Regulamin
sprzedaży, najmu i dzierżawy nieruchomości
przez Kraków Nowa Huta Przyszłości S.A.

§1.
Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady sprzedaży, najmu i dzierżawy nieruchomości przez Kraków Nowa Huta Przyszłości Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie („KNHP" / „Spółka"), działającą w imieniu własnym lub jako pośrednik, zwany dalej „Regulaminem".
2. Postanowienia Regulaminu regulujące sprzedaż stosuje się odpowiednio do czynności mających na celu oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę.
3. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o nabywcy nieruchomości, rozumie się przez to także odpowiednio – najemcę lub dzierżawcę.
4. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o formie pisemnej należy przez to rozumieć również formę elektroniczną z opatrzeniem dokumentów kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§2.
Cel i zakres

1. Regulamin realizuje założenia strategii komercjalizacji nieruchomości przez KNHP.
2. Sprzedaż, najem lub dzierżawa nieruchomości ma cel nie tylko finansowy — jest też narzędziem wspierania zrównoważonego wzrostu gospodarczego Krakowa i regionu, w tym poprzez:
   1) przyciąganie inwestorów, w szczególności z branż nowoczesnego przemysłu i technologii,
   2) zapewnienie powstawania infrastruktury towarzyszącej (układy drogowe, sieci przesyłowe, przestrzeń publiczna).
3. Spółka może stosować w procesie negocjacji i przy wyborze najkorzystniejszej oferty kryteria pozacenowe, które każdorazowo będą określane w Ogłoszeniu, o którym mowa w § 6 poniżej.
4. Postępowania na sprzedaż, najem lub dzierżawę nieruchomości odbywają się z poszanowaniem zasad uczciwej konkurencji, przejrzystości i równego traktowania oferentów.

§3.
Zgody korporacyjne i odpowiedzialność

1. Sprzedaż, dzierżawa lub najem nieruchomości stanowiących własność, będących w użytkowaniu wieczystym lub pozostających we władaniu Spółki może wymagać uzyskania przez Zarząd KNHP zgód korporacyjnych lub zezwoleń wynikających w szczególności ze Statutu Spółki lub powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Zgody korporacyjne o których mowa w ust. 1 powyżej, powinny zostać – co do zasady – uzyskane przez Zarząd Spółki przed wszczęciem postępowania. Dopuszcza się jednak możliwość wystąpienia o takie zgody i ich uzyskanie również w trakcie postępowania, jak i po jego zakończeniu, a także przed zawarciem umowy sprzedaży/najmu/dzierżawy nieruchomości.
3. Zgody o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej wymagane są na takich samych zasadach od podmiotów, na rzecz których KNHP działa jako pośrednik, jeśli regulacje wewnętrzne tych podmiotów tego wymagają.
4. Członkowie Zarządu KNHP działają z należytą starannością, w interesie Spółki, zgodnie z art. 483 KSH.
5. W postępowaniu, jako oferenci/uczestnicy, nie mogą brać udziału:
   1) członkowie organów Spółki oraz jej prokurenci;
   2) osoby, którym powierzono wykonanie czynności związanych z przeprowadzaniem postępowania;
   3) małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w pkt 1)-2) powyżej;

4) osoby prawne lub fizyczne, które pozostają z osobami, o których mowa w pkt 1)-2) powyżej, w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności osób prowadzących postępowanie.

§4
Wycena i rynkowość

1. Minimalna cena sprzedaży nie może być niższa niż wynikająca z aktualnego operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Operat szacunkowy jest ważny przez 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie ww. okresu przez kolejne 12 miesięcy, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. W przypadku najmu lub dzierżawy nieruchomości, minimalny miesięczny czynsz najmu/ czynsz dzierżawny nie może być niższy niż stawka określona na podstawie aktualnego operatu szacunkowego lub innej aktualnej wyceny rynkowej, sporządzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego lub osobę/podmiot posiadający odpowiednie kompetencje do określania wartości rynkowych. Przy czym cena minimalna w tym przypadku winna być określona jako równowartość 12-miesięcznego czynszu najmu/ czynszu dzierżawnego/ bez uwzględnienia podatku od towarów i usług oraz podatku od nieruchomości.

§ 5
Tryb postępowania

1. Sprzedaż, najem, dzierżawa nieruchomości przez KNHP będzie przeprowadzona w trybie negocjacji z ogłoszeniem.
2. Za czynności związane z prowadzonym postępowaniem odpowiada powołany uchwałą Zarządu zespół negocjacyjny („Zespół") albo ustanowiony pełnomocnik.

§ 6
Procedura negocjacji z ogłoszeniem

1. Ogłoszenie o zaproszeniu do negocjacji („Ogłoszenie") podawane jest do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie go na stronie internetowej Spółki oraz na stronie podmiotowej KNHP w Biuletynie Informacji Publicznej i stanowi ono zaproszenie do negocjacji zgodnie z art. 71 KC oraz nie stanowi oferty zgodnie z art. 66 KC. Dopuszcza się zamieszczenie ogłoszenia na branżowych portalach internetowych.
2. Ogłoszenie zostanie opublikowane w terminie co najmniej 14 dni przed upływem terminu składania ofert wstępnych.
3. W jednym Ogłoszeniu można zawrzeć informację o więcej niż jednej nieruchomości.
4. Ogłoszenie powinno zawierać co najmniej następujące informacje:
    1) oznaczenie nieruchomości według danych z ewidencji gruntów i budynków wraz ze wskazaniem numeru księgi wieczystej;
    2) powierzchnię nieruchomości;
    3) cechy nieruchomości będącej przedmiotem negocjacji (opis);
    4) rodzaju prawa będącego przedmiotem negocjacji;
    5) wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego (jeżeli dotyczy sprzedaży tego prawa);
    6) dane kontaktowe, pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje dotyczące prowadzonych negocjacji;
    7) zastrzeżenie, że Spółce przysługuje prawo odwołania ogłoszonych negocjacji albo ich zamknięcia bez wyłonienia nabywcy, bez podania przyczyny lub unieważnienia negocjacji po ich zakończeniu;
    8) innych istotnych okolicznościach dotyczących przedmiotu negocjacji i warunków zawarcia umowy (jeśli dotyczy);
    9) klauzulę informacyjną, dotyczącą zasad przetwarzania danych osobowych;

10) zastrzeżenie, że Spółce przysługuje prawo żądania od oferentów dokumentów i informacji niezbędnych do identyfikacji i weryfikacji tożsamości oraz beneficjenta rzeczywistego, prowadzenia analizy ryzyka i wypełnienia innych obowiązków wynikających z ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu.

5. Ogłoszenie może fakultatywnie zawierać informacje dotyczące:
   1) wysokości wadium/kaucji, terminie i sposobie wniesienia, warunkach zwrotu oraz zatrzymania;
   2) kryteriach pozacenowych.
6. Warunkiem przystąpienia do negocjacji jest złożenie oferty wstępnej nabycia nieruchomości w formie pisemnej.
7. Oferta wstępna powinna zawierać:
   1) imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę (firmę) oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna, o której mowa w art. 33^1 § 1 Kc,
   2) oferowaną cenę netto, która stanowi kwotę wyjściową do negocjacji;
   3) kryteria pozacenowe, jeżeli zostały przewidziane w Ogłoszeniu,
   4) pozostałe warunki (każdorazowo zostaną określone minimalne warunki w treści Ogłoszenia),
   5) inne niezbędne dokumenty, jeżeli są one wskazane w Ogłoszeniu.
8. Otwarcie ofert wstępnych nastąpi w dniu oraz na warunkach wskazanych w Ogłoszeniu.
9. Zespół albo pełnomocnik dokona oceny ofert wstępnych pod kątem spełnienia warunków postępowania, spełnienia kryteriów określonych w ogłoszeniu, kwalifikując je do etapu negocjacji lub postanawiając o ich odrzuceniu. Jeżeli cena w ofercie wstępnej jest niższa niż cena minimalna, o której mowa w § 4 powyżej i nie zachodzą podstawy odrzucenia oferty, o których mowa w ust. 10 poniżej, to oferent zostaje zaproszony do negocjacji.
10. W toku oceny ofert wstępnych Zespół albo pełnomocnik może żądać uzupełnień lub wyjaśnień.
11. Odrzuceniu podlegają następujące oferty wstępne:
    1) niespełniające warunków/kryteriów określonych w Ogłoszeniu,
    2) złożone po upływie wyznaczonego terminu,
    3) podpisane przez osobę nieumocowaną do reprezentacji,
    4) dotknięte innymi brakami lub niezgodnościami z Ogłoszeniem.
12. Zespół albo pełnomocnik poinformuje oferentów, którzy zostali zakwalifikowani do etapu negocjacji o ich terminie i miejscu.
13. Za przeprowadzenie negocjacji odpowiada Zespół albo ustanowiony pełnomocnik.
14. Jeśli wpłynęła więcej niż jedna oferta wstępna i żadna nie podlega odrzuceniu, lub jeżeli Zespół albo pełnomocnik tak postanowi, Zespół albo ustanowiony pełnomocnik prowadzi negocjacje z każdym oferentem oddzielnie, zgodnie z ust. 15 - 19 poniżej.
15. Negocjacje prowadzone są ustnie. Mają na celu omówienie warunków przedstawionych w ofercie wstępnej a także określenie istotnych postanowień umowy i stworzenie podstaw dla sformułowania oferty ostatecznej, o której mowa w ust. 18 lub do zawarcia umowy, w przypadku negocjacji prowadzonych wyłącznie z jednym oferentem.
16. Negocjacje prowadzone będą z poszanowaniem zasad poufności.
17. Dopuszcza się przeprowadzenie więcej niż jednej rundy negocjacji z każdym oferentem.
18. Przebieg negocjacji podlega protokołowaniu.
19. Po przeprowadzonych negocjacjach oferenci składają oferty ostateczne. Otwarcie ofert następuje zgodnie z regulacją ust. 8 powyżej.
20. Zarząd KNHP dokonuje wyboru i zatwierdza go stosowną uchwałą. Następnie Spółka przystępuje do czynności zmierzających do zwarcia umowy sprzedaży/najmu/dzierżawy, z zastrzeżeniem § 7 poniżej.

21. O wyniku postępowania poinformowani zostaną wszyscy oferenci biorący udział w negocjacjach.
22. Jeżeli wybrany oferent uchyla się od zawarcia umowy, o której mowa ust. 20 powyżej, Zespół albo pełnomocnik może po ponownej analizie ofert ostatecznych złożonych przez oferentów uczestniczących w negocjacjach wybrać jednego z pozostałych oferentów lub unieważnić postępowanie.

§ 7
Skargi

1. Oferent biorący udział w negocjacjach może zaskarżyć w formie pisemnej czynności związane z postępowaniem do Zarządu Spółki, w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania informacji o wyniku postępowania.
2. Zarząd Spółki rozpatruje skargę w terminie 5 dni roboczych od dnia jej otrzymania.
3. Zarząd Spółki może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności w postępowaniu albo unieważnić postępowanie albo uznać skargę za niezasadną.

§ 8
Postanowienia końcowe

1. Zarząd KNHP, w uzasadnionych przypadkach, może odstąpić od stosowania postanowień niniejszego Regulaminu w całości lub w części, w każdym czasie. Każdorazowe odstąpienie od stosowania niniejszego Regulaminu wymaga uprzedniej uchwały Zarządu zawierającej uzasadnienie odstąpienia.
2. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy prawa polskiego, w szczególności Kodeks cywilny oraz Kodeks spółek handlowych. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie ma zastosowania bezpośredniego.