

Załącznik nr 1 Uchwały nr...^{11/2018}
Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
Kwidzyńskiego Parku Przemysłowo-Technologicznego
Sp. z o.o. z dnia...^{05.06.2018}

**REGULAMIN SPRZEDAŻY TERENÓW INWESTYCYJNYCH KWIDZYŃSKIEGO
PARKU PRZEMYSŁOWO - TECHNOLOGICZNEGO (KPPT)
dotyczący terenów utworzonych w ramach realizacji projektu „ Utworzenie
Kwidzyńskiego Parku Przemysłowo- Technologicznego z centrum energii
odnawialnej" ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego dla
Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013**

Zważywszy, że:

przedmiotem sprzedaży są tereny inwestycyjne utworzone w ramach realizacji Projektu z udziałem dofinansowania unijnego, których właścicielem jest KPPT Sp. z o.o. wydaje się niniejszy regulamin sprzedaży terenów inwestycyjnych KPPT.

I. Przedmiot Regulaminu

1. Regulamin określa sposób i zasady sprzedaży terenów inwestycyjnych Sprzedającego będących jego własnością, zlokalizowanych w obrębie geodezyjnym Górki pomiędzy drogą wojewódzką nr 521, rzeką Liwą i terenem kolejowym z przeznaczeniem pod inwestycje oraz określa zasady funkcjonowania inwestorów, którzy będą prowadzili działalność na tych terenach inwestycyjnych.
2. Sprzedaż dotyczy działek (lub ich wyodrębnionych części) położonych na terenach inwestycyjnych z następującym przeznaczeniem: usługowo- produkcyjno- magazynowym, produkcyjnym oraz z przeznaczeniem na lokalizację obiektów użyteczności publicznej.
3. Szczegółowy wykaz działek do sprzedaży wraz z ich numerami ewidencyjnymi oraz powierzchnią według przeznaczenia określa Załącznik 1 do regulaminu.
4. Regulamin określa zasady współpracy pomiędzy Zarządzającym, a Inwestorem w kwestiach m.in. dotyczących administrowania, utrzymania części wspólnych.

II. Sposób i zasady sprzedaży terenów inwestycyjnych KPPT

1. Sprzedaż terenów inwestycyjnych będzie prowadzona z odpowiednim stosowaniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, z uwzględnieniem procedury odpowiednio upublicznionego otwartego i bezwarunkowego przetargu z zachowaniem zasad określonych w Komunikacie Komisji Europejskiej w sprawie elementów pomocy państwa w sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne (97/C209/03) opublikowanym w Dzienniku Urzędowym UE .

Jakub Demjaniuk
radca prawny
Gd. 2992

2. W szczególności w pierwszej kolejności będą prowadzone procedury przetargów nieograniczonych, przetargów ograniczonych lub rokowań.
3. Po ogłoszeniu przetargu Spółka zapewnia Inwestorom prawo do dokładnego zapoznania się z warunkami realizacji inwestycji tj. opinią geotechniczną, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, informacją na temat terenów inwestycyjnych
4. Ogłoszenie o przetargu będzie upublicznione na stronie internetowej Sprzedającego przez okres min. 30 dni (a w przypadku przetargu na zbycie nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 100 000 euro co najmniej 2 miesiące) licząc od daty jej zamieszczenia oraz na stronach internetowych podmiotów zajmujących się obrotem nieruchomościami obsługujący szeroki krąg potencjalnych nabywców, z zapewnieniem dostępu oferty dla klientów w skali europejskiej lub międzynarodowej.
5. Ogłoszenie o przetargu będzie miało charakter bezwarunkowy, tzn. nabywcą działek położonych na terenach inwestycyjnych KPPT z przeznaczeniem na sprzedaż będzie mógł być każdy kupujący, niezależnie od tego, czy prowadzi przedsiębiorstwo czy nie oraz niezależnie od rodzaju jego działalności, chcący nabyć działkę i użytkować ją dla celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem przestrzegania warunków zagospodarowania przestrzennego określonych dla tych terenów w obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.
6. W celu przeprowadzenia procedury przetargowej zostanie powołana Komisja Przetargowa.
7. Uczestnicy przetargu winni przed otwarciem przetargu przedłożyć Komisji Przetargowej:
 - 1) dowód wpłaty wadium
 - 2) w przypadku osób fizycznych – dowodu osobiste lub paszport, a w przypadku reprezentowania innej osoby pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego lub podpisem poświadczonym notarialnie
 - 3) w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą – aktualne zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, dowód tożsamości, stosowne pełnomocnictwa
 - 4) w przypadku wspólników spółki cywilnej – aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, dowód tożsamości wspólników spółki, stosowne pełnomocnictwa, bądź wyciąg z umowy spółki dotyczący reprezentacji
 - 5) przypadku osób prawnych – aktualny wypis z właściwego rejestru, stosowne pełnomocnictwa, dowód tożsamości osób reprezentujących
8. Umowy sprzedaży działek położonych na terenach inwestycyjnych z Inwestorami zawiera Sprzedający w formie aktu notarialnego w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
9. Przetarg będzie ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferuje co najmniej postąpienie powyżej ceny wywoławczej. O wysokości postąpienia decyduje uczestnik przetargu, z tym że postąpienie nie może wynieść mniej niż 1 % ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
10. Wszyscy nabywcy działek położonych na terenach inwestycyjnych zobowiązani są do współpracy z Zarządzającym z tytułu zlokalizowania i prowadzenia działalności w obrębie KPPT, w szczególności w zakresie korzystania ze wspólnej infrastruktury technicznej zarządzanej przez Zarządzającego.
11. Wszyscy nabywcy działek zobowiązani są, zważywszy na inwestycyjne przeznaczenie terenów, do docelowej realizacji inwestycji na zakupionych terenach.

Załączniki:

Załącznik 1 - Wykaz działek (lub ich wyodrębnionych części) położonych na terenach inwestycyjnych KPPT z przeznaczeniem na sprzedaż

Załącznik 2 - Informacja ogólna nt. zasady funkcjonowania Inwestorów na terenie KPPT


Jakub Demjaniuk
radca prawny
Gd. 2992

Załącznik 1 do Regulaminu

WYKAZ DZIAŁEK (lub ich wyodrębnionych części) POŁOŻONYCH NA TERENACH
INWESTYCYJNYCH KPPT Z PRZEZNACZENIEM * NA SPRZEDAŻ

Nr ewidencyjny działki	Powierzchnia w ha	Istotne informacje dotyczące sprzedaży
działki z przeznaczeniem usługowo- produkcyjno - magazynowym		
249/28	1,2900 (planowana część przeznaczona na sprzedaż ok. 0,7185)	-Wskazana do ochrony ekspozycji układu dworskiego
działki z przeznaczeniem produkcyjnym dla drobnych inwestorów		
249/2	1,4070	Inwestorzy muszą spełniać warunki położenia w Morawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu
249/5	0,5225	
249/17	0,7677	
249/21	0,5566	
działki z przeznaczeniem produkcyjnym dla inwestora strategicznego		
249/18	6,5053	nie objęte wymogami konserwatorskimi
249/20	0,8007	
działki z przeznaczeniem na lokalizację obiektów użyteczności publicznej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m2		
249/24	0,2664	położone w strefie ochrony konserwatorskiej „A”
249/26	0,3215	
249/29	1,9679	
działka z przeznaczeniem na parking		
249/25	0,4302 (planowana część przeznaczona na sprzedaż ok. 0,1249)	położone w strefie ochrony konserwatorskiej „A”
RAZEM	14,8358	

* zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr
XXXIII/140/16 Rady Gminy Kwidzyn z dnia 29 stycznia 2016r.

Jakub Demianiuk
radca prawny
Gd. 2992

Załącznik 2 do Regulaminu

Informacja ogólna nt. zasady funkcjonowania Inwestorów na terenie KPPT

1. Drogi, place, ciągi pieszo- rowerowe, parkingi oraz trawniki znajdujące się na terenach inwestycyjnych KPPT będących własnością inwestorów będą utrzymywane we właściwym stanie przez aktualnych właścicieli nieruchomości.
2. Właścicielem ogólnej infrastruktury technicznej terenów inwestycyjnych (ciągi pieszo- rowerowe i drogi prowadzące do działek Inwestorów, oświetlenie wspólnych ciągów komunikacyjnych, zieleńce oraz obiekty i urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania w tym zbiorniki retencyjne) jest Zarządzający.
3. Podmioty będące właścicielami nieruchomości położonych na terenach inwestycyjnych KPPT zobowiązane są partycypować w kosztach ponoszonych przez Zarządzającego związanych z utrzymaniem ogólnej infrastruktury terenów inwestycyjnych proporcjonalnie do zajmowanego terenu.
4. Obciążanie powyższymi kosztami podmiotów ulokowanych na terenach inwestycyjnych i ich rozliczanie przez KPPT będzie odbywać się kwartalnie. Obciążenie kosztami nastąpi począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie podpisania umowy sprzedaży.
5. Udział w kosztach eksploatacyjnych będzie liczony w kosztach rzeczywistych.
6. Szczegóły dotyczące rozliczeń pomiędzy Zarządzającym a Inwestorem, w tym ich terminy, będzie określała Umowa.
7. Inwestorzy na terenach inwestycyjnych KPPT uzyskują, po podpisaniu umowy sprzedaży z KPPT Sp. z o.o., prawo podłączenia się do infrastruktury umożliwiającej korzystanie z mediów, takich jak energia elektryczna, woda, energia cieplna oraz do odprowadzania ścieków oraz zawarcie stosownych umów z dostawcami tych usług.
8. Przyłączenie do istniejącej infrastruktury będzie odbywało się na koszt Inwestora i w sposób nie stanowiący ryzyka dla stanu technicznego istniejącej infrastruktury technicznej KPPT.
9. Odbiór odpadów komunalnych i przemysłowych, jak i też odprowadzanie ścieków będzie odbywało się na warunkach indywidualnej umowy zawartej przez Inwestora z wykonawcą usług, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie gospodarowania odpadami.
10. W przypadku umów na odprowadzanie ścieków przemysłowych mogą występować dodatkowe uwarunkowania wynikające z pozwoleń wodno- prawnych. Za ich spełnienie i prawidłowe działania w tym odpowiadają Inwestorzy, których będzie to dotyczyło.
11. W przypadku planowanej przez Inwestora działalności powodującej emisję zanieczyszczeń do powietrza lub emisję hałasu Inwestor zobowiązany jest uwzględnić sąsiadujące podmioty.
12. Umowy na świadczenie umów telekomunikacyjnych Inwestorzy zawierają we własnym imieniu i na własny rachunek z podmiotami realizującymi usługi telekomunikacyjne.
13. Ochrona i zabezpieczenie obiektów położonych w obrębie KPPT leży w gestii właścicieli nieruchomości. Dotyczy to również ogrodzenia terenu inwestycyjnego.
14. Inwestor zobowiązany jest do przestrzegania zasad organizacji ruchu określonego dla drogi wewnętrznej KPPT zgodnie z jej oznakowaniem, a w przypadku braku oznakowania zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami o ruchu drogowym.

Jakub Demianiuk
radca prawny
Gd 7992

15. Inwestor zobowiązany jest do każdorazowego informowania Zarządzającego o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych w celu umożliwienia Zarządzającemu przeprowadzenia czynności nadzorczych co do stanu drogi wewnętrznej i przyległych posesji przed i po zakończeniu tych robót.
16. Inwestor zobowiązany jest do każdorazowego informowania Zarządzającego o awariach lub uszkodzeniach powstałych w wyniku działalności Inwestora i mających wpływ na ogólną infrastrukturę terenów, w szczególności na stan drogi wewnętrznej.
17. Inwestor ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe na ogólnej infrastrukturze terenów inwestycyjnych w związku z prowadzoną przez niego działalnością i jest zobowiązany do ich niezwłocznego usunięcia i przywrócenia infrastruktury do stanu poprzedniego na własny koszt.
18. W przypadku gdy wszelkie uszkodzenia lub awarie powstałe w wyniku prowadzenia przez Inwestora działalności nie zostaną przez niego usunięte, to po bezskutecznym wezwaniu przez Zarządzającego do ich usunięcia zostaną one usunięte na koszt Inwestora.
19. Za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim, szczególnie osobom prowadzącym działalność na terenach KPPT, wyłączną odpowiedzialność ponosi Inwestor.
20. Umieszczanie przez Inwestora tablic reklamowych lub innych nośników informacji o Inwestorze w obrębie terenu KPPT (poza terenem będącym własnością Inwestora), Inwestor zobowiązany jest każdorazowo uzgadniać z Zarządzającym. Reklama podlega opłacie indywidualnie uzgodnionej z Zarządzającym.
21. Reklama umieszczana przez Inwestora na zajmowanym przez niego terenie nie będzie podlegała opłacie.