapłata ceny

Warunkiem zawarcia umowy Sprzedaży jest uprzednia zapłata przez Zwycięskiego Oferenta w całości ceny nieruchomości przy zaliczeniu na poczet ceny kwoty wpłaconego Wadium, przelewem środków pieniężnych na rachunek bankowy Ambasady wskazany w art. 11, w terminie ustalonym w tym celu przez Ambasadę.

Artykuł 28. Akt Sprzedaży

Przeniesienie własności nieruchomości zostanie sformalizowane poprzez notarialny akt sprzedaży sporządzony przed notariuszem uprawnionym we Wschodniej Republice Urugwaju, zgodnie z obowiązującymi przepisami urugwajskimi. Wszystkie koszty i podatki związane z zawarciem umowy i wpisem zmiany właściciela w rejestrach nieruchomości będą w całości pokrywane przez Zwycięskiego Oferenta, wliczając w to opłaty notarialne, podatki, opłaty rejestracyjne i inne powiązane wydatki.

Artykuł 29. Niewywiązanie się z umowy przez Zwycięskiego Oferenta

Jeżeli Zwycięski Oferent uchyli się od zawarcia umowy zakupu nieruchomości w ustalonym terminie lub nie zapłaci w całości ceny, o której mowa w Artykule 27., Ambasada wycofa się ze sprzedaży.— W takim przypadku Wadium przepada na rzecz Ambasady.

ROZDZIAŁ VII — INSPEKCJA NIERUCHOMOŚCI I DOKUMENTACJI

Artykuł 30. Oględziny Nieruchomości

Oględzin Nieruchomości będzie można dokonać od 10 sierpnia 2026 r. do 19 października 2026 r., po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Agencją Nieruchomości wskazaną w Artykule 6. Wizje lokalne będą odbywać się w dniach i godzinach ustalonych w tym celu przez Agencję Nieruchomości.

Artykuł 31. Dostęp do dokumentacji

Zainteresowane strony mogą uzyskać dostęp do dokumentacji związanej z Nieruchomościami — w tym aktu własności, aktualnego planu pomiarowego i innej dokumentacji, która może być zasadnie wymagana — po uprzednim uzgodnieniu z Agencją Nieruchomości lub Kancelarią Prawną wskazaną w Artykule 6.

Artykuł 32. Stan Nieruchomości

Nieruchomości sprzedawane są w ich obecnym stanie, a wyłączną odpowiedzialność za sprawdzenie ich stanu fizycznego, prawnego i urbanistycznego przed złożeniem Oferty ponosi Oferent.

Złożenie oferty jest równoznaczne z pełną znajomością i akceptacją stanu Nieruchomości.

ROZDZIAŁ VIII — POSTANOWIENIA

Artykuł 33. Zastrzeżenia szczególne

Ambasada zastrzega sobie w szczególności następujące uprawnienia, aby bez konieczności podawania jakiegokolwiek przyczyny, powodu lub uzasadnienia i bez ponoszenia jakiegokolwiek odpowiedzialności:

- (i) odwołać Przetarg albo zmienić jego warunki do upływu terminu składania Ofert; albo
- (ii) zamknąć Przetarg bez wybrania którejkolwiek z Ofert, nawet jeśli spełniają one wymogi formalne i merytoryczne; albo
- (iii) nie zawrzeć umowy sprzedaży, nawet po ogłoszeniu wyników Przetargu, do czasu zaksięgowania kwoty sprzedaży na rachunku bankowym Ambasady.

Artykuł 34. Akceptacja warunków

Oferenci, biorąc udział w Przetargu, oświadczają, że znają i wyraźnie akceptują warunki i szczególne zastrzeżenia określone w niniejszym Regulaminie, zrzekając się wszelkich działań, roszczeń lub żądań odszkodowania, w przypadku skorzystania przez Ambasadę z uprawnień określonych w artykule 33.

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

ROZDZIAŁ IX — POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Artykuł 35. Informacje i zapytania

Osoby zainteresowane mogą uzyskać informacje o Przetargu na stronie internetowej Ambasady (<https://www.gov.pl/web/argentyzna>) oraz zgłaszać pytania dotyczące niniejszego postępowania w formie pisemnej, kierując je do podmiotów wymienionych w Artykule 6 do 48 godzin roboczych przed upływem terminu składania Ofert.

Artykuł 36. Interpretacja

Wszelkie wątpliwości dotyczące interpretacji lub stosowania niniejszego Regulaminu rozstrzyga Komisja, której decyzje są ostateczne w ramach niniejszej procedury.

Artykuł 37. Jurysdykcja

W przypadku wszelkich kwestii, których nie można rozstrzygnąć w ramach procedury przetargowej ani zgodnie z przywilejami i immunitetami dyplomatycznymi uznanymi przez Konwencję wiedeńską o stosunkach dyplomatycznych z 1961 r. ani w oparciu o obowiązujące prawo międzynarodowe, stosuje się postanowienia aktualnych przepisów urugwajskich.

Montevideo, Urugwaj, 10 sierpnia 2026 roku

Ambasada Rzeczypospolitej Polskiej w Republice Argentyńskiej z siedzibą w Buenos Aires