

Świnoujście, dnia 21 października 2021 r.

**Regulamin przetargu sprzedaży nieruchomości położonej
w Świnoujściu przy Placu Słowiańskim 13 – drugi przetarg ustny nieograniczony**

I. OGŁASZAJĄCY PRZETARG:

TBS Lokum sp. z o.o. z siedzibą w Świnoujściu (dawniej ZGM sp. z o.o.), ul. Wyspiańskiego 35 C, 72-600 Świnoujście, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego - rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS: 0000851315 (NIP: 855-16-00-639).

II. INFORMACJE OGÓLNE:

1. Niniejszy Regulamin określa zasady i tryb przeprowadzenia przetargu na sprzedaż nieruchomości położonej w Świnoujściu przy Placu Słowiańskim 13, zgodnie z Ogłoszeniem o przetargu nr 2/2021/S (**Załącznik nr 4** do niniejszego Regulaminu).
2. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:
 - a) **Spółce** - należy przez to rozumieć spółkę TBS Lokum sp. z o.o. (dawniej ZGM sp. z o.o.) z siedzibą w Świnoujściu,
 - b) **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć nieruchomość będącą przedmiotem przetargu, zlokalizowaną przy Placu Słowiańskim 13 w Świnoujściu (działka nr 602, obręb 6, o łącznej powierzchni 544 m²), objętą księgą wieczystą o numerze SZ1W/00014697/8,
 - c) **przetargu** – należy przez to rozumieć przetarg na sprzedaż Nieruchomości,
 - d) **Regulaminie** – należy przez to rozumieć „Regulamin przetargu sprzedaży nieruchomości położonej w Świnoujściu przy Placu Słowiańskim 13 - przetarg ustny nieograniczony”.
3. Postępowanie przetargowe prowadzone jest przez Komisję Przetargową, zwaną dalej „**Komisją**”, powołaną Zarządzeniem Prezesa Spółki.
4. **Zastrzega się prawo do zmiany, odwołania, unieważnienia lub zamknięcia postępowania przetargowego w każdym czasie bez podania przyczyny.**
5. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie zastosowanie znajdują przepisy ustawy Kodeks cywilny.

III. ZAŁOŻENIA I PRZEDMIOT PRZETARGU:

1. Cel przetargu.

Wyłonienie nabywcy Nieruchomości.

2. Przedmiot przetargu.

2.1. Przedmiotem przetargu jest nieruchomość, położona przy Placu Słowiańskim 13 w Świnoujściu (działka nr 602, obręb 6, o łącznej powierzchni 544 m²), objęta księgą wieczystą o numerze SZ1W/00014697/8, prowadzoną przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świnoujściu, wskazana na mapie, stanowiącej **Załącznik nr 1a** do niniejszego Regulaminu.

2.2. Nieruchomość jest niezabudowana, nieogrodzona, położona w centrum miasta Świnoujście na wyspie Uznam, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.

2.3. Nieruchomość ma pełną dostępność mediów (większość mediów na działce) – szczegółowe możliwości podłączenia zależą od ewentualnej inwestycji i wymagają uzgodnień z dostawcami.

2.4. Informacja w zakresie ograniczonych praw rzeczowych, obciążających Nieruchomość:

1) **Nieruchomość obciążona jest na czas nieoznaczony nieodpłatną służebnością gruntową, polegającą na prawie przejazdu i przechodu, przez Nieruchomość obciążoną na całej długości działki numer 602 w kierunku południowym i o szerokości pasa 5 m, zajmującym wschodnią część działki numer 602, a w przypadku zabudowy działki numer 602 polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez bramę wybudowanego budynku o wysokości w świetle 4,5 m i szerokości 5,0 m, zgodnie z Załącznikiem graficznym, stanowiącym Załącznik nr 1 d do Regulaminu, na rzecz każdego właściciela lub współwłaściciela nieruchomości, objętych następującymi, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych, księgami wieczystymi: Kw. Nr SZ1W/00009719/1, Kw. Nr SZ1W/00017956/3, Kw. Nr SZ1W/00004295/7, Kw. Nr SZ1W/00014211/8, Kw. Nr SZ1W/00014052/5, Kw. Nr SZ1W/00014332/2, Kw. Nr SZ1W/00014330/8, Kw. Nr SZ1W/00014277/8 Kw. Nr SZ1W/00039563/1, Kw. Nr SZ1W/00016028/2, Kw. Nr SZ1W/00036593/9, Kw. Nr SZ1W/00018938/8, Kw. Nr SZ1W/00036593/9, Kw. Nr SZ1W/00018939/5, Kw. Nr SZ1W/00038689/3, Kw. Nr SZ1W/00008858/0 (wpisu nie dokonano jeszcze w księdze wieczystej Nieruchomości, nr i opis wzmianki: DZ.KW./SZ1W/5951/21/1 – wpis służebności gruntowej);**

2) północna część Nieruchomości obciążona jest nieodpłatną służebnością gruntową, polegającą na prawie przechodu i przejazdu, zgodnie z Załącznikiem graficznym, stanowiącym Załącznik nr 1 e do Regulaminu – szczegółowy opis obciążenia znajduje się w Dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości o nr KW SZ1W/00014697/8.

- 2.5. Na Nieruchomości przy jej zachodniej granicy położona jest część budynku z działki nr 606/2 (zgodnie z mapką stanowiącą Załącznik nr 1a do Regulaminu).
- 2.6. Nieruchomość położona w układzie urbanistycznym wpisanym do rejestru zabytków – wszelkie działania w tym obszarze wymagają współdziałania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie.
- 2.7. W granicach działki nr 602 przebiega przyłącze energetyczne nn (zgodnie z mapką stanowiącą **Załącznik nr 1b** do Regulaminu).
- 2.8. Nieruchomość zbywana jest w stanie istniejącym.
- 2.9. Przeznaczenie Nieruchomości i sposób jej zagospodarowania:
- 1) zgodnie z Uchwałą nr VII/54/2015 Rady Miasta Świnoujście z dnia 23 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 r. poz. 2062) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ulic: Bohaterów Września, Placu Słowiańskiego i Placu Wolności, dalej zwana „Uchwałą MPZP nr VII/54/2015”; przedmiotowa działka znajduje się w obszarze o symbolu: 5U – zabudowa usługowa użyteczności publicznej – usługi kultury, oświaty, administracji oraz o symbolu: 04 KDW – przeznaczenie terenu droga wewnętrzna pieszo-jezdna - dojazd do terenów: 1 MW, U, 2 MW, U, 2a U, MW, 3 MW, U, 4 MW, U, 5 U, 6 MW, U, 7 MW, U,
 - 2) zgodnie z Uchwałą nr XXXVII/292/2020 Rady Miasta Świnoujście z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście w rejonie Placu Wolności, Placu Słowiańskiego oraz ulic Bohaterów Września, Armii Krajowej przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji dla terenu, na którym znajduje się Nieruchomość.
- 2.10. **Sposób i termin zagospodarowania Nieruchomości:**
Wykonawca zobowiązany będzie:
- 1) w terminie 24 miesięcy od dnia podpisania umowy sprzedaży do rozpoczęcia realizacji oraz
 - 2) w terminie 60 miesięcy od dnia podpisania umowy sprzedaży do zakończenia realizacji inwestycji, polegającej na wybudowaniu na Nieruchomości budynku, spełniającego następujące parametry:
 - a) liczba kondygnacji: minimum cztery, maksymalnie pięć,
 - b) wysokość kalenicy: maksymalnie 16,6 m,
 - c) powierzchnia zabudowy: 70-85% powierzchni terenu elementarnego 5U, wyznaczonego zgodnie z Uchwałą MPZP nr VII/54/2015 (**Załącznik nr 1c** do Regulaminu),
 - d) linia zabudowy: zgodnie z liniami zabudowy, ustalonymi w części graficznej Uchwały MPZP nr VII/54/2015 (**Załącznik nr 1c** do Regulaminu),
 - e) realizacja ogólnodostępnego przejazdu bramnego o wysokości w świetle min. 4,5 m i szerokości w świetle 5 m,

- f) zadaszenie budynku w formie dachu przestrzennego z kalenicą równoległą do frontu działki – szczegółowe zapisy dot. kształtowania połaci dachowych zgodnie z Uchwałą MPZP nr VII/54/2015 (**Załącznik nr 1c** do Regulaminu), dalej zwana „**Inwestycją**”.
- 2.11. Umieszczenie Nieruchomości w Świnoujściu oraz wyciąg z mapy zawierają **Załączniki nr 1a, 1b i 1c** do Regulaminu.
- 2.12. **Oferent zobowiązany jest do zapoznania się ze stanem prawnym i faktycznym Nieruchomości przed zgłoszeniem do przetargu.**

3. Krąg oferentów.

Przetarg kierowany jest do nieograniczonego kręgu oferentów.

IV. INFORMACJE O TERMINIE PRZETARGU.

Przetarg odbędzie się w dniu **10 listopada 2021 r. (środa) o godzinie 12:00** – w Sali szkoleniowej w siedzibie TBS Lokum sp. z o.o. przy ul. Wyspiańskiego 35 C.

V. CENA WYWOŁAWCZA ORAZ WADIUM.

1. Cena wywoławcza: **1 020 000,00 zł** (słownie: milion dwadzieścia tysięcy złotych).
2. Wysokość postąpienia: **10 020,00 zł** (słownie: dziesięć tysięcy dwadzieścia złotych), tj. minimalna kwota, o którą można podwyższyć stawkę wywoławczą.
3. Wadium przetargowe: **80 000,00 zł** (słownie: osiemdziesiąt tysięcy złotych), płatne wyłącznie w formie pieniężnej w terminie do dnia **3 listopada 2021 r. (środa)** na rachunek bankowy Spółki: Bank PeKaO SA I o/ Ś-cie nr 63 1240 3914 1111 0000 3088 5813.
4. **UWAGA:**
 - a) wadium powinno zostać zaksięgowane na rachunku Spółki **najpóźniej dzień przed terminem składania zgłoszenia uczestnictwa w przetargu,**
 - b) w tytule przelewu należy podać adres Nieruchomości.

VI. ZGŁOSZENIE DO PRZETARGU

1. Osoby, zamierzające uczestniczyć w przetargu, zobowiązane są do:
 - a) złożenia w siedzibie Spółki zgłoszenia uczestnictwa w przetargu, wypełnionego na formularzu stanowiącym **Załącznikiem nr 2** do Regulaminu,
 - b) wniesienia wadium na rachunek bankowy Spółki zgodnie z pkt V Regulaminu.
2. Zgłoszenie uczestnictwa w przetargu powinno zawierać:
 - 1) dane dotyczące: imienia, nazwiska i adresu osoby zainteresowanej oraz numeru identyfikacji podatkowej NIP albo nazwy firmy oraz adresu siedziby, jeżeli

- zainteresowanym jest osoba prawna lub inny podmiot oraz odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, a w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą – zaświadczenie o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; dokumenty powinny być aktualne, tj. sporządzone nie wcześniej niż 10 dni przed datą zgłoszenia do przetargu; w przypadku pełnomocników – przedłożenie stosownych pełnomocnictw;
- 2) w przypadku osób fizycznych złożenie kopii dowodu tożsamości oraz, w przypadku osób fizycznych będących w związku małżeńskim i posiadających umowną lub ustawową wspólność majątkową, pisemnego oświadczenia współmałżonka o wyrażeniu przez niego zgody na nabycie Nieruchomości po cenie wylicytowanej przez współmałżonka;
 - 3) pisemne oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym Nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu;
 - 4) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w związku z przeprowadzaniem przetargiem.
3. W przypadku nabywania Nieruchomości przez cudzoziemca mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278).
4. Dokumenty, jakie należy złożyć:
- 1) wypełniony „Formularz zgłoszenia do przetargu”, sporządzony na wzorze stanowiącym **Załącznik nr 2** do Regulaminu,
 - 2) potwierdzenie wpłaty wadium,
 - 3) osoby fizyczne będące w związku małżeńskim: oświadczenie małżonki/małżonka o wyrażeniu przez niego zgody na udział w przetargu i na nabycie Nieruchomości po cenie wylicytowanej przez współmałżonka oraz zgodę dot. przetwarzania i przechowywania danych osobowych bądź oświadczenie oferenta, że zawarł małżeńską umowę majątkową, na mocy której ustanowiono rozdzielność majątkową,
 - 4) osoby fizyczne niebędące w związku małżeńskim: oświadczenie o niepozostawaniu w związku małżeńskim,
 - 5) pełnomocnictwo: jeśli oferta składana jest w imieniu innej; brak podpisu lub brak dokumentu, z którego wynika upoważnienie do złożenia podpisu w imieniu oferenta spowoduje, że dana oferta zostanie odrzucona; z treści pełnomocnictwa wynikać ma jednoznacznie umocowanie do występowania w niniejszym przetargu; wzór pełnomocnictwa stanowi **Załącznik nr 3** do Regulaminu.
5. Podpisane zgłoszenie do przetargu wraz z podaniem imienia i nazwiska oferenta bądź nazwą firmy należy umieścić w zamkniętej kopercie z napisem „**Zgłoszenie na przetarg sprzedaży nieruchomości położonej przy Placu Słowiańskim 13 w Świnoujściu**”, a następnie przesłać lub złożyć w sekretariacie biura Spółki, ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście - w terminie do dnia 3 listopada 2021 r. (środa) do godz. 14.00.

Uwaga! Decyduje data wpływu zgłoszenia do sekretariatu Spółki.

6. Godziny otwarcia sekretariatu Spółki: 7:30-15:30.

Zgłoszenia złożone po terminie określonym w pkt VI.5 lub złożone w niezamkniętej kopercie nie zostaną dopuszczone do udziału w przetargu.

VII. PRZEBIEG PRZETARGU I WYBÓR OFERENTA.

1. Przewodniczący Komisji otwiera przetarg i podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wniosły wadium oraz zostały dopuszczone do przetargu.
2. Przed rozpoczęciem przetargu Przewodniczący Komisji weryfikuje:
 - a) w przypadku osób fizycznych – dokument potwierdzający tożsamość, a w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą dodatkowo wydruk ze strony internetowej Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (www.ceidg.gov.pl),
 - b) w przypadku osób prawnych i jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, a podlegających wpisom do rejestrów – aktualny wpis z właściwego rejestru sądowego, właściwe pełnomocnictwa, dokument potwierdzający tożsamość osób reprezentujących podmiot.
3. Postąpienie wynosi nie mniej niż 1% ceny wywoławczej, tj. **minimum 10 020,00 zł.**
4. Przewodniczący Komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
5. Do wylicytowanej ceny doliczony zostanie podatek VAT zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu sprzedaży - na dzień ogłoszenia przetargu wynosi 23%.
6. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący i członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca Nieruchomości.
7. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży.
8. **Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.**

VIII. PODPISANIE UMOWY SPRZEDAŻY.

1. Umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego zawiera się z oferentem wyłonionym w wyniku przetargu ustnego jako nabywcę Nieruchomości.

2. Oferent wygrywający przetarg zostanie zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia przetargu o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
3. Jeżeli oferent ustalony w wyniku przetargu jako nabywca Nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie wyznaczonym w zawiadomieniu, uznaje się, że uchyła się on od zawarcia umowy, tym samym Spółka uprawniona jest do odstąpienia od zawarcia umowy i zachowania wpłaconego wadium.
4. W przypadku zajścia sytuacji opisanej w ust. 3 powyżej Spółka może zaproponować zawarcie umowy sprzedaży uczestnikowi przetargu, który przedstawił drugą w kolejności najkorzystniejszą ofertę lub ogłosić nowy przetarg.
5. W przypadku niewybrania oferty lub niedopuszczenia oferenta do udziału w przetargu wadium zostanie zwrócone oferentowi w terminie do 14 dni od dnia zamknięcia, odwołania bądź unieważnienia przetargu.
6. W przypadku zawarcia umowy sprzedaży, wadium zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży.
7. Wpłata pełnej ceny nabycia Nieruchomości winna nastąpić przed zawarciem umowy notarialnej na rachunek bankowy Spółki: PeKaO S.A. I o/Ś-cie nr: **63 1240 3914 1111 0000 3088 5813.**
8. Wszelkie koszty związane z nabyciem Nieruchomości ponosi nabywca.
9. W umowie sprzedaży uwzględnione będą poniższe, najistotniejsze warunki i zobowiązania:
 - a) nabywca Nieruchomości zobowiązany będzie do:
 - 1) realizacji na Nieruchomości Inwestycji w oparciu o pozwolenie na budowę wydane przez właściwy organ,
 - 2) rozpoczęcia realizacji Inwestycji (budowy) w terminie 24 miesiące od daty podpisania umowy sprzedaży, przy czym przez rozpoczęcie Inwestycji rozumie się uzyskanie pozwolenia na budowę z klauzulą ostateczności,
 - 3) zakończenia Inwestycji w terminie 60 miesięcy od daty podpisania umowy sprzedaży, przy czym przez zakończenie Inwestycji rozumie się:
 - w przypadku budowy obiektu wymagającego uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – uzyskanie klauzuli ostateczności ww. decyzji,
 - w przypadku budowy obiektu wymagającego zgłoszenia zakończenia budowy – niezgłoszenie przez organ nadzoru budowlanego sprzeciwu w drodze decyzji,
 - 4) zapłaty na rzecz Spółki w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania, kary umownej w wysokości 500.000,00 zł w przypadku nierozpoczęcia Inwestycji w terminie określonym w pkt VIII. 9.lit. a pkt 2;

- 5) zapłaty na rzecz Spółki, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania, kary umownej w wysokości ceny sprzedaży Nieruchomości w przypadku niezakończenia Inwestycji w terminie określonym w pkt VIII. 9.lit. a pkt 3;
- b) w zakresie obowiązków określonych w punktach VIII.9.lit. a pkt 2 i 3 nabywca podda się w akcie notarialnym sprzedaży Nieruchomości egzekucji z art. 777 § 1 pkt 5 kpc do kwoty wynoszącej dwukrotność ustalonej w przetargu wartości sprzedaży Nieruchomości w zakresie obowiązku zapłaty określonych w pkt punktach VIII.9.lit. a pkt 2 i 3 kar umownych wraz z odsetkami oraz kosztami postępowania oraz innymi kosztami związanymi z dochodzeniem ww. należności;
- c) w przypadku zbycia Nieruchomości lub udziału w Nieruchomości w obrocie wtórnym, przed zakończeniem Inwestycji, nabywca zobowiązuje się scedować obowiązki określone w punktach VIII.9.lit. a na nowego nabywcę; brak przedmiotowej cesji skutkować będzie możliwością dochodzenia przez Spółkę kar umownych od pierwotnego nabywcy,
- d) celem zabezpieczenia wierzytelności w umowie sprzedaży Nieruchomości zostanie ustanowiona na 1 miejscu hipoteka umowna w wysokości wynoszącej dwukrotność ustalonej w przetargu wartości sprzedaży Nieruchomości;
- e) po zakończeniu Inwestycji nabywca zobowiązany będzie przekazać, na zasadach określonych w ustawie z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, Nieruchomość do administrowania Spółce,
- f) zastrzeżenia, z wpisem do księgi wieczystej:
 - 1) prawa odkupu Nieruchomości na rzecz Spółki lub Gminy Miasto Świnoujście w ciągu 5 lat od daty zawarcia umowy przenoszącej jej własność na nabywcę; odkup Nieruchomości nastąpi na warunkach określonych w art. 594 § 1 Kodeksu cywilnego;
 - 2) prawa pierwokupu Nieruchomości lub jej wyodrębnionych części na rzecz Spółki lub Gminy Miasta Świnoujście na zasadach określonych w art. 596 Kodeksu cywilnego i następnych.

IX. TRYB UDZIELANIA WYJAŚNIEŃ NA TEMAT DOKUMENTÓW PRZETARGOWYCH I PRZEDMIOTU PRZETARGU.

1. Każdy oferent może zwrócić się do Spółki o wyjaśnienie treści dokumentów przetargowych. Pytania oferentów powinny kierowane na adres e-mail: sekretariat@tbslokum.pl (liczy się data dotarcia poczty e-mailowej na adres adresata).
2. Organizator przetargu odpowie na zapytanie, wysyłając odpowiedź w ciągu 2 dni roboczych od jego otrzymania, na podany w pytaniu adres e-mail.

Udział w postępowaniu przetargowym wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych oferentów na zasadach określonych w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE)

2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U.U.E. L 119 z 4.5.2016, str. 1—88).

Prezes Zarządu

Jolanta Kraszevska-Jurkowska

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 a – mapka,
- 2) Załącznik nr 1 b – mapka,
- 3) Załącznik nr 1 c – mapka,
- 4) Załącznik nr 1 d – mapka (służebność)
- 5) Załącznik nr 1 e – mapka (służebność),
- 6) Załącznik nr 2 – formularz zgłoszenia do przetargu,
- 7) Załącznik nr 3 – wzór pełnomocnictwa.
- 8) Załącznik nr 4 – ogłoszenie o przetargu.