

Świnoujście, dnia 26 kwietnia 2022 r.

## Regulamin przetargu sprzedaży

lokalu użytkowego o pow. 206,21 m<sup>2</sup> przy ul. Armii Krajowej 8 w Świnoujściu – drugi,  
nieograniczony ustny przetarg

### I. OGŁASZAJĄCY PRZETARG:

**Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.** z siedzibą w Świnoujściu ul. Wypiańskiego 35 C, 72-600 Świnoujście, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego 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 Przedmiotu przetargu, stosownie do Ogłoszenia nr 4/2022/S.
2. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:
  - a) **Spółce** - należy przez to rozumieć ogłaszającego przetarg, o którym mowa w pkt I.
  - b) **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową zabudowaną, położoną w Świnoujściu przy ul. Armii Krajowej 8 (działka 646, obręb 6 o powierzchni 0,0590 ha), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą o numerze SZ1W/00017815/3.
  - c) **Przedmiocie przetargu** – należy przez to rozumieć lokal użytkowy o pow. 206,21 m<sup>2</sup>, położony w Świnoujściu przy ulicy Armii Krajowej 8. Do przedmiotowego lokalu przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 20621/133592. Szczegółowy opis Przedmiotu przetargu znajduje się w pkt III.1. Regulaminu.
  - d) **przetargu** – należy przez to rozumieć przetarg na sprzedaż Przedmiotu przetargu.
  - e) **Regulaminie** – należy przez to rozumieć niniejszy dokument.
3. Postępowanie przetargowe prowadzone jest przez Komisję Przetargową w składzie:
  - 1) Łukasz Piaskowski – Przewodniczący,
  - 2) Beata Kizewska – Członek,
  - 3) Beata Seroczyńska – Członek,
  - 4) Justyna Daniel – Członek.zwana dalej: „**Komisją**”, powołaną Zarządzeniem Prezesa Zarządu Spółki.
4. Celem przetargu jest wyłonienie nabywcy Przedmiotu przetargu.
5. **Zastrzega się prawo do odwołania, unieważnienia, zmiany lub zamknięcia postępowania przetargowego w każdym czasie bez podania przyczyny.**
6. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie zastosowanie znajdują przepisy ustawy Kodeks cywilny.

### III. PRZEDMIOT PRZETARGU:

#### 1. Szczegółowy opis Przedmiotu przetargu.

1.1. Wrys z ewidencji gruntów stanowi **Załącznik nr 1** do Regulaminu.

1.2. Przedmiot przetargu (lokal użytkowy):

a) składa się z następujących pomieszczeń:

- Pomieszczenie usługowe 158,99 m<sup>2</sup>
- Korytarz 2,02 m<sup>2</sup>
- Korytarz 8,95 m<sup>2</sup>
- Pomieszczenie zaplecza 4,98 m<sup>2</sup>
- Pomieszczenie zaplecza 8,17 m<sup>2</sup>
- Pomieszczenie biurowe 10,76 m<sup>2</sup>
- Przedsionek wc 2,40 m<sup>2</sup>
- Wc 1,26 m<sup>2</sup>
- Pomieszczenie socjalne 7,57m<sup>2</sup>
- Pomieszczenie gospodarcze 1,11 m<sup>2</sup>

#### Opis i rzut lokalu stanowi Załącznik nr 2 do Regulaminu.

b) posiada zaświadczenie o samodzielności lokalu,

c) posiada następujące media: energia elektryczna, woda, kanalizacja, wentylacja, brak ogrzewania (lokal ogrzewany był nawiewami elektrycznymi).

1.3. Nieruchomość, położona jest w centrum miasta Świnoujście na wyspie Uznam, niedaleko przeprawy promowej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej ul. Armii Krajowej.

1.4. Dla Nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Świnoujście Uchwała nr LVII/467/2009 Rady Miasta Świnoujście z dnia 24 września 2009 r. teren posiada zapisy: tereny centralne miasta.

1.5. Informacja w zakresie roszczeń związanych z prawem własności Nieruchomości:

1) W dziale III księgi wieczystej Nieruchomości, widnieje wpis: „Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o roczną opłatę przekształceniową w odniesieniu do kaźdoczesnego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.”

1.6. Informacja w zakresie praw związanych z Nieruchomością:

1) W dziale I-Sp księgi wieczystej Nieruchomości, prawo nr 1, widnieje wpis: „Na rzecz kaźdoczesnego użytkownika wieczystego i/lub właściciela nieruchomości jako władnącej, wpisanej w niniejszej księdze wieczystej, ustanowiona jest nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa, polegająca na prawie przechodu i przejazdu poprzez nieruchomość wpisaną w SZ1W/00013120/6 (jako obciążoną) w postaci pasa gruntu o szerokości 5m i długości 20m, zaznaczonym kolorem czerwonym na załączniku dołączonym do Aktu Notarialnego Rep. A 2148/12 z dnia 26 lipca 2012 r.”

1.7. Przedmiot przetargu zbywany jest w stanie istniejącym, **z tym zastrzeżeniem, że lokal na dzień ogłaszania przetargu jest niewyodrębniony (ale posiada zaświadczenie**

**o samodzielności lokalu), a z wyłonionym nabywcą zostanie zawarta notarialna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu stanowiącego Przedmiot przetargu i jego sprzedaży wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej.**

- 1.8. Nieruchomość znajduje się w **obszarze rewitalizacji**, wyznaczonym Uchwałą nr XXXVIII/296/2017 Rady Miasta Świnoujście z dnia 11 maja 2017 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Miasto Świnoujście (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2017 r. poz. 2339), o którym mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2021, poz. 485).
- 1.9. **Oferent zobowiązany jest do zapoznania się ze stanem prawnym i faktycznym Przedmiotu przetargu przed zgłoszeniem do przetargu.**

## **2. Krąg oferentów.**

Przetarg kierowany jest do nieograniczonego kręgu oferentów.

## **IV. INFORMACJE O TERMINIE PRZETARGU:**

Przetarg odbędzie się w dniu **24 maja 2022 r.** 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: **1 011 000,00 zł** (słownie: milion jedenaście tysięcy złotych).
2. Wysokość postąpienia: **10 000,00 zł** (słownie: dziesięć tysięcy 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 **20 maja 2022 r.** na rachunek bankowy Spółki: Bank PeKaO SA I o/ Ś-cie nr 22 1240 3927 1111 0011 0584 1394. Za termin wpłaty wadium uważa się dzień wpływu wadium na wskazane konto.

**UWAGA: 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 **Załącznik nr 3** do Regulaminu,
  - b) wniesienia wadium na rachunek bankowy Spółki zgodnie z pkt V.3 Regulaminu.
2. Zgłoszenie uczestnictwa w przetargu powinno zawierać:
  - 1) dane identyfikacyjne oferenta: imię i nazwisko lub nazwa firmy; adres zamieszkania lub adres siedziby; numer PESEL lub numer KRS i numer REGON; numer NIP; oraz numer telefonu;

- 2) pisemne oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym Przedmiotu przetargu;
  - 3) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w związku z przeprowadzaniem przetargiem;
  - 4) pisemne oświadczenie, że oferent zapoznał się z Ogłoszeniem o przetargu, Regulaminem i jego załącznikami oraz akceptuje ich treść oraz warunki przetargu bez zastrzeżeń i zobowiązuje się do ich stosowania.
3. W przypadku nabywania Przedmiotu przetargu 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 uczestnictwa w przetargu”, sporządzony na wzorze stanowiącym **Załącznik nr 3** do Regulaminu,
  - 2) potwierdzenie wpłaty wadium,
  - 3) osoby prawne: odpis właściwego rejestru oraz ewentualne oświadczenie właściwego organu lub podmiotu o wyrażeniu zgody na nabycie Przedmiotu przetargu, jeżeli akt prawny regulujący działania oferenta (umowa spółki, akt założycielski, statut, przepisy prawa itp.) wymagają takiej zgody; osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą: wydruk z CEiDG; dokumenty powinny być aktualne tj. sporządzone nie wcześniej niż 10 dni przed datą zgłoszenia do przetargu;
  - 4) w przypadku osób fizycznych: kopia dowodu tożsamości;
  - 5) osoby fizyczne będące w związku małżeńskim: oświadczenie małżonka o wyrażeniu zgody na udział w przetargu i na nabycie Przedmiotu przetargu po cenie wylicytowanej przez współmałżonka oraz zgodę dot. przetwarzania i przechowywania danych osobowych bądź oświadczenie oferenta, że zawarł małżeńską umowę majątkową ustanawiającą rozdzielność majątkową,
  - 6) osoby fizyczne niebędące w związku małżeńskim: oświadczenie o niepozostawaniu w związku małżeńskim,
  - 7) pełnomocnictwo: jeśli oferta składana jest w imieniu innej osoby lub podmiotu; brak czytelnego 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 4**.
5. Podpisane „Zgłoszenie uczestnictwa w przetargu” wraz z załącznikami oraz z podaniem imienia i nazwiska oferenta bądź nazwą firmy należy umieścić w zamkniętej kopercie z napisem „Zgłoszenie na przetarg sprzedaży lokalu użytkowego przy ul. Armii Krajowej 8 w Świnoujściu”, a następnie przesłać lub złożyć w sekretariacie biura Spółki, ul. Wypiańskiego 35C, 72–600 Świnoujście - **w terminie do dnia 20 maja 2022 r. do godz.14.00.**
- Uwaga! Decyduje data wpływu zgłoszenia do sekretariatu Spółki.**
6. **Godziny otwarcia sekretariatu Spółki: 7:30-15:15.**
7. Zgłoszenia złożone po terminie określonym w pkt 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. Zgłoszenia złożone z uchybieniem wymagań, o których mowa w pkt VI.2 oraz VI.4 nie zostaną dopuszczone do udziału w przetargu.
3. Przed rozpoczęciem przetargu Przewodniczący Komisji weryfikuje:
  - 1) 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](http://www.ceidg.gov.pl)),
  - 2) 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.
4. Postąpienie wynosi **10 000,00 zł**.
5. 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.
6. Do wylicytowanej ceny doliczony zostanie podatek VAT zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu sprzedaży.
7. 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 Przedmiotu przetargu.
8. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży.
9. Oferent, który wygra przetarg zobowiązany jest do:
  - a) zawarcia umowy w formie aktu notarialnego w terminie i miejscu wskazanym zgodnie z pkt VIII.2 Regulaminu;
  - b) pokrycia wszelkich kosztów zawarcia umowy w formie notarialnej, w tym w szczególności opłat notarialnych oraz sądowych;
  - c) wpłaty na rachunek Spółki zgodnie z pkt VIII.7 Regulaminu, różnicy pomiędzy zarachowaną na poczet ceny sprzedaży kwotą wpłaconego wadium a ceną nabycia, przed podpisaniem umowy przeniesienia prawa własności. Jeżeli oferent nie uiści ceny nabycia w wyznaczonym terminie, traci prawo nabycia.

**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 ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w formie aktu notarialnego zawiera się z oferentem wyłonionym w wyniku przetargu ustnego jako nabywcę Przedmiotu przetargu.
2. Oferent wygrywający przetarg zostanie zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia przetargu o miejscu i terminie zawarcia umowy. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Zawiadomienie wysłane na adres wskazany w „Zgłoszeniu uczestnictwa w przetargu” o którym mowa w pkt VI Regulaminu, uważa się za skutecznie doręczone, jeżeli osoba wybrana jako nabywca nie poinformuje Spółki w formie pisemnej o zmianie adresu do doręczeń.
3. Jeżeli oferent ustalony w wyniku przetargu jako nabywca Przedmiotu przetargu nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie wyznaczonym w zawiadomieniu o którym mowa w pkt 2 lub nie wpłaci ceny nabycia w terminie wskazanym w pkt 7, uznaje się, że uchyła się on od zawarcia umowy, tym samym Spółka uprawniona jest do odstąpienia od zawarcia umowy i zachowania wpłaconego wadium (wadium przepada na rzecz Spółki).
4. W przypadku zajścia sytuacji opisanej w pkt 3 powyżej Spółka może zaproponować zawarcie umowy uczestnikowi przetargu, który przedstawił drugą w kolejności najkorzystniejszą ofertę lub ogłosić nowy przetarg.
5. W przypadku niewybrania oferty 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 Przedmiotu przetargu winna nastąpić najpóźniej w przeddzień podpisania umowy notarialnej na rachunek bankowy Spółki: PeKaO S.A. I o/Ś-cie nr 63 1240 3914 1111 0000 3088 5813. Za termin wpłaty ceny uważa się dzień wpływu środków na wskazane konto.
8. Wszelkie koszty związane z nabyciem Przedmiotu przetargu ponosi nabywca.
9. Wydanie przedmiotu przetargu nabywcy nastąpi po zawarciu umowy przeniesienia prawa własności w formie notarialnej i po zapłaceniu całej ceny nabycia.
10. W związku z faktem, że zgodnie z Uchwałą nr XXXVIII/296/2017 Rady Miasta Świnoujście z dnia 11 maja 2017 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Miasto Świnoujście (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2017 r. poz. 2339):
  - a) Nieruchomość znajduje się w obszarze rewitalizacji,
  - b) na mocy § 2 ww. uchwały ustanowiono na rzecz Gminy Miasto Świnoujście prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji,**zawierana umowa sprzedaży będzie zawarta pod warunkiem nieskorzystania przez Gminę Miasto Świnoujście w stosunku do Przedmiotu przetargu z prawa pierwokupu, przysługującego jej na mocy ww. uchwały i art. 109 ust. 1 pkt 4 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).**

## **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 być kierowane na adres e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto: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. UE. L 119 z 4.5.2016, str. 1—88).

### **Załączniki:**

- 1) Załącznik nr 1 – wyrys z ewidencji gruntów,
- 2) Załącznik nr 2 – opis i rzut lokalu,
- 3) Załącznik nr 3 – formularz "Zgłoszenia uczestnictwa w przetargu",
- 4) Załącznik nr 4 – wzór pełnomocnictwa.

Prezes Zarządu  
Jolanta Kraszevska – Jurkowska