



**Specyfikacja Warunków Sprzedaży (SWS)**  
**dla postępowania prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego**  
**dotyczącego sprzedaży prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości**  
**gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 1/2, o powierzchni 5,4793 ha wraz z**  
**prawem własności budynków i budowli posadowionych na gruncie, dla których Sąd Rejonowy**  
**dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę**  
**wieczystą nr WA3M/00488366/5 oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości**  
**składającej się z działki ewidencyjnej nr 6/2 o powierzchni 0,1699 ha, dla której Sąd Rejonowy**  
**dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę**  
**wieczystą nr WA3M/00488367/2**

**Nr sprawy: CRNS1.385.1.2025**

---

**Spis treści:**

|                                                                                                                                                                                                               |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>I. Nazwa oraz adres Sprzedającego .....</b>                                                                                                                                                                | <b>3</b> |
| <b>II. Sposób przeprowadzenia postępowania .....</b>                                                                                                                                                          | <b>3</b> |
| <b>III. Informacja o sposobie porozumiewania się Stron w postępowaniu, w tym przekazywania oświadczeń, wniosków, zawiadomień i innych informacji .....</b>                                                    | <b>3</b> |
| <b>IV. Określenie przedmiotu sprzedaży i Ceny. ....</b>                                                                                                                                                       | <b>4</b> |
| <b>V. Warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny ich spełniania ...</b>                                                                                                               | <b>4</b> |
| <b>VI. Informacja o oświadczeniach i dokumentach potwierdzających spełnianie przez Oferentów warunków udziału w postępowaniu i/lub wykazujących brak podstaw do wykluczenia Oferenta z postępowania .....</b> | <b>5</b> |
| <b>VII. Wymagania dotyczące wadium. ....</b>                                                                                                                                                                  | <b>6</b> |
| <b>VIII. Termin związania ofertą .....</b>                                                                                                                                                                    | <b>7</b> |
| <b>IX. Termin składania i otwarcia ofert.....</b>                                                                                                                                                             | <b>7</b> |
| <b>X. Oferty dodatkowe .....</b>                                                                                                                                                                              | <b>8</b> |
| <b>XI. Opis kryteriów, którymi Sprzedający będzie się kierował przy wyborze oferty wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów oraz sposobu oceny ofert .....</b>                                                | <b>8</b> |
| <b>XII. Opis sposobu obliczania ceny.....</b>                                                                                                                                                                 | <b>8</b> |
| <b>XIII. Poprawianie ofert .....</b>                                                                                                                                                                          | <b>8</b> |
| <b>XIV. Informacje o formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy .....</b>                                                                                        | <b>8</b> |
| <b>XV. Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy .....</b>                                                                                                                                | <b>8</b> |
| <b>XVI. Pozostałe informacje .....</b>                                                                                                                                                                        | <b>8</b> |
| <b>XVII. Załączniki .....</b>                                                                                                                                                                                 | <b>9</b> |

---

**Specyfikacja Warunków Sprzedaży (SWS)**  
**Przedmiotowe postępowanie prowadzone jest na zasadach określonych w niniejszej SWS.**

**I. Nazwa oraz adres Sprzedającego**

Sprzedaż dokonywana jest w toku postępowania sanacyjnego na podstawie postanowienia Sędziego – komisarza z dnia 16 stycznia 2025 r. zezwalającego na sprzedaż wchodzącej w skład masy sanacyjnej nieruchomości (sygn. akt WA1M/GRs/6/2024).

**Organizatorem sprzedaży jest zarządca masy sanacyjnej PKP CARGO S.A. w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie przy ul. Grójeckiej 17, 02-021 Warszawa wpisana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000027702, numer REGON: 277586360 NIP: 954-23-81-960, ustanowiony postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy z dnia 25 lipca 2024 r. (sygn. akt WA1M/GR/36/2024.**

Osobą uprawnioną przez Sprzedającego do kontaktowania się z Oferentami w sprawie niniejszego postępowania jest:

- 1) Łukasz Zajkowski tel.663 290 231, e-mail: Lukasz.Zajkowsjki@pkpcargo.com, w sprawach procedury,
- 2) Marta Tajbel-Malara tel. 663-295-214, e-mail: marta.tajbel-malara@pkpcargo.com, w sprawie przedmiotu sprzedaży.

**II. Sposób przeprowadzenia postępowania**

1. Przedmiotowe postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego z zastosowaniem II etapu - licytacji.

- 1) Etap I – w trybie przetargu nieograniczonego
  - a. składanie ofert na platformie zakupowej (zwanej dalej Platformą),
  - b. ocena złożonych ofert zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej SWS,
  - c. do II etapu postępowania zostaną zakwalifikowani Oferenci, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu oraz złożyli oferty w I etapie niepodlegające odrzuceniu,
  - d. oferta złożona w I etapie jest wiążąca, co skutkuje poddaniem jej ocenie zgodnie z kryteriami opisanymi w Rozdziale XII SWS nawet w przypadku, kiedy zaproszony do udziału w II etapie postępowania Oferent nie weźmie w nim udziału.
- 2) Etap II – w formie licytacji elektronicznej lub licytacji ustnej w siedzibie PKP CARGO S.A. w restrukturyzacji (ul. Grójecka 17, 02-021 Warszawa).

Sprzedający przekaże zaproszenie Oferentom zakwalifikowanym do II etapu, ze wskazaniem terminu miejsca i sposobu przeprowadzenia licytacji. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia licytacji w kilku rundach. Oferta złożona w II etapie jest wiążąca, co skutkuje poddaniem jej ocenie zgodnie z kryteriami opisanymi w Rozdziale XI SWS.

2. Po zakończeniu licytacji Sprzedający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia negocjacji z wszystkimi lub wybranymi Wykonawcami, którzy zaoferowali kolejno najwyższe ceny netto.
3. Jeżeli w postępowaniu wpłynie tylko jedna ważna oferta Sprzedający ma prawo do przeprowadzenia postępowania w sposób określony w niniejszej SWS powyżej lub:
  - 1) unieważnienia postępowania, albo
  - 2) kontynuacji postępowania poprzez negocjacje z Oferentem, który złożył ofertę w postępowaniu.

**III. Informacja o sposobie porozumiewania się Stron w postępowaniu, w tym przekazywania oświadczeń, wniosków, zawiadomień i innych informacji**

1. Wnioski o wyjaśnienie/modyfikację treści SWS należy składać za pośrednictwem Platformy w Zakładce „Pytania/Informacje” dla niniejszego postępowania. Oświadczenia, zawiadomienia oraz informacje, stanowiące korespondencję pomiędzy Sprzedającym i Oferentem przekazywane są w formie elektronicznej za pośrednictwem Platformy. Za datę wpływu oświadczeń, wniosków, zawiadomień i informacji przyjmuje się datę ich wpływu do Sprzedającego. Każda ze Stron na żądanie drugiej niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania.
2. Zasady udzielania wyjaśnień i dokonywania modyfikacji treści SWS:

- 1) Wyjaśnienia są udzielane na wniosek Oferenta złożony w terminie nie krótszym niż 3 dni robocze przed upływem terminu składania ofert. Zmiana terminu składania ofert nie wpływa na przedłużenie terminu składania wniosków o wyjaśnienie/modyfikację treści SWS. Sprzedający jest zobowiązany udzielić wyjaśnień, jeżeli wniosek wpłynął z zachowaniem wyznaczonego terminu. Wniosek wniesiony po terminie, Sprzedający może pozostawić bez rozpoznania.
- 2) Modyfikacje, w tym dotyczące zmiany terminu składania ofert mogą być dokonywane w odpowiedzi na wniosek Oferenta, o którym mowa w pkt 1 lub z inicjatywy Sprzedającego. Modyfikacja może być dokonana tylko przed upływem terminu składania ofert.
- 3) Sprzedający przed upływem terminu składania ofert może zwołać zebranie wszystkich Oferentów w celu wyjaśnienia treści SWS.
- 4) Informacje o dokonaniu modyfikacji, informację o zwołaniu zebrania, treść pytań (bez ujawniania źródła zapytania) wraz z wyjaśnieniami, przekazywane są Oferentom, poprzez ich zamieszczenie na Platformie.
3. Zakres informacji, które nie mogą zostać zastrzeżone przez Oferenta w niniejszym postępowaniu i które są jawne dla innych Oferentów: nazwa (firma) i adres Oferenta.
4. W przypadku, gdy informacje zawarte w ofercie lub załączonych oświadczeniach lub dokumentach stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1010), Oferent powinien to wyraźnie zastrzec. Oferent nie może zastrzec informacji, które zostaną upublicznione przez Sprzedającego zgodnie z treścią ust. 3. Zastrzeżenie takie zostanie uznane za nieskuteczne i informacja będzie podlegać upublicznieniu w postępowaniu.
5. Sprzedający umożliwia przeprowadzenie Oferentom wizji lokalnej. Przeprowadzenie wizji lokalnej nie jest obowiązkowe i jest możliwe wyłącznie przed terminem przewidzianym na złożenie ofert w postępowaniu. W sprawie ustalenia terminu wizji lokalnej należy kontaktować się z p. Marta Tajbel-Malara, tel. 663-295-214
6. Oferentowi, który nie będzie uczestniczył w wizji lokalnej, nie przysługuje prawo do wnoszenia roszczeń do zakresu przedmiotu sprzedaży, ani do zgłaszania uwag do sposobu realizacji Umowy, stanu faktycznego i okoliczności związanych z wykonaniem umowy, o którym lub których mógł się dowiedzieć podczas wizji lokalnej. Ryzyko błędnego oszacowania wartości oferty wobec braku uczestnictwa w wizji obciąża Oferenta.

#### **IV. Określenie przedmiotu sprzedaży i Ceny.**

1. Przedmiotem sprzedaży jest kompleks nieruchomości składający się z:
  - a) prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 1/2, o powierzchni 5,4793 ha wraz z prawem własności budynków i budowli posadowionych na gruncie, dla których to praw Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA3M/00488366/5 oraz
  - b) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr 6/2 o powierzchni 0,1699 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA3M/00488367/2.
2. Cena wywoławcza (minimalna) wynosi **55 000 000,00 zł netto** (słownie: *pięćdziesiąt pięć milionów złotych*).

#### **V. Warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny ich spełniania**

1. W postępowaniu mogą wziąć udział osoby prawne i osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą lub nie prowadzące działalności gospodarczej.
2. Sprzedający ma prawo wykluczyć z postępowania Oferentów:
  - 1) którzy w ciągu ostatnich 3 lat przed wszczęciem postępowania nienależycie wykonali umowę na rzecz PKP CARGO S.A. i/lub PKP CARGO S.A. w restrukturyzacji, w szczególności wyrządzili PKP CARGO S.A. i/lub PKP CARGO S.A. w restrukturyzacji szkodę nie wykonując umowy;
  - 2) wobec których PKP CARGO S.A. w restrukturyzacji jest w sporze sądowym z Oferentem lub skierowało stosowne zawiadomienie do właściwych organów o nieprawidłowości popełnionych przez Oferenta w związku z realizacją, brakiem wykonania lub nienależytym wykonaniem umowy;
  - 3) których oferty zostały wybrane jako najkorzystniejsze w postępowaniach prowadzonych przez PKP CARGO S.A. i/lub PKP CARGO S.A., a z którymi nie doszło do zawarcia umowy z przyczyn leżących po stronie Oferenta, jeżeli okoliczność ta zaistniała w okresie ostatniego roku przed wszczęciem postępowania;
  - 4) wobec których PKP CARGO S.A. i/lub PKP CARGO S.A. odstąpiło od umowy lub którymi wypowiedziało umowę z przyczyn leżących po stronie Oferenta, jeżeli to odstąpienie lub wypowiedzenie nastąpiło w okresie ostatniego roku przed wszczęciem postępowania;

- 5) którzy zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, gdy uzyskali oni przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;
  - 6) w stosunku do których otwarto likwidację lub ogłoszono upadłość, z wyjątkiem Oferentów, którzy po ogłoszeniu upadłości zawarli układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli poprzez likwidację majątku upadłego;
  - 7) którzy nie wykazali spełnienia warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w ust. 3,
  - 8) którzy nie są uprawnieni do występowania w obrocie prawnym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
  - 9) którzy złożyli nieprawdziwe informacje mające wpływ lub mogące mieć wpływ na wynik prowadzonego postępowania;
  - 10) którzy nie wnieśli wadium w terminie wyznaczonym przez Sprzedającego lub na przedłużony okres związania ofertą;
  - 11) którzy nie złożyli oświadczenia o zachowaniu poufności lub nie złożyli stosownego zobowiązania w tym zakresie, o ile Sprzedający wymagał takiego oświadczenia lub zobowiązania;
  - 12) którzy w terminie trzech dni od dnia doręczenia zawiadomienia nie wyrazili zgody na poprawienie omyłki polegającej na niezgodności w ofercie z Dokumentacją Postępowania, niepowodującej istotnych zmian w treści oferty.
3. O udział w postępowaniu mogą ubiegać się Oferenci, którzy nie podlegają wykluczeniu z postępowania z uwagi na okoliczności wskazane w ust. 2 i którzy spełniają następujące warunki udziału w postępowaniu:
- 1) posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień:  
Sprzedający nie wyznacza szczegółowego warunku w tym zakresie.
  - 2) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie:  
Sprzedający nie wyznacza szczegółowego warunku w tym zakresie.
  - 3) znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej zakup przedmiotu sprzedaży,  
Sprzedający nie wyznacza szczegółowego warunku w tym zakresie.
4. Sprzedający dokona oceny spełniania warunków udziału w postępowaniu na podstawie danych i informacji zawartych w wymaganych do złożenia dokumentach i oświadczeniach wymienionych w Rozdziale VI.
5. Sprzedający niezwłocznie zawiadamia Oferenta o wykluczeniu z postępowania, podając uzasadnienie faktyczne i prawne.
6. Ofertę Oferenta wykluczonego uznaje się za odrzuconą.
7. Oferent, który został skutecznie wykluczony z postępowania lub którego oferta została skutecznie odrzucona z postępowania traci status uczestnika postępowania oraz prawo do uzyskania informacji związanych z postępowaniem.
8. Sprzedający ma prawo odrzucić ofertę, jeżeli:
- 1) jest niezgodna z treścią SWS;
  - 2) jej złożenie stanowi czyn nieuczciwej konkurencji w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji;
  - 3) została złożona przez Oferenta wykluczonego z udziału w postępowaniu lub niezaproszonego do składania ofert;
  - 4) zawiera błędy, których nie można poprawić w trybie opisanym w Rozdziale XIII
  - 5) Oferent w terminie trzech dni od dnia doręczenia zawiadomienia nie wyraził zgody na poprawienie omyłki, o której mowa w Rozdziale XIII.
- Sprzedający zawiadamia Oferenta o odrzuceniu jego oferty, podając faktyczne uzasadnienie odrzucenia

## **VI. Informacja o oświadczeniach i dokumentach potwierdzających spełnianie przez Oferentów warunków udziału w postępowaniu i/lub wykazujących brak podstaw do wykluczenia Oferenta z postępowania**

1. Oferent na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w Rozdziale V ust. 3, a także w celu wykazania braku podstaw do wykluczenia z postępowania na mocy Rozdziału V ust. 2 jest zobowiązany do złożenia wraz z ofertą następujących dokumentów lub oświadczeń z zastrzeżeniem ust 3 i 4:
  - 1) Oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu oraz o braku podstaw do wykluczenia Oferenta z postępowania. Treść oświadczenia zawiera załącznik nr 2 do SWS,
  - 2) Aktualny odpis z KRS lub CEIDG, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji – wystawionego nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert,
  - 3) Aktualnego zaświadczenia właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzającego, że Oferent nie zalega z opłacaniem podatków, lub zaświadczeniem, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie,

odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,

- 4) Potwierdzenia nadania numeru identyfikacji podatkowej (NIP), ewentualnie zaświadczenia o nadaniu NIP – jeśli odpis z KRS lub CEIDG lub inny dokument rejestrowy nie wskazuje NIP Oferenta,
- 5) Potwierdzenia rejestracji Oferenta jako podatnika VAT, ewentualnie zaświadczenia potwierdzającego status podatnika VAT. W przypadku gdy Oferent nie jest czynnym podatnikiem VAT oświadczenie o przesłankach podmiotowych lub przedmiotowych uzyskania zwolnienia z VAT,
- 6) Od Oferenta mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania na terytorium Unii Europejskiej poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej - potwierdzenia rejestracji jako podatnika VAT-UE, ewentualnie zaświadczenia potwierdzającego status podatnika VAT-UE,
- 7) Oświadczenia od Oferenta, który ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i zarejestrowanego dla celów podatku VAT w Polsce, o posiadaniu lub nieposiadaniu stałego miejsca prowadzenia działalności w Polsce i oświadczenia, że jest czynnym podatnikiem podatku VAT w Polsce.

2. Inne dokumenty:

- 1) w przypadku, gdy Oferenta reprezentuje pełnomocnik – dokument pełnomocnictwa określający jego zakres i podpisany przez osoby uprawnione do reprezentacji Oferenta;
  - 2) oryginał gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej, jeżeli Oferent wnosi wadium w innej formie niż pieniężna; którą należy złożyć zgodnie z wymaganiami określonymi w Rozdziale VII pkt 4 SWS.
  - 3) dowód wniesienia wadium w formie pieniężnej (dokonania przelewu) – dotyczy wniesienia wadium w formie pieniężnej.
3. Jeżeli Oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3, składa dokument lub dokumenty wystawione w kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające odpowiednio, że:
- 1) nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości,
  - 2) nie zalega z uiszczaniem podatków, albo, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu.
4. W przypadku, gdy Oferentem jest osoba fizyczna nie prowadzącą działalności gospodarczej zamiast dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 2-7 zobowiązany jest złożyć tylko:
- 1) oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu oraz o braku podstaw do wykluczenia Oferenta z postępowania. Treść oświadczenia zawiera załącznik nr 2 do SWS,
  - 2) dowód wniesienia wadium w formie pieniężnej (dokonania przelewu) – dotyczy wniesienia wadium w formie pieniężnej lub oryginał gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej, jeżeli Oferent wnosi wadium w innej formie niż pieniężna; którą należy złożyć zgodnie z wymaganiami określonymi w Rozdziale VII ust 4 pkt 2 SWS.
5. Sprzedający w toku badania i oceny kwalifikacji ofert w postępowaniu, może zwracać się do Oferentów o wyjaśnienia treści wniosku lub uzupełnienia wniosku, a także złożonych dokumentów i oświadczeń.
6. Dokumenty i oświadczenia składane są w języku polskim. W przypadku składania dokumentów i oświadczeń w języku obcym, wymagane jest ich złożenie wraz z tłumaczeniem na język polski.
7. Sprzedający dopuszcza składanie dokumentów i oświadczeń podpisanych kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Dokumenty i oświadczenia muszą być złożone w formacie pliku pdf, lub XAdES lub PAdES lub w innym formacie, który umożliwi Sprzedającemu ich weryfikację pod względem poprawności podpisu elektronicznego. Sprzedający dopuszcza również składanie dokumentów i oświadczeń podpisanych kwalifikowanym podpisem elektronicznym, co do których możliwe jest samodzielne uzyskanie przez Sprzedającego elektronicznego poświadczenia wydania dokumentów Oferenta.

## **VII. Wymagania dotyczące wadium.**

1. Sprzedający wymaga wniesienia wadium przez Oferentów ubiegających się o udział w postępowaniu.
  2. Wysokość wadium wynosi: 550 000,00 zł (słownie złotych: pięćset pięćdziesiąt tysięcy 00/100).
  3. Wadium powinno być oznaczone w sposób umożliwiający identyfikację postępowania, którego dotyczy tj. **DG-0099 WADIUM NR sprawy: CRNS1.385.1.2025**
  4. Wadium należy wnieść do dnia składania ofert, w formie:
    - 1) pieniężnej - przelewem na rachunek bankowy Sprzedającego nr: 94 1130 1017 0020 1007 1720 0005 BGK (na przelewie powinien być zamieszczony Nr: **DG-0099** oraz numer sprawy: **CRNS1.385.1.2025**),
    - 2) gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, bezwarunkowej i nieodwołalnej, płatnej na pierwsze żądanie oraz obejmującej co najmniej okres od terminu składania ofert do upływu terminu związania ofertą (90 dni) oraz **uwzględniającą w swojej treści zapisy ust. 9 niniejszego Rozdziału.**
- Gwarancję bankową lub ubezpieczeniową należy złożyć na Platformie w formie:
- a) elektronicznej (format pliku\*.pdf) opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym przez Wystawcę gwarancji w sposób, który umożliwi Sprzedającemu weryfikację gwarancji pod względem

poprawności podpisu elektronicznego. W takim przypadku Sprzedający nie wymaga od Oferenta dostarczenia oryginału gwarancji w sposób opisany w lit b.

- b) elektronicznej jako skan gwarancji (format pliku \*.pdf) nie opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym przez Wystawcę gwarancji. W takim przypadku Sprzedający wymaga, aby Oferent dostarczył oryginał gwarancji do Sprzedającego przed upływem wyznaczonego terminu składania ofert, w zamkniętej kopercie, zapieczętowanej w sposób gwarantujący zachowanie w poufności jej treści oraz zabezpieczającej jej nienaruszalność do terminu składania ofert. Koperta powinna posiadać nazwę i adres Oferenta, aby można było odesłać gwarancję w przypadku jej złożenia po wyznaczonym terminie. Koperta powinna być zaadresowana następująco: PKP CARGO S.A. w restrukturyzacji, Biuro Nieruchomości i Administracyjno-Gospodarcze, 02-021 Warszawa, ul. Grójecka 17, oraz posiadać oznaczenie: „DG-0099 Wadium w postępowaniu nr **CRNS1.385.1.2025** nie otwierać przed 07.08.2025 r. do godz. 12.00.

5. Sprzedający zwraca wadium Oferentom, którzy zostali skutecznie wykluczeni z postępowania lub których oferty zostały skutecznie odrzucone.
6. Sprzedający zwraca wadium pozostałym Oferentom w terminie 14 dni po dniu podpisaniu umowy lub unieważnieniu postępowania, z zastrzeżeniem, że wadium Oferenta, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą jest zwracane w terminie 14 dni po dniu podpisania przez niego umowy sprzedaży.
7. W przypadku zmiany terminu składania ofert w postępowaniu, termin ważności wnoszonego wadium musi uwzględniać nowy wyznaczony przez Sprzedającego termin.
8. Wadium wniesione w formie pieniądza będzie nieoprocentowane - zwrot wadium nastąpi bez odsetek.
9. Sprzedający może zatrzymać wadium, jeżeli:
  - 1) Oferent, którego oferta została wybrana odmówił podpisania umowy sprzedaży na warunkach określonych w ofercie lub ustalonych w wyniku negocjacji; za odmowę uznaje się w szczególności:
    - a) złożenie przez Oferenta pisemnego oświadczenia o odmowie zawarcia umowy sprzedaży,
    - b) dwukrotne nieusprawiedliwione niestawienie się w wyznaczonym terminie Oferenta celem podpisania umowy sprzedaży przez Strony;
  - 2) zawarcie umowy sprzedaży stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

#### **VIII. Termin związania ofertą**

1. Termin związania ofertą wynosi 90 dni.
2. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert w I etapie postępowania, a dla ofert złożonych podczas II etapu wraz z upływem terminu II etapu. Dla ofert złożonych w toku negocjacji przeprowadzonych na podstawie Rozdz. II ust. 2 lub ust. 3 pkt 2 SWS, termin związania ofertą liczony jest od dnia zakończenia negocjacji. W przypadku, gdy Oferent nie weźmie udziału w II etapie lub w negocjacjach bieg terminu związania ofertą dla tego Oferenta rozpoczyna się odpowiednio od dnia wyznaczonego na dzień przeprowadzenia licytacji lub negocjacji.
3. Przed upływem terminu związania ofertą Sprzedający może zwrócić się do Oferentów o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres, w przypadku wniesienia wadium w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej - należy przedłużyć również gwarancję bankową lub ubezpieczeniową obejmującą co najmniej nowy wydłużony okres związania ofertą. Odmowa wyrażenia zgody powoduje wykluczenie Oferenta z postępowania oraz uznanie jego oferty za odrzuconą.

#### **IX. Termin składania i otwarcia ofert**

1. Ofertę wraz z wymaganymi oświadczeniami i dokumentami należy złożyć na Platformie do dnia **07 sierpnia 2025 r. godz. 12.00** w następujący sposób:
  - 1) złożenie oferty w zakładce „Oferta”, poprzez wpisanie ceny netto (w PLN) i zapisanie oferty. Potwierdzeniem złożenia oferty jest komunikat „Oferta została zapisana”.
  - 2) załączenie wymaganych dokumentów i oświadczeń w zakładce „Załączniki” ,
2. Po upływie terminu złożenie oferty i załączenie dokumentów i oświadczeń na Platformie nie będzie możliwe.
3. Sprzedający może przedłużyć termin składania ofert w postępowaniu przed jego upływem. W takim przypadku wszelkie prawa i zobowiązania Sprzedającego i Oferenta odnośnie ustalonego wcześniej terminu, będą podlegały nowemu terminowi.
4. Sposób dokonywania zmiany lub wycofania oferty przed upływem terminu składania ofert:
  - 1) Oferent może samodzielnie wprowadzić zmiany do treści złożonej oferty elektronicznie na Platformie w zakładce „Oferta” poprzez wpisanie nowej ceny netto w PLN oraz zapisanie oferty na formularzu elektronicznym i zapisanie oferty poprzez polecenie „Zapisz ofertę”. Potwierdzeniem złożenia oferty jest komunikat „Oferta została zapisana”.
  - 2) Oferent może wycofać ofertę z poziomu zakładki „Rezygnacja z uczestnictwa”.
  - 3) Oferent może samodzielnie usunąć i dodać dokumenty na Platformie poprzez ich usunięcie/dodanie w zakładce „Załączniki”.

- 4) Oferent może samodzielnie wycofać ofertę poprzez skorzystanie z polecenia „Usuń obecną ofertę” z poziomu zakładki „Oferta”.
5. Oferent nie może skutecznie dokonać zmian lub wycofać oferty po upływie terminu składania ofert.
6. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty oraz udziału w postępowaniu. Zamawiający nie przewiduje zwrotu kosztów udziału w postępowaniu dla Oferentów.
7. Otwarcie ofert odbędzie się za pośrednictwem Platformy w dniu **07 sierpnia 2025 r. r. godz. 12.00.**
8. Informacje, które zostaną upublicznione podczas otwarcia ofert: nazwa (firma) i adres Oferentów, którzy złożyli oferty w postępowaniu.
9. Informację z otwarcia ofert Zamawiający udostępni Oferentom, którzy złożyli oferty w postępowaniu za pośrednictwem Platformy w zakładce „Informacja z otwarcia ofert”.
10. Szczegółowe informacje dotyczące sposobu elektronicznego składania ofert zawarte są na Platformie w zakładce „Pomoc” dla niniejszego postępowania.

#### **X. Oferty dodatkowe**

1. Jeżeli w postępowaniu Sprzedawca nie może dokonać wyboru oferty najkorzystniejszej, ponieważ została złożona więcej niż jedna oferta o takiej samej cenie netto, Sprzedawca wzywa Oferentów do złożenia ofert dodatkowych.
2. Oferty dodatkowe nie mogą być mniej korzystne od ofert pierwotnie złożonych przez Oferentów.

#### **XI. Opis kryteriów, którymi Sprzedawca będzie się kierował przy wyborze oferty wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów oraz sposobu oceny ofert**

1. Kryterium wyboru oferty na część przedmiotu sprzedaży jest cena netto (waga 100%).
2. Za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana oferta z najwyższą ceną netto.

#### **XII. Opis sposobu obliczania ceny**

1. Cena netto oferty zostanie podana przez Oferenta na Platformie na elektronicznym formularzu.
2. Jeżeli Sprzedawca ogłosi, iż Etap II postępowania zostanie przeprowadzony w formie licytacji ustnej w siedzibie PKP CARGO S.A. w restrukturyzacji, postąpienie nie może wynosić mniej niż 50 000,00 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych), z zaokrągleniem wzwyż do pełnych złotych. Zaoferowana cena przestaje wiązać, gdy inny licytant zaoferuje cenę wyższą.
3. Zaoferowana cena musi zawierać wszystkie koszty niezbędne do prawidłowego zrealizowania umowy.
4. Cena musi być podana w PLN.

#### **XIII. Poprawianie ofert**

1. Sprzedawca ma prawo poprawić w ofercie:
  - 1) oczywiste omyłki pisarskie i rachunkowe;
  - 2) inne omyłki polegające na niezgodności oferty z dokumentacją z postępowania.
2. Sprzedawca niezwłocznie informuje Oferenta o poprawieniu oferty.

#### **XIV. Informacje o formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy**

1. O wynikach postępowania tj. wyborze najkorzystniejszej oferty lub unieważnieniu postępowania, Sprzedawca poinformuje Oferentów, którzy ubiegali się o udział w postępowaniu, z zastrzeżeniem Rozdziału V ust. 7, podając następujące informacje: nazwę (firmę) i adres Oferenta.
2. Informacja o wyborze najkorzystniejszej oferty nie stanowi oświadczenia Sprzedawcy o zawarciu umowy. Umowa zostaje zawarta z chwilą jej podpisania, co oznacza, że Oferentowi nie przysługuje z tego tytułu żadne roszczenie, w szczególności roszczenie o zawarcie umowy.
3. Sprzedawca zastrzega sobie prawo do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży z Oferentem, który złożył najkorzystniejszą ofertę. Umowa sprzedaży nieruchomości wymaga dla swej ważności formy aktu notarialnego.  
W sytuacji gdy Oferent, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą uchyli się od zawarcia umowy, Sprzedawca może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ważnych ofert nie dokonując ponownego ich badania i oceny.

#### **XV. Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy**

Sprzedawca nie wymaga wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

#### **XVI. Pozostałe informacje**

Sprzedawca jest uprawniony do unieważnienia postępowania w każdym czasie, bez podania przyczyny. Z tytułu unieważnienia postępowania Oferentowi nie przysługuje żadne roszczenie w stosunku do Sprzedawcy w szczególności roszczenie o zawarcie umowy.

---

**XVII. Załączniki**

Integralnymi częściami niniejszego ogłoszenia są następujące załączniki:

- 1) Szczegółowy opis przedmiotu sprzedaży,
- 2) Formularz oświadczenia oferenta.