

OGŁOSZENIE SZCZEGÓŁOWE O SPRZEDAŻY

Elbest sp. z o.o.

z siedzibą w Bełchatowie ul. 1 Maja 63, 97-400 Bełchatów (zwana dalej Zbywcą)
ogłasza pisemny przetarg nieograniczony

**na sprzedaż nieruchomości zabudowanej – Ośrodek Szkoleniowo-Wypoczynkowy Złoty Sen
zlokalizowany w Złotnikach Lubańskich,
59-820 Leśna, powiat lubański, woj. dolnośląskie**

oraz zaprasza
do zapoznania się z przedmiotową nieruchomością i składania ofert na zakup nieruchomości



I. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem ogłoszenia jest nieruchomość zabudowana Ośrodek Szkoleniowo Wypoczynkowy „Złoty Sen”, położona w Złotnikach Lubańskich, gmina Leśna, powiat lubański, woj. dolnośląskie, na którą składają się:

- a) przysługujące Elbest sp. z o.o. do 23.08.2095 r. prawo użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, oznaczonego w ewidencji jako działka:
 - nr 344/4 (o pow. 8 377,00 m², Obręb 0015 Złotniki Lubańskie), dla której Sąd Rejonowy w Lubaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr JG1L/00024253/2,
 - nr 344/3 (o pow. 1 746,00 m², Obręb 0015 Złotniki Lubańskie), dla której Sąd Rejonowy w Lubaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr JG1L/00024253/2,
- b) przysługujące Elbest sp. z o.o. do 05.12.2089 r. prawo użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, oznaczonego w ewidencji jako działka:
 - nr 324/2 (o pow. 3 900,00 m², Obręb 0010 Stankowice), dla której Sąd Rejonowy w Lubaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr JG1L/00013688/0,
- c) przysługujące Elbest sp. z o.o. prawo własności do działki, oznaczonej w ewidencji jako działka:
 - nr 324/6 (o pow. 500,00 m², Obręb 0010 Stankowice), dla której Sąd Rejonowy w Lubaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr JG1L/00018817/9,
- d) prawo własności budynków i budowli wchodzących w skład OSW „Złoty Sen”, w tym:
 - budynek konferencyjno – hotelowy. Budynek stanowi zaplecze hotelowo - konferencyjne z salą na 120 osób, wyposażoną w dźwiękoszczelną ruchomą ścianę pozwalającą na wydzielenie dwóch niezależnych pomieszczeń, każde z osobnym wejściem i holem. Sala wyposażona jest w profesjonalny sprzęt audio - wizualny, nagłaśniający oraz zintegrowany system sterowania wszystkimi mediami, ekranem oraz oświetleniem.

W budynku konferencyjno – hotelowym znajduje się także 2-torowa kręgielnia, bar oraz stół bilardowy. Budynek posiada stolarkę okienną i drzwiową z drewna klejonego, ściany zewnętrzne murowane z pustaków, ścianki działowe z płyt kartonowo - gipsowych, dach pokryty blachodachówką. Na 1 piętrze budynku znajduje się 26 pokoi 2 osobowych w łazienkami. Łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 939 m².

- **budynek recepcji.** W budynku, oprócz recepcji ośrodka, znajduje się gabinet konferencyjny dla 24 os. W przyziemiu budynku znajdują się pomieszczenia biurowo-administracyjne. Budynek posiada stolarkę okienną i drzwiową z PCV, ściany zewnętrzne z cegły, obłożone kamieniem w dolnej części, w górnej obłożone panelami typu siding, posadzki wykonane z płytek ceramicznych, ściany gipsowe, dach pokryty blachodachówką. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 168 m².

- **kawiarnia.** Sala kawiarni z tarasem zewnętrznym, bufet, zaplecze gastronomiczne i toalety. Kawiarnia dysponuje 35 miejscami konsumpcyjnymi. Budynek posiada stolarkę okienną i drzwiową z PCV, ściany zewnętrzne z cegły, obłożone kamieniem w dolnej części, w górnej obłożone panelami typu siding, posadzki wykonane z płytek ceramicznych, ściany gipsowe, dach pokryty blachodachówką. Ogólna powierzchnia budynku wynosi 208,4 m².

- **budynek restauracyjny.** W budynku mieści się sala bankietowa z zapleczem kuchenneo-magazynowym o powierzchni 306,6 m² w tym sala restauracyjna o powierzchni 130 m² mogąca pomieścić 120 os.

Na 1 piętrze budynku znajdują się również pomieszczenia, które były wykorzystywane jako Gabinety Odnowy Biologicznej wraz z siłownią.

- **domki „Brda” (5 szt.).** 4-osobowe dwukondygnacyjne górskie chaty, wyposażone w: salon, dwie sypialnie, aneks kuchenny oraz pełny węzeł sanitarny z własnym ogrzewaniem wodnym i piecem c.o. Podłoga z paneli, łazienka z prysznicem wyłożona płytkami. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana, ściany zewnętrzne i wewnętrzne drewniane, pokrycie dachu blacha dachówkowa. Łączna powierzchnia użytkowa domków wynosi 272 m².

- **domki „Legar” (8 szt.).** Dwukondygnacyjne domki z salonem, jedną, dwiema lub trzema sypialniami, aneksem kuchennym oraz pełnym węzłem sanitarnym. Budynek z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej pokryte blachodachówką, elewacja – okładzina z desek, stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Powierzchnia użytkowa domków wynosi od 45 do 100 m².

- **domek „Bungalow”.** 3-pokojowy domek z własnym ogrzewaniem wodnym i piecem c.o. Podłoga z paneli, łazienka z prysznicem wyłożona płytkami. Dach czterospadowy w konstrukcji drewniano-krokwiowej, pokryty blachodachówką, elewacja - okładzina z paneli winylowych, stolarka drzwiowa i okienna z aluminium. Powierzchnia budynku 60 m².

Wszystkie domki do wykorzystania całorocznego.

- **baszta.** Kamienna baszta znajduje się w pobliżu budynku konferencyjno-hotelowego. Jest to miejsce widokowe na okoliczne tereny, ale również daje możliwość zorganizowania kameralnej kolacji przy kominku w stylu szlacheckim. Budynek trzykondygnacyjny, ściany murowane z kamienia łupanego granitowego, schody wewnętrzne policzkowe, stolarka okienna stalowa. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 73 m².

- **budynek hydroforni.** Budynek o konstrukcji stalowej ramowej. Dach w konstrukcji stalowej samonośnej. Drzwi zewnętrzne drewniane. Brak okien. Wyposażony w urządzenie automatycznej stacji uzdatniania wody z indywidualnego ujęcia wody. Powierzchnia użytkowa 8,7 m².

- **basen zewnętrzny.** Sezonowy basen modułowy z okładziny PCV, wbudowany w teren. Wokół piaszczysta plaża. Powierzchnia użytkowa ok. 60 m².

- **pomost pływający.** Konstrukcja stalowa z drewnianym podsystemem. Wykorzystywany do celów rekreacyjnych z wypożyczalnią sprzętu wodnego. Powierzchnia użytkowa ok. 180 m².

- oczyszczalnia ścieków. Konstrukcja modułowa.

Ośrodek w dużej części usytuowany jest na terenie leśnym. W kompleksie znajdują się łącznie 102 miejsca noclegowe (w pokojach hotelowych oraz w całorocznych domkach).

Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze, na którym obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Leśna przyjęty Uchwałą Rady Gminy Miejskiej Leśna Nr XIV/89/2015 z dnia 30.10.2015r roku opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 26.11.2015 roku poz. 5024.

Działka o nr ewid. 324/2, obręb Stankowice
 Przeznaczenie: UT/6 - Tereny usług turystyki
 Dodatkowe informacje: Obszar Chronionego Krajobrazu;

Działka o nr ewid 324/6, obręb Stankowice
 Przeznaczenie: UT/6 - Tereny usług turystyki;
 Dodatkowe informacje: Obszar Chronionego Krajobrazu
 Nieprzekraczalna linia zabudowy
 Linie sieci energetycznych średniego napięcia;

Działka o nr ewid 344/3, obręb Złotniki Lubańskie
 Przeznaczenie: UT/1 - Tereny usług turystyki;
 Dodatkowe informacje: Obszar Chronionego Krajobrazu;

Działka o nr ewid 344/4, obręb Złotniki Lubańskie,
 Przeznaczenie: UT/1 - Tereny usług turystyki;
 Dodatkowe informacje: Obszar Chronionego Krajobrazu;

Nieruchomość położona jest poza obszarem rewitalizacji w myśl Ustawy o Lokalnym Programie Rewitalizacji Gminy Leśna na lata 2016-2023 z dnia 5 sierpnia 2016r.

| Udział poszczególnych użytków w ogólnej powierzchni działek | | | | | |
|---|------------|---------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| Lp. | Nr działki | Opis użytku | Oznaczenie użytków | Pow. użytku [ha] | Pow. działki [ha] |
| 1. | 324/2 | Grunty rolne zabudowane | B-RV | 0.3900 | 0.3900 |
| 2. | 324/6 | Tereny mieszkaniowe | B | 0.0500 | 0.0500 |
| 3. | 344/3 | Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe | Bz | 0.1746 | 0.1746 |
| 4. | 344/4 | Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe | Bz | 0.8377 | 0.8377 |
| RAZEM: | | | | 1.4523 | 1.4523 |

Ciężary i ograniczenia dotyczące nieruchomości:

Nieruchomość jest wolna od obciążeń jak i praw osób trzecich.

II. PRZETARG NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

A. CENA WYWOŁAWCZA NIERUCHOMOŚCI:

Cena wywoławcza wynosi: 4.900.000,00 zł (słownie: cztery miliony dziewięćset tysięcy złotych 00/100).

B. WARUNKI UCZESTNICTWA –SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

Warunkiem uczestnictwa w przetargu na sprzedaż nieruchomości jest złożenie oferty na Formularzu Ofertowym, stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszego Ogłoszenia.

Pisemne oferty w języku polskim należy składać w sekretariacie Elbest sp. z o.o. przy ul. 1 Maja 63, 97-400 Bełchatów w zabezpieczonych (zaklejonych) kopertach opatrzonych nazwą :

>> sprzedaż nieruchomości: Ośrodek Szkoleniowo-Wypoczynkowy Złoty Sen <<

w nieprzekraczalnym terminie do 3 marca 2023 r. do godz. 12.00, decyduje godzina wpływu.

Termin związania ofertą wynosi 180 dni

C. WADIUM

- 1. Warunkiem przystąpienia przez Oferenta do postępowania na sprzedaż nieruchomości, jest wpłacenie wadium w wysokości 250.000,00 zł (dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).**
- Wadium należy wpłacić wyłącznie w walucie polskiej przelewem na poniższy nr rachunku bankowego:

**82 1440 1257 0000 0000 0192 1509 Bank PKO BP S.A.
z dopiskiem „Wadium – sprzedaż OSW Złoty Sen”**

- Wadium należy wpłacić na co najmniej 2 dni robocze przed terminem złożenia ofert w postępowaniu.
- Za datę wpłaty wadium uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na wskazany rachunek bankowy Zbywcy.
- Wpłacone wadium przepada na rzecz Zbywcy, jeżeli Oferent, którego Oferta zostanie wybrana uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży w wyznaczonym przez Zbywcę terminie. O przypadku wadium na rzecz Zbywcy, Zbywca niezwłocznie po zatwierdzeniu wyników postępowania przez Zarząd Zbywcy, zawiadomi pisemnie oferenta, który dokonał wpłaty wadium .
- Wadium wniesione przez Oferenta, którego Oferta została wybrana zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży.
- Pozostałym oferentom wadium zwracane jest w terminie 7 dni (licząc od dnia po dokonaniu wyboru oferty) na wskazane konto (wskazanie to następuje w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności), przy czym za datę zwrotu poczytuje się datę obciążenia konta Zbywcy.
- Wniesione wadium zwracane jest Oferentowi w kwocie nominalnej, bez odsetek.

D. TERMIN ORAZ MIEJSCE OTWARCIA OFERT

Oferty zostaną otwarte w dniu 03.03.2023 r. o godz. 14.00 przez Komisję Przetargową na posiedzeniu jawnym w obecności Oferentów, w siedzibie Zbywcy:

**ul. 1 Maja 63
97-400 Bełchatów**

Oferty, które wpłyną po terminie zostaną zniszczone bez ich wcześniejszego otwierania.

E. KRYTERIA WYBORU NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY

1. Złożenie jednej ważnej Oferty jest warunkiem wystarczającym do odbycia przetargu.
2. Za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana oferta zawierająca najwyższą cenę nabycia nieruchomości.
3. Komisja Przetargowa w uzasadnionych przypadkach może wezwać Oferentów do uzupełnienia lub wyjaśnienia treści oferty.
4. Postępowanie uważa się za zamknięte z chwilą zatwierdzenia jego wyników przez Zarząd Zbywcy w formie uchwały.
5. Warunkiem zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego / własność gruntu wraz z prawem własności budynków jest zatwierdzenie wyników przetargu przez Zarząd Zbywcy oraz uzyskanie wymaganych zgód organów korporacyjnych Zbywcy.
6. Uczestnik przetargu, wybrany jako nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiony na piśmie o terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży w terminie 14 dni od daty zamknięcia postępowania, przy czym data zawarcia umowy zostanie wyznaczona nie później niż w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia wyników postępowania przez Zarząd Zbywcy w formie uchwały.
7. Zbywca dokonuje wyboru kancelarii notarialnej.
8. Nabywca zobowiązany jest do zapłaty ceny nabycia Nieruchomości najpóźniej w chwili zawarcia umowy sprzedaży, przy czym dopuszcza się możliwość zapłaty ceny w powyższym terminie na rachunek depozytowy notariusza sporządzającego akt notarialny sprzedaży nieruchomości.
9. Cena oferowana przez Oferenta wyłonionego jako nabywcę nieruchomości jest ceną netto. Do ustalonej w trakcie postępowania ceny sprzedaży może zostać doliczony podatek VAT, według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności Nieruchomości oraz inne podatki i opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
10. Wszystkie dodatkowe koszty i opłaty, a w szczególności opłatę notarialną i sądową oraz wszystkie inne podatki, w tym podatek od czynności cywilno – prawnych, pokrywa Nabywca.
11. Zbywca nie dopuszcza zapłaty ceny sprzedaży Nieruchomości poprzez kompensatę z wierzytelnościami przysługującymi nabywcy wobec Zbywcy.

F. DODATKOWE POSTĘPOWANIE - AUKCJA

1. W sytuacji kiedy kilku Oferentów zaoferowało ceny w równych wysokościach Komisja Przetargowa informuje Oferentów o terminie i miejscu kontynuacji postępowania w formie aukcji, z zachowaniem przepisów §14 *Regulaminu zbywania składników aktywów trwałych Spółki Elbest sp. z o.o. z siedzibą w Bełchatowie*.
2. Zbywca dopuszcza możliwość przeprowadzenia aukcji w przypadku złożenia więcej niż jednej Oferty. Komisja Przetargowa informuje Oferentów o terminie i miejscu kontynuacji postępowania w formie aukcji, z zachowaniem przepisów §14 *Regulaminu zbywania składników aktywów trwałych Spółki Elbest sp. z o.o. z siedzibą w Bełchatowie*.
3. W przypadku obecności wszystkich Oferentów, którzy zostaną zaproszeni do udziału w aukcji, za zgodą wszystkich Oferentów, Komisja Przetargowa może kontynuować postępowanie w formie aukcji w tym samym dniu.
4. Wysokość postąpienia w sytuacji kontynuowania przetargu w drodze licytacji wynosi, 25 000,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100).

G. OFERTA

Pisemna oferta powinna zawierać:

- a. datę sporządzenia Oferty, dokładne wskazanie imienia i nazwiska, firmy lub nazwy, siedziby oraz statusu prawnego Oferenta, adresów do doręczenia korespondencji (w przypadku osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej niezbędne jest dołączenie aktualnego wypisu z właściwych rejestrów – termin ważności 3 miesiące), numer telefonu kontaktowego i adres poczty elektronicznej,
- b. oferowaną cenę zakupu, przy czym nie może być to cena niższa, aniżeli cena wywoławcza,
- c. sposób finansowania zapłaty ceny za nabytą nieruchomość,

- d. dane osób upoważnionych do reprezentowania Oferenta wraz z ewentualnymi pełnomocnictwami sporządzonymi w formie aktu notarialnego i dokumentacji wykazującej legitymację wskazanych osób do reprezentacji Oferenta,
- e. w przypadku uczestniczenia w przetargu jednego z małżonków konieczne jest przedłożenie pisemnej zgody współmałżonka z notarialnym poświadczeniem podpisu o wyrażeniu zgody na nabycie nieruchomości ze środków pochodzących z majątku wspólnego lub złożenie przez osobę przystępującą do przetargu dokumentu świadczącego o istnieniu rozdzielnosci majątkowej pomiędzy małżonkami,
- f. oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym (technicznym) Nieruchomości będącej przedmiotem przetargu i przyjęcia go bez zastrzeżeń,
- g. oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami określonymi w Ogłoszeniu Szczegółowym i przyjęcie ich bez zastrzeżeń,
- h. zobowiązanie do pokrycia kosztów i opłat związanych z zawarciem umowy kupna - sprzedaży,
- i. zobowiązanie do zawarcia umowy kupna – sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego w terminie wskazanym przez Zbywającego,
- j. kopie dowodu wpłaty wadium,
- k. informację o terminie związania Ofertą przez okres określony w Ogłoszeniu Szczegółowym wynoszący 180 dni kalendarzowych od upływu terminu do składania Ofert,
- l. zobowiązanie do zachowania poufności danych, w szczególności księgowo – finansowych dotyczących nieruchomości,
- m. oświadczenie w sprawie zgody na przetwarzanie danych osobowych na potrzeby przeprowadzonego przetargu,
- n. oświadczenie o nie wnoszeniu roszczeń do Zbywcy związanych z nie zawarciem umowy sprzedaży w przypadku niewyrażenia zgody o której mowa w §3 *Regulaminu zbywania składników aktywów trwałych Spółki Elbest sp. z o.o. z siedzibą w Bełchatowie.*
- o. dane do wystawienia faktury,
- p. podpis Oferenta, w przypadku osoby prawnej podpisy osób uprawnionych do składania oświadczeń,

H. WYMAGANE DOKUMENTY, JAKIE MUSZĄ BYĆ DOSTARCZONE W CELU ZGŁOSZENIA OFERTY DO PRZETARGU.

1. Formularz Ofertowy, wg wzoru stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszego Ogłoszenia.
2. Oświadczenia Oferenta, wg wzoru stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszego Ogłoszenia.
3. Kopia dowodu wniesienia wadium.
4. Aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
5. Oryginał pełnomocnictwa do podpisania oferty lub kopię pełnomocnictwa poświadczoną za zgodność z oryginałem, w przypadku, gdy ofertę podpisują osoby, których upoważnienie do reprezentacji nie wynika z dokumentów rejestrowych załączonych do oferty.
6. Pisemna zgoda współmałżonka z notarialnym poświadczeniem podpisu o wyrażeniu zgody na nabycie nieruchomości ze środków pochodzących z majątku wspólnego lub złożenie przez osobę przystępującą do przetargu dokumentu świadczącego o istnieniu rozdzielnosci majątkowej pomiędzy małżonkami, w przypadku uczestniczenia w przetargu jednego z małżonków

III. INFORMACJE DODATKOWE

1. W postępowaniu zbycia nieruchomości, jako Oferenci, nie mogą brać udziału:
 - Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Zbywcy,
 - podmiot gospodarczy prowadzący przetarg oraz Członkowie jego Zarządu
 - osoby, którym powierzono wykonanie czynności związanych z przeprowadzaniem przetargu,
 - małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa powyżej,
 - osoby, które pozostają z prowadzącym przetarg w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności prowadzącego przetarg.



Elbest sp.z.o.o.

Elbest sp. z o.o.
ul. 1 Maja 63, 97-400 Bełchatów
Tel. +48 603 898 668
e-mail: elbest@elbest.pl
www.elbest.pl



2. Dodatkowe informacje dotyczące przedmiotu można uzyskać na stronie internetowej: www.elbest.pl oraz od poniedziałku do piątku w godzinach od 8:00 do 16.00 pod numerem telefonu 695 227 575 lub drogą mailową: nieruchomosci@elbest.pl
3. Sprzedawaną nieruchomość można oglądać, po wcześniejszym telefonicznym uzgodnieniu terminu oględzin, do dnia poprzedzającego termin składania ofert.
4. Prezentacja przedmiotowej nieruchomości stanowi załącznik nr 4 do niniejszego Ogłoszenia.
5. Zbywca zastrzega sobie prawo do odwołania lub zmiany treści Ogłoszeń o sprzedaży, możliwość odwołania postępowania w całości lub w części lub zmiany jego warunków na każdym jego etapie bez podawania przyczyn, zamknięcia postępowania bez wybrania którejkolwiek z ofert jak również żądać, w przypadku wystąpienia przesłanek, o których mowa w art. 70 Kodeksu cywilnego, unieważnienia umowy zawartej w drodze postępowania.
6. W przypadku braku ofert, Zbywca zastrzega sobie prawo przedłużenia terminu ich składania. Stosowna informacja zostanie umieszczona na stronie internetowej www.elbest.pl, ogłoszeniach prasowych i internetowych.

Załączniki:

1. *Regulamin zbywania aktywów trwałych Spółki Elbest sp. z o.o. z siedzibą w Bełchatowie.*
2. Formularz Ofertowy – wzór.
3. Oświadczenie Oferenta - wzór.
4. Prezentacja OSW Złoty Sen.