

Regulamin

określający zasady i tryb przeprowadzania przetargu ustnego w formie publicznej licytacji na sprzedaż nieruchomości

I. Informacje ogólne:

Przedmiotem przetargu organizowanego przez Spółkę Regionalny Fundusz Gospodarczy S.A. (zwana dalej RFG S.A.) z siedzibą 42-202 Częstochowa, Al. Pokoju 44, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000100887, NIP 573-020-60-30, REGON 000025483, są następujące nieruchomości:

1. Prawo własności zabudowanej działki **68 obręb 382** o powierzchni 0,3160 ha, dla której to działki Sąd Rejonowy w Częstochowie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr **CZ1C/00172800/6**, działka zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz gospodarczym
2. Prawo wieczystego użytkowania niezabudowanych działek gruntu oznaczonych numerem **9/11 i 9/14 w obrębie 302** o łącznej powierzchni 1,9624 ha, położonej w Częstochowie przy ul. Kucelińskiej, dla których Sąd Rejonowy w Częstochowie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr CZ1C/00081824/5.

II. Regulamin przetargu:

1. Przetarg ustny odbywa się w drodze publicznej licytacji.
2. Przetarg przeprowadza Komisja powołana przez Zarząd Regionalnego Funduszu Gospodarczego S.A. Zarządzeniem nr 7 z dnia 20 sierpnia 2025 roku, funkcję licytatora pełni Przewodniczący Komisji, który prowadzi licytację.
3. Przetarg poprzedza się obwieszczeniem wywieszonym w widocznym, publicznie dostępnym miejscu w siedzibie Spółki tj. na tablicy ogłoszeń w holu przy Al. Pokoju 44 – II piętro, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Ministra Aktywów Państwowych oraz na stronie internetowej spółki pod adresem www.rfgsa.pl.

Obwieszczenie o przetargu określa:

- a) firmę, siedzibę i adres spółki oraz prowadzącego przetarg,
 - b) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
 - c) termin i miejsce, w którym można obejrzeć sprzedawane składniki aktywów trwałych, oraz inne materiały dotyczące składników majątkowych jak KW itp.
 - d) rodzaj i liczbę sprzedawanych składników aktywów trwałych,
 - e) wysokość ceny wywoławczej, wadium oraz wysokość postąpienia dla poszczególnych składników majątkowych przeznaczonych do sprzedaży,
 - f) termin i sposób wnoszenia wadium,
 - g) miejsce, termin i tryb składania ofert oraz okres, w jakim oferta jest wiążąca,
 - h) pouczenie o treści § 23 ust 4 pkt 4.3.3 oraz pkt 4.3.9 Statutu Spółki
4. Termin przetargu wyznacza się na dzień **06.10.2025** roku, przy czym przetarg dotyczący składników majątkowych opisanych w :
 - a) pkt 1. wyznaczony zostaje na godzinę 10 ⁰⁰
 - b) pkt 2. wyznaczony zostaje na godzinę 10 ¹⁵

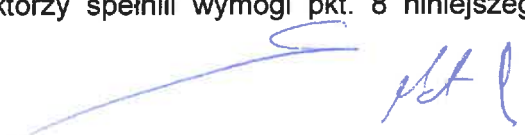


w siedzibie Spółki tj. w Częstochowie, Aleja Pokoju 44, II piętro, segment CD. Sala konferencyjna.

5. Przetarg ma charakter otwarty.
6. W przetargu jako oferenci nie mogą uczestniczyć:
 - a) członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki
 - b) podmiot gospodarczy prowadzący przetarg oraz członkowie jego Zarządu
 - c) osoby, którym powierzono wykonanie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu,
 - d) małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w pkt. a)-c),
 - e) osoby, które pozostają z prowadzącym przetarg w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności prowadzącego przetarg.
7. Złożenie jednej oferty wystarcza do odbycia przetargu.
8. Przystępujący do przetargu oferent zobowiązany jest do złożenia następujących dokumentów:
 - aktualnego wypisu z właściwego rejestru potwierdzającego: nazwę, adres i status prawny oferenta, a w przypadku stawiennictwa pełnomocnika - pełnomocnictwo do reprezentowania oferenta, dodatkowo każda osoba fizyczna powinna legitymować się dowodem tożsamości;
 - zezwolenia na nabycie nieruchomości, w przypadku w którym przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2278 ze zm.) wymagają uzyskania takiego dokumentu
 - dowodu wpłacenia wadium w wysokości 5% ceny wywoławczej netto przelewem na konto Regionalnego Funduszu Gospodarczego S.A. nr **45 1090 2590 0000 0001 3267 5302**, przy czym wadium musi zostać wpłacone do dnia **03.10.2025 roku**, do godziny 12⁰⁰ (decyduje data wpływu wadium na konto RFG S.A.);
 - oświadczenia, że oferent zapoznał się z treścią ogłoszenia o przetargu, niniejszym Regulaminem, oświadczenia o zaakceptowaniu warunków określonych w ogłoszeniu i Regulaminie, zapoznaniu się i akceptacji przedstawionego stanu prawnego i faktycznego przedmiotu sprzedaży, a także przyjęciu zobowiązania do zwrotu na rzecz RFG S.A. proporcjonalnej części opłaty za użytkowanie wieczyste w proporcji, w jakiej pozostaje ilość dni roku pozostałych do jego zakończenia liczonych od daty podpisania umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego na nabywcę – do ilości dni za które RFG S.A. uiściła opłatę z tytułu użytkowania wieczystego.
 - oświadczenia oferenta co do tego, w jakim zakresie przystępuje do przetargu i na jaki składnik majątku złożył wadium;
 - zobowiązania oferenta do pokrycia wszystkich kosztów związanych z zawarciem umowy sprzedaży zarówno zobowiązującej jak i przenoszącej własność, w szczególności kosztów taks notarialnych, podatków i opłat.

Wszystkie wymienione dokumenty muszą zostać złożone w oryginale, lub z notarialnym poświadczeniem za zgodność z oryginałem w terminie do dnia **03.10.2025r.** godz. 12⁰⁰ w sekretariacie Spółki w Częstochowie Al. Pokoju 44, II piętro, segment CD. Oferty wiążą od dnia ich złożenia, do dnia zakończenia przetargu lub złożenia oświadczenia o ich cofnięciu. W przypadku wysłania oferty pocztą, datą i godziną jej złożenia jest data i godzina wpływu korespondencji do sekretariatu RFG S.A. Dokumenty te przed licytacją zostaną sprawdzone przez Komisję pod względem ich poprawności i zgodności z Regulaminem oraz poprawną wpłatą wadium.

9. Licytator otwiera licytację i dopuszcza oferentów, którzy spełnili wymogi pkt. 8 niniejszego



Regulaminu, z zastrzeżeniem pkt. 6 powyżej. Następnie Licytator przystępuje do przetargu, podając do wiadomości dany przedmiot przetargu oraz jego cenę wywoławczą, a następnie uczestnicy przystępują do danego przetargu.

10. Ceny wywoławcze wynoszą:

Poniższe ceny nie zawierają podatku VAT.

Lp.	Składniki aktywów trwałych	Cena wywoławcza (zł netto)	Kwota postąpienia (zł netto)
1.	prawo własności zabudowanej działki 68 obręb 382 o powierzchni 0,3160 ha, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr CZ1C/00172800/6, działka zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz gospodarczym	92.000,00 zł	2.000,00 zł
2.	Prawo wieczystego użytkowania niezabudowanych działek gruntu oznaczonych numerem 9/11 i 9/14 w obrębie 302 o łącznej powierzchni 1,9624 ha, położonej w Częstochowie przy ul. Kucelińskiej, dla których Sąd Rejonowy w Częstochowie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr CZ1C/00081824/5.	805.000,00 zł	10.000,00 zł

Do sprzedaży nieruchomości mają zastosowanie przepisy ustawy o podatku od towarów i usług VAT (Dz. U. z 2011 r., Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.), obowiązujące w dniu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży.

W przypadku, gdy tylko część działek wskazanych w pkt 2 tabeli będzie podlegała podatkowi VAT, jako podstawę opodatkowania przyjmuje się dla działki 9/11 - 4,58 % wylicytowanej ceny, a dla działki nr 9/14 - 95,42 % wylicytowanej ceny.

11. Zaoferowana cena przestaje wiązać oferenta, gdy inny oferent zaoferował cenę wyższą.

12. Po ustaniu postępień licytator uprzedzając zebranych, po trzecim ogłoszeniu, **zawiesza rozstrzygnięcie przetargu na okres do 10 tygodni**, podczas którego kieruje wniosek do Zarządu RFG S.A., o uzyskanie wymaganych przepisami prawa oraz Statutu Spółki zgód właściwych organów, na zbycie składników aktywów trwałych. W przypadku uzyskania w określonym terminie wymaganych zgód, licytator zamyka przetarg i udziela przybicia oferentowi, który zaoferował najwyższą cenę. O terminie posiedzenia, na którym zostanie udzielone przybicie, licytator poinformuje oferenta z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem. Niestawiennictwo oferenta nie tłumaczy udzielenia przybicia. W przypadku niestawiennictwa, licytator niezwłocznie informuje oferenta o udzieleniu przybicia na piśmie lub w formie korespondencji elektronicznej, na adres wskazany w ofercie. W przypadku nieuzyskania zgody lub niezajęcia w określonym terminie stanowiska przez uprawnione organy, licytator zamyka przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert. O w/w. zdarzeniach licytator niezwłocznie informuje wszystkich uczestników licytacji.

13. W sytuacji, gdy dany Uczestnik nie zaoferuje podczas przetargu, co najmniej ceny wywoławczej za dany środek trwały co do którego złożył wadium oraz oświadczenie o woli jego zakupu, jego Wadium przepada na rzecz Spółki. Wadia złożone przez oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte oraz przez oferentów, których oferty w toku licytacji zostały



przebite przez innego oferenta i nie zostały uznane za ofertę najwyższą, zostaną zwrócone w terminie 7 dni od daty przeprowadzenia licytacji i zawieszenia rozstrzygnięcia przetargu, na okres o którym mowa w pkt 12. Wadium złożone przez nabywcę zostanie zarachowane na poczet ceny sprzedaży. W przypadku, w którym RFG S.A. nie uzyska wymaganych prawem i Statutem zgód korporacyjnych, a licytator zamknie przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert, wadium podlega zwrotowi. W przypadku takim oferentowi nie przysługują roszczenia o naprawienie potencjalnej szkody.

14. Oferent, który wygrał dany przetarg, zobowiązany jest wpłacić cenę nabycia (pomniejszoną o wpłacone wadium) w terminie wyznaczonym przez prowadzącego przetarg na podstawie wystawionej faktury Pro - Forma, jednakże nie później niż w dniu podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność, na konto Sprzedającego, przed zawarciem aktu notarialnego. W przypadku finansowania zakupu ze środków pochodzących z kredytu, płatność musi nastąpić w terminie 7 dni od daty podpisania aktu notarialnego.

15. Podpisanie aktu notarialnego przenoszącego własność Nieruchomości nastąpi pod warunkiem nieskorzystania przez Skarb Państwa lub Gminę Miasto Częstochowa, reprezentowane przez

- Lasy Państwowe z prawa pierwokupu wynikającego z art. 37a, ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz.U.1991 nr 101 poz 444 z późn. zm.),
- Prezydenta Miasta z prawa pierwokupu wynikającego z art.109, ust. 1, pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.1997 nr 115 poz. 741 z późn. zm.).
- Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN) z prawa pierwokupu wynikającego z art. 30a ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zdobie Nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1100 z późn. zm.).

o ile w dacie nabywania Nieruchomości prawo takie będzie ww. organom przysługiwało, a przepisy te znajdą zastosowanie z uwagi na brak wyłączeń podmiotowych.

16. Nabywca, który uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży (w tym również umowy warunkowej związanej z sytuacjami opisanymi w pkt 15) lub nie uiszczy w terminie ceny nabycia, traci prawa wynikające z przybicia oraz wpłacone na rzecz Regionalnego Funduszu Gospodarczego S.A. wadium.

17. Komisja Przetargowa ma prawo do odwołania przetargu bez podania przyczyny w każdym czasie. W takim przypadku oferentom nie przysługuje uprawnienie do naprawienia potencjalnej szkody związanej z planowanym lub faktycznym przystąpieniem do przetargu.

18. Komisja Przetargowa ma prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert – bez podania przyczyny. W takim przypadku oferentom nie przysługuje uprawnienie do naprawienia szkody.

19. Komisja niezwłocznie po zakończeniu przetargu, sporządza protokół, który powinien zawierać:

- a. oznaczenie czasu i miejsca licytacji,
- b. imiona i nazwiska osób wchodzących w skład Komisji, w tym imię i nazwisko licytatora,
- c. przedmiot przetargu i wysokość ceny wywoławczej,
- d. listę uczestników licytacji, z wyszczególnieniem wysokości i rodzaju wniesionego wadium, oraz ilość uczestników uczestniczących w danym przetargu na dany środek trwały oraz podane ceny poszczególnych oferentów podawane w trakcie przetargu, przy czym uczestnicy podani są według kolejności od najwyższej zaoferowanej ceny do najniższej,



- e. oznaczenie sumy, jaką nabywca uiścił na poczet ceny sprzedaży,(wadium),
- f. cenę zaoferowaną przez nabywcę, za składnik aktywów trwałego,
- g. imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo firmę i siedzibę nabywającego, ewentualnie zamiast danych wskazanych w pkt e. i f. - informację o zamknięciu przetargu bez wyboru którejkolwiek z ofert
- h. wnioski i oświadczenia osób uczestniczących w licytacji,
- i. wzmiankę o odczytaniu protokołu w obecności uczestników licytacji, lub bez ich obecności, w sytuacji w której odstąpili od uczestnictwa w czynności
- j. podpisy osób prowadzących licytację, podpis nabywcy albo wzmiankę o przyczynie braku podpisu.

20. Po dacie ustania postępień, protokół o którym mowa w pkt. 19 będzie posiadał charakter częściowy, podlegający podpisaniu w dacie jego sporządzenia przez osoby obecne i zostanie uzupełniony o dalsze informacje niezwłocznie po przeprowadzeniu postępowania, o którym mowa w pkt. 12, z odnotowaniem zmian w obecności osób uczestniczących w czynności.
21. Treść protokołu przetargu Komisji Przetargowej, w tym protokołu częściowego o którym mowa w pkt. 20, zatwierdza Zarząd Regionalnego Funduszu Gospodarczego S.A.
22. Po zakończeniu przetargu z wyborem oferenta, Komisja Przetargowa ustala termin zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, w tym potencjalnej umowy warunkowej, o ile wymagają tego przepisy prawa, w tym w szczególności w sytuacji o której mowa w pkt. 15.
23. Regionalny Fundusz Gospodarczy S.A. zastrzega sobie prawo do odwołania przetargu w każdym czasie, w odniesieniu do wszystkich lub niektórych składników aktywów trwałych wymienionych w tabeli zawartej w niniejszym regulaminie, bez podania przyczyn.
24. W zakresie nieuregulowanym obowiązują przepisy kodeksu cywilnego, Ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. 2016 poz. 2259 z późn. zm.), ustawy z dnia 11.04.2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. 2003Nr 64 poz 592 – ze zm.), ustawy z dnia 28.09.1991r. o lasach (Dz.U.1991 nr 101 poz 444 ze zm..), ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz.U. 1997 Nr 115 poz. 741 ze zm.) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1100 z późn. zm.), ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2278 ze zm) oraz Statut Spółki.

Komisja Przetargowa w osobach:

- Mateusz Gawlik – Przewodniczący Komisji
- Małgorzata Bartnik – Członek Komisji.....
- Monika Mstowska – Członek Komisji

