

SZCZEGÓŁOWE WARUNKI PRZETARGU NR 2/2025

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Orlen Oil spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku (80-718 Gdańsk, ul. Elbląska 135), wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000102722 NIP: 675-11-90-702, BDO 000026343, kapitał zakładowy 342 365 000 zł (dalej: „Organizator”) ogłasza niniejszym:
Przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż Przedmiotów Przetargu – na szczegółowych zasadach opisanych w Ogłoszeniu o Przetargu nr 2/2025 z dnia 09/06/2025 r. oraz Załącznikach do Ogłoszenia, w tym niniejszych Szczegółowych Warunkach Przetargu (dalej: „Przetarg”).
2. Ogłoszenie o Przetargu wraz załącznikami zamieszcza się: na stronie internetowej ORLEN OIL sp. z o.o. (www.orlenoil.pl, zakładka „O firmie” – „Ogłoszenia i przetargi”) oraz udostępnia do wglądu w miejscu Przetargu określonym w § 3.
3. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa (dalej: „Komisja”) powołana przez Organizatora.
4. Warunki przetargu mogą być zmienione przez Organizatora w każdym czasie i na każdym etapie przetargu bez podawania przyczyny. O zmianie warunków przetargu należy niezwłocznie poinformować wszystkich oferentów, w tym samym czasie i w takiej samej formie jak opublikowano Ogłoszenie, nie później jednak niż do dnia upływu terminu składania ofert.
5. Przetarg może zostać unieważniony przez Komisję w każdym czasie i na każdym etapie przetargu bez podawania przyczyny albo zamknięty bez wybrania żadnej z ofert.

§ 2

Przedmiotem Przetargu są, łącznie (nie dopuszcza się złożenia oferty częściowej):

1. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej składającej się z jedynej działki nr 222/148 o pow. 0,4866 ha położonej w Baranowie, gm. Tarnowo Podgórne, objętych księgą wieczystą nr PO1P/00112232/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych;
2. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr 222/165 i 222/167 o łącznej pow. 0,1721 ha położonych w Baranowie, gm. Tarnowo Podgórne - objętych księgą wieczystą nr PO1P/00203085/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych;
3. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr 222/168 i 222/171 o łącznej pow. 0,4478 ha, położonych w Baranowie, gm. Tarnowo Podgórne – objętych księgą wieczystą nr PO1P/00075210/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych;
4. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej składającej się z jedynej działki nr 222/172 o pow. 0,5706 ha, położonej w Baranowie, gm. Tarnowo Podgórne – objętych księgą wieczystą o nr PO1P/00097010/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych;

wraz z prawem własności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot prawa własności – szczegółowo opisane na Liście składników majątkowych oferowanych do sprzedaży, stanowiącej Załącznik nr 2 do Ogłoszenia o Przetargu (dalej łącznie: „Przedmiot Przetargu”).

§ 3

1. Organizator dopuszcza możliwość dokonania oględzin Przedmiotu Przetargu w dniu 18.06.2025 r., 27/06/2025 oraz 09.07.2025 w godz. 8.00 -14.00
2. Zamiar uczestniczenia w oględzinach Przedmiotu Przetargu należy zgłosić Organizatorowi co najmniej na jeden dzień przed datą oznaczoną w ust. 1 powyżej, przesyłając wiadomość na adres e-mail: Magdalena.Gwozdz@orlenoil.pl
3. Osoby uczestniczące w oględzinach są zobowiązane stosować się do wytycznych Organizatora lub osoby przez niego upoważnionej oraz wszelkich przepisów i regulaminów porządkowych obowiązujących na terenie Przedmiotu Przetargu.
4. Organizator może odmówić wstępu na lub usunąć z Przedmiotu Przetargu przez osoby niestosujące się do postanowień ust. 3 powyżej.

§ 4

Miejscem Przetargu (składania Ofert) jest: ORLEN OIL Sp. z o.o., ul. Opolska 114, 31-323 Kraków.

CENA WYWOŁAWCZA I WADIUM

§ 5

1. Cena wywoławcza za Przedmiot Przetargu wynosi 11 813 838,00 PLN (jedenaście milionów osiemset trzysta osiemset trzydzieści osiem złotych zero groszy) netto (i podlega powiększeniu o podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dniu zawarcia umowy).
2. Wadium wynosi 10% ceny wywoławczej, tj. 1 181 383,80 PLN (jeden milion sto osiemdziesiąt jeden tysięcy trzysta osiemdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt groszy).
3. Warunkiem wzięcia udziału w przetargu jest wniesienie wadium w pieniądzu, przelewem na rachunek bankowy Organizatora o nr: 21 1030 1188 0000 0000 0361 9201 prowadzony przez Bank Handlowy w Warszawie S.A. pod tytułem „Wadium – Nieruchomości”.
4. Przesądzającym o skutecznym wniesieniu wadium jest jego zaksięgowanie na rachunku bankowym Organizatora w terminie przewidzianym dla składania ofert.
5. Wadium obejmuje okres związania ofertą, o którym mowa w § 7 ust. 8 poniżej.
6. Organizator zalicza na poczet ceny lub zatrzymuje lub zwraca wadium na zasadach określonych w kodeksie cywilnym, w szczególności zatrzymuje wadium w razie uchylania się oferenta od zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu Przetargu, w tym braku zapłaty całej ceny sprzedaży Przedmiotu Przetargu w terminie przed wyznaczoną datą zawarcia umowy. Wadium jest nieprocentowane i w razie jego zaliczenia na poczet ceny bądź zwrotu, następuje to bez naliczenia odsetek.

OFERTY

§ 6

W przetargu uczestniczyć i złożyć oferty mogą:

- 1) osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych, w tym prowadzące działalność gospodarczą lub będące pracownikami lub współpracownikami Organizatora - o ile nie pozostają w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa lub są związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z członkami Zarządu lub Rady Nadzorczej Organizatora ani nie są członkami Komisji;
- 2) osoby prawne;
- 3) jednostki organizacyjne, którym przepisy szczególne przyznają osobowość prawną.

§ 7

1. Oferta powinna zostać złożona w terminie do dnia 16 lipca 2025 r. do godz. 11:59. Oferty złożone po terminie składania ofert nie będą rozpatrywane i zostaną bez otwierania zwrócone na wskazane w nich adresy, a w przypadku braku wskazania takiego adresu komisyjnie zniszczone. Na każdej z kopert zawierających ofertę pracownik Organizatora lub członek Komisji jest zobowiązany do naniesienia dokładnej daty i godziny doręczenia.
2. Oferta powinna zostać złożona na prawidłowo wypełnionym formularzu stanowiącym Załącznik nr 4 do Ogłoszenia o Przetargu w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, podpisanym czytelnie przez oferenta lub osobę uprawnioną do składania materialnoprawnych oświadczeń woli w imieniu oferenta wraz z dokumentem wykazującym to umocowanie, oraz zawierać w szczególności:
 - 1) imię, nazwisko i adres oferenta albo firmę oraz siedzibę albo firmę i stałe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej;
 - 2) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami Przetargu określonymi w Ogłoszeniu o przetargu i Załącznikach do niego oraz że przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
 - 3) oświadczenie, że Oferent zobowiązuje się ponieść wszelkie koszty i należności publicznoprawne związane z zawarciem umowy sprzedaży Przedmiotu Przetargu, w przypadku wyboru jego oferty;
 - 4) oświadczenie, że Oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i stanem prawnym Przedmiotu Przetargu i nie wnosi do niego zastrzeżeń;
 - 5) oferowaną cenę netto w walucie polskiej wyrażoną kwotowo i słownie nie niższą niż cena wywoławcza;
 - 6) numer rachunku bankowego, na który należy zwrócić wadium.
3. Oferta powinna zostać przesłana pocztą, przesyłką kurierską lub dostarczona osobiście na adres wskazany § 4 powyżej, w zamkniętej i nienaruszonej kopercie, zawierającej dopisek „OFERTA-NIERUCHOMOŚCI, nie otwierać do dnia 16 lipca 2025 r., godz. 12:00” wraz z podaniem adresu zwrotnego oferenta na kopercie.
4. Wraz z ofertą oferent zobowiązany jest złożyć:
 - 1) aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji, wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert lub kopię dokumentów stwierdzających tożsamość w przypadku osób fizycznych;
 - 2) zaświadczenie o braku zaległości podatkowych oraz braku zaległości z opłacaniem składek ZUS wydane nie później niż na tydzień przed terminem złożenia oferty;
 - 3) dokument potwierdzający umocowanie do złożenia oferty, o ile nie wynika ono z innych dokumentów dołączonych do oferty, w szczególności wymienionych w ust. 3 pkt 1 powyżej - w formie oryginału lub kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza;
 - 4) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli ze względu na osobę oferenta są one prawem wymagane;
 - 5) dowód wniesienia Wadium.
5. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę. W razie wniesienia kilku ofert, w Przetargu bierze udział tylko pierwsza chronologicznie złożona oferta, niezależnie od tego czy spełniała wymagania określone w Ogłoszeniu oraz Szczegółowych Warunkach Przetargu.
6. Nie dopuszcza się złożenia oferty częściowej.
7. Oferty są składane w języku polskim. Dokumenty sporządzone w języku obcym są składane wraz z tłumaczeniem na język polski sporządzonym przez tłumacza przysięgłego oraz apostille (jeśli dotyczy).

8. Oferent jest związany ofertą do dnia 31/10/2025 r.
9. Jeżeli pomimo braku załączenia dowodu wniesienia wadium Komisja potwierdzi, w sposób nie budzący wątpliwości, że kwota wadium oferenta widnieje na rachunku bankowym Organizatora, fakt niezałączenia dowodu wniesienia wadium nie stanowi przesłanki do odrzucenia oferty.

OTWARCIE OFERT I ZASADY WYBORU OFERENTA

§ 8

1. Przyjmujący oferty Przewodniczący Komisji wraz z Sekretarzem Komisji odnotowuje daty wpływu ofert i zabezpiecza je przed dostępem osób trzecich.
2. Otwarcie ofert nastąpi w miejscu wskazanym w § 4 Szczegółowych Warunków Przetargu w dniu 16 lipca 2025 r. o godz. 12:00 przy udziale Komisji.
3. Czynności związane z otwarciem ofert, ich oceną i wyborem najkorzystniejszej oferty członkowie Komisji mogą realizować na odległość, za pomocą środków bezpośredniej łączności (w formie telekonferencji lub wideokonferencji), z zastrzeżeniem, że przy otwarciu ofert powinno być obecnych co najmniej dwóch członków Komisji, w tym Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego albo Sekretarz Komisji Przetargowej.
4. Rozstrzygnięcie Przetargu nastąpi do dnia 31 lipca 2025 r. W tym samym terminie nastąpi ogłoszenie informacji o wynikach Przetargu.

§ 9

1. Rozpoczynając otwarcie ofert Komisja:
 - 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - 2) ustala liczbę zgłoszonych ofert, w tym w terminie i po terminie ich składania,
 - 3) stwierdza nienaruszalność kopert z ofertami,
 - 4) otwiera koperty z ofertami, które zostały złożone w terminie i miejscu wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. W przypadku stwierdzenia, że koperta zawierająca ofertę nosi ślady otwierania, Komisja podejmie w drodze głosowania, decyzję odpowiednio o kontynuowaniu postępowania lub unieważnieniu przetargu.
3. W przypadku złożenia ofert niekompletnych albo zawierających braki Komisja wzywa oferenta do uzupełniania oferty w określonym terminie, pod rygorem odrzucenia oferty.
4. Komisja odrzuca ofertę, jeżeli została spełniona chociaż jedna z poniższych przesłanek:
 - 1) została złożona po wyznaczonym terminie lub w niewłaściwym miejscu;
 - 2) oferent nie spełnia kryteriów określonych w § 6 Szczegółowych Warunków Przetargu;
 - 3) oferta zawiera dodatkowe zastrzeżenia lub warunki albo została złożona poniżej ceny wywoławczej.

§ 10

1. Komisja sporządza protokół z przebiegu przetargu.
2. Protokół z przebiegu przetargu powinien zawierać co najmniej:
 - 1) oznaczenie miejsca i czas Przetargu;
 - 2) oznaczenie Przedmiotu Przetargu;
 - 3) imiona i nazwiska członków Komisji;
 - 4) wysokość ceny wywoławczej;
 - 5) najwyższą zaoferowaną cenę z dokładnym wskazaniem oferenta, który zaoferował najwyższą cenę;
 - 6) kwoty wpłaconych wadium;
 - 7) wskazanie odrzuconych ofert wraz z uzasadnieniem odrzucenia;

- 8) wskazanie przyjętej oferty wraz z uzasadnieniem przyjęcia;
- 9) podpisy osób biorących udział w pracach Komisji Przetargowej albo wzmiankę o przyczynie braku podpisu.
3. Po zapoznaniu się ze złożonymi ofertami, Komisja może podjąć decyzję o zamknięciu przetargu bez wyboru żadnej oferty.
4. Celem przetargu jest wybór najkorzystniejszej, pod względem cenowym, oferty na sprzedaż Przedmiotu Przetargu. Komisja wybiera oferenta, który zaoferował najwyższą cenę.
5. W razie ustalenia, że kilku oferentów zaoferowało tę samą cenę, Komisja może przeprowadzić negocjacje, także w formie elektronicznej – z zastrzeżeniem, iż cena nie może być niższa niż zaoferowana w ofercie lub dokonać wyboru oferenta wedle własnego uznania w sposób dowolny.
6. Protokół Komisji zatwierdza Prezes Zarządu oraz Członek Zarządu ds. Finansowych ORLEN OIL sp. z o.o. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą zatwierdzenia protokołu.
7. W przypadku braku zapłaty ceny przez zwycięzcę przetargu, Komisja może ocenić pozostałe oferty i wybrać zwycięzcę przetargu spośród pozostałych oferentów.
8. W przypadku, określonym w ust. 6, Przewodniczący Komisji wzywa pozostałych oferentów do wyrażenia zgody na wydłużenia czasu związania ofertą.
9. Sekretarz albo inny członek Komisji wskazany przez Przewodniczącego, w formie pisemnej, zawiadamia oferentów o zmianie albo odwołaniu warunków przetargu, o wyborze najkorzystniejszej oferty, o zamknięciu przetargu bez wyboru żadnej oferty albo o unieważnieniu przetargu, z zastrzeżeniem, iż zawiadomienie oferentów o wyborze najkorzystniejszej oferty może nastąpić po wydaniu zgody przez Radę Nadzorczą oraz Zarząd Spółki na zbycie Przedmiotu Przetargu na rzecz danego oferenta. Informacja o wynikach Przetargu zostanie też ogłoszona na stronie internetowej Organizatora: orlenoil.pl – zakładka „O FIRMIE” – „Ogłoszenia i przetargi” oraz przesłana oferentom na adres e-mail (jeżeli takowy został wskazany przez oferenta).

ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY

§ 12

1. Przeniesienie własności oraz wydanie oferentowi Przedmiotu Przetargu nastąpi w terminie uzgodnionym przez Strony, jednak nie wcześniej niż po zapłaceniu przez oferenta całej ceny i podpisaniu stosownych umów.
2. Zawarcie umowy sprzedaży Przedmiotu Przetargu nastąpi w formie aktu notarialnego, na zasadach określonych w ust. 3-8. Wyboru kancelarii notarialnej, w której nastąpi zawarcie umowy sprzedaży Przedmiotu Przetargu, dokonuje Organizator Przetargu.
3. Zawarcie umowy sprzedaży Przedmiotu Przetargu nastąpi pod warunkiem i po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej oraz Zarządu Organizatora na sprzedaż Przedmiotu Przetargu.
4. Organizator jest obowiązany zawiadomić podmiot ustalony jako nabywca Przedmiotu Przetargu o warunkach, miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu Przetargu. W zawiadomieniu umieszcza się informację o uprawnieniu do zatrzymania wadium, o którym mowa w ust. 5.
5. Jeżeli podmiot ustalony jako nabywca nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu Przetargu w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu lub nie wpłaci całej ceny przed tym terminem, Organizator może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
6. W treści umowy sprzedaży nieruchomości przewiduje się co najmniej następujące postanowienia:
 - 1) wszelkie koszty i należności publicznoprawne, a w szczególności taksę notarialną, podatek od czynności cywilnoprawnych i inne, związane z zawarciem umowy sprzedaży Przedmiotu Przetargu,

- 2) odpowiedzialność Organizatora z tytułu rękojmi za wady fizyczne lub prawne Przedmiotu Przetargu jest wyłączona.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

W zakresie nieuregulowanym w niniejszych Szczegółowych Warunkach Przetargu stosuje się Ogłoszenie wraz z pozostałymi Załącznikami do niego oraz przepisy prawa powszechnie obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.