

**REGULAMIN PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO NA SPRZEDAŻ
POWIERZCHNI CZĘŚCI WSPÓLNEJ W CELU WYKONANIA ADAPTACJI
PODDASZA NA CELE MIESZKALNE:**

Lp.	adres lokalu, wielkość, nr księgi wieczystej	powierzchnia poddasza mierzona po podłodze	cena wywoławcza wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie własności z m ²	wysokość postąpienia - co do ceny za 1 m ²	wadium
1.	Szczecin, ul. Królowej Jadwigi 9, KW budynkowa nr: SZ1S/00026904/7 nr działki: 45 obręb: Śródmieście 42	280 m ²	1200 zł/m ²	10,00 zł/m ²	16.800 zł

ROZDZIAŁ 1 TRYB PRZETARGU

Organizatorem przetargu jest Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Królowej Jadwigi 9 w Szczecinie z siedzibą w Szczecinie przy ul. Pocztowej 30/10 (biuro „Fino”) zwana dalej Organizatorem, Sprzedającą lub Wspólnotą. Przetarg ustny nieograniczony, przeprowadzany zostanie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740).

ROZDZIAŁ II OPIS LOKALU I INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI

1. Powierzchnia będąca przedmiotem sprzedaży jest położona w kamienicy frontowej przy ul. Królowej Jadwigi 9 w Szczecinie na 4 piętrze. Jest niezaadoptowana powierzchnia strychowa niespełniająca w chwili obecnej wymagań samodzielnego lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020, poz.532).

2. Powierzchnia przedmiotu przetargu mierzona po podłodze wynosi ok. 280 m². Przedmiot przetargu nie jest wyposażony w media przy czym istnieje techniczna możliwość doprowadzenia z pionów instalacyjnych instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej i gazowej - wymaga odrębnych uzgodnień prowadzonych przez oferenta z gestorami mediów - Wspólnota nie gwarantuje dostępności przedmiotowych mediów. Przedmiot oferty kwalifikuje się do generalnego remontu. Uzyskanie wszelkich zgód, pozwoleń oraz opinii leżeć będzie po stronie Kupującego.

3. Właścicielem przedmiotu oferty stanowiącego część wspólną nieruchomości jest Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Królowej Jadwigi 9 w Szczecinie. W stosunku do nieruchomości wydano Zaświadczenie o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo

własności gruntu nr: 000392/2020/GMS z dnia 26.02.2020 r. Oplata przekształceniowa wnoszona będzie przez okres 99 lat licząc od dnia przekształcenia.

4. Zarządcą nieruchomości budynkowej jest Fino S.C. ul. Poczтовая 30/10, 70-360 Szczecin. Wspólnota nie jest płatnikiem podatku VAT.

ROZDZIAŁ III TERMIN I MIEJSCE PRZEPROWADZENIA PRZETARGU

1. Przetarg odbędzie się w dniu 28.10.2021 roku o godzinie 15:30 w sali przy Al. Bohaterów Warszawy 18/U1-2 (Szkoła nauki jazdy Igielski). Przetarg uważa się za ważny, jeżeli wzięło w nim udział co najmniej troje uczestników. Licytacja będzie ważna, gdy którykolwiek z uczestników przetargu dokona postąpienia, w wysokości nie mniejszej niż wskazana w Rozdziale IV ust. 3 i zostanie mu udzielone przybicie. Uczestnik przetargu, musi on zadeklarować co najmniej cenę wywoławczą plus jedno postąpienie, w wysokości nie mniejszej niż wskazana w Rozdziale IV ust. 3. Uczestnik wygrywający przetarg będzie zobowiązany do podpisania protokołu z przetargu, który po zatwierdzeniu przez Komisję Przetargową będzie stanowił podstawę do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży przedmiotu oferty, zawarcia umowy o adaptację oraz po jej wykonaniu i odbiorze przeniesienia własności lokali powstałych w wyniku jej przeprowadzenia na rzecz wygrywającego przetarg.

ROZDZIAŁ IV CENA WYWOŁAWCZA

1. Cena przedmiotu oferty: 1.200,00 zł/m² powierzchni mierzonej po podłodze.

2. Na cenę wywoławczą przedmiotu oferty składają się wartość przedmiotu oferty, udział w częściach wspólnych nieruchomości oraz wartość udziału w prawie własności gruntu .

3. Minimalne postąpienie w licytacji wynosi 10,00 zł/m².

4. Na podstawie ceny osiągniętej w przetargu zostanie ustalona wartość przedmiotu oferty wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz wartość udziału w prawie własności gruntu - Cena sprzedaży.

5. W akcie przenoszącym własność lokali powstałych w wyniku adaptacji powierzchni stanowiącej przedmiot oferty nabywca (uczestnik wygrywający przetarg) zrzeknie się nieodpłatnie na rzecz Wspólnoty praw do dokonanych nakładów.

ROZDZIAŁ V WADIUM

1. Wadium w kwocie 16.800,00 zł należy wnieść w pieniądzu (PLN), najpóźniej do dnia 26.10.2021 r. przelewem na rachunek bankowy Wspólnoty w ING Bank Śląski S.A. nr konta 52105015591000002327395006.

W przypadku wpłacania wadium przez inną osobę niż uczestnika przetargu należy w treści przelewu wskazać imię i nazwisko osoby, na rzecz której została dokonana wpłata wadium lub osoba biorąca udział w przetargu musi przedłożyć Komisji przetargowej zgodnie z postanowieniami Rozdziału VI pisemne upoważnienie lub pełnomocnictwo udzielone przez wpłacającego wadium, do wzięcia udziału w przetargu. Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Wspólnoty.

2. Wadium osoby wygrywającej przetarg zalicza się na poczet wylicytowanej ceny za przedmiot oferty. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone w terminie siedmiu (7) dni roboczych od daty przeprowadzenia przetargu przelewem na rachunek bankowy wpłacającego wadium.

3. Ponadto wadium podlega zwrotowi w przypadku odwołania bądź unieważnienia przetargu przez Wspólnotę, a także w przypadku zamknięcia przetargu bez jego rozstrzygnięcia, bądź zakończenia przetargu wynikiem negatywnym. Zwrot wadium nastąpi w terminie siedmiu (7) dni roboczych od daty odwołania, unieważnienia bądź zamknięcia przetargu bez jego rozstrzygnięcia lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

4. Wadium zwracane jest bez jakiegokolwiek oprocentowania (odsetek). Wadium nie podlega waloryzacji.

5. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg nie podlega zwrotowi gdy:

1) wygrywający przetarg uchyli się od zawarcia: (i) przedwstępnej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, (ii) umowy o adaptację części wspólnych nieruchomości, (iii) umowy przenoszącej własność lokali powstałych w wyniku adaptacji;

2) wygrywający przetarg odstąpi od którejkolwiek umowy wymienionej w pkt. 1 powyżej,

3) wygrywający przetarg nie uiszczy reszty ceny sprzedaży w terminie wskazanym w Rozdziale VII ust. 1 niniejszego Ogłoszenia,

4) wygrywający przetarg nie przystąpi do podpisania umów w terminach wskazanych w Rozdziale VII ust. 1 niniejszego Ogłoszenia,

5) zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego nie nastąpi w terminie wskazanym przez Wspólnotę z przyczyn, za które wygrywający przetarg ponosi odpowiedzialność.

ROZDZIAŁ VI WARUNKI UCZESTNICTWA W PRZETARGU

1. Warunkiem wzięcia udziału w przetargu i licytacji jest przedłożenie Komisji przetargowej, w terminie i w sposób określony w ust. 2 i 3 niniejszego Rozdziału wymienionych niżej dokumentów oraz oświadczeń:

1) przedłożenie kopii dowodu wpłaty wadium,

2) w przypadku osób fizycznych – okazanie dowodu tożsamości, oraz dodatkowo

3) w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą: – przedłożenie aktualnego wyciągu z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do ewidencji lub innego równoważnego dokumentu wydanego przez właściwy organ sądowy lub administracyjny kraju, w którym oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, datowanego nie wcześniej niż 14 dni przed terminem przetargu,

4) w przypadku osób prawnych oraz innych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, a podlegających rejestracji – przedłożenie aktualnego odpisu z

właściwego rejestru lub wyciągu z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji lub innego równoważnego dokumentu wydanego przez właściwy organ sądowy lub administracyjny kraju, w którym oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania datowanego nie wcześniej niż 14 dni przed terminem przetargu, w tym aktualnych odpisów, o których mowa wyżej dotyczących wspólników oferenta, a będących również osobami prawnymi lub jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej, a podlegającymi rejestracji,

5) zgodę organów statutowych Oferenta na nabycie przedmiotu objętego niniejszym przetargiem (o ile taka jest wymagana), złożoną w oryginale lub kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną do reprezentacji podmiotu,

6) w przypadku spółek cywilnych: przedłożenie kopii umowy spółki cywilnej poświadczonej za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną do reprezentacji podmiotu oraz aktualnego wyciągu z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do ewidencji dotyczącego spółki cywilnej oraz aktualnych wyciągów dotyczących jej wspólników lub innych równoważnych dokumentów wydanych przez właściwy organ sądowy lub administracyjny kraju, w którym oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, datowanych nie wcześniej niż 14 dni przed terminem przetargu,

7) przedłożenie oświadczenia uczestnika przetargu (sporządzonego zgodnie z Załącznikiem nr 1 do niniejszego ogłoszenia), że:

a) stan prawny i techniczny przedmiotu oferty jest mu znany i w pełni go akceptuje oraz nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń,

b) wszystkie warunki przetargu są mu znane i w pełni je akceptuje, w tym w szczególności fakt, iż w przypadku odwołania przetargu bądź jego warunków przez Wspólnotę, unieważnienia przetargu bądź zamknięcia przetargu bez jego rozstrzygnięcia, nie będą mu przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia wobec Wspólnoty,

c) zapoznał się z klauzulą informacyjną załączoną do oświadczenia oraz wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych w zakresie określonym w powyższej klauzuli – dotyczy wyłącznie osób fizycznych.

8) w przypadku uczestnictwa osób będących osobami fizycznymi pozostającymi w związku małżeńskim, przedłożenie sporządzonego w formie pisemnej oryginału oświadczenia czy przedmiot objęty przetargiem zostanie nabyty z majątku osobistego uczestnika przetargu na majątek odrębny, czy z majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską. W tym drugim przypadku w przetargu biorą udział małżonkowie lub powinna zostać przedłożona w oryginale pisemna zgoda współmałżonka na wzięcie udziału w przetargu i zaciągnięcie zobowiązania dotyczącego zakupu z majątku wspólnego,

9) w przypadku, gdy uczestnicy biorą udział w przetargu przez pełnomocnika, przedłożenie dokumentu pełnomocnictwa w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem.

2. Wszelkie dokumenty sporządzone w języku obcym muszą być przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.

3. Komplet dokumentów i oświadczeń wymienionych w ust. 1 pkt 1, 3-9, należy przekazać Komisji Przetargowej w zamkniętej kopercie, po otwarciu przetargu przez przewodniczącego Komisji Przetargowej i zwróceniu się przez wymienionego do uczestników o ich przekazanie. Dokumenty tożsamości należy okazać Komisji Przetargowej przy przekazywaniu koperty, o której mowa powyżej. 4. Organizator przetargu wyłącza możliwości uzupełniania, wymieniania, poprawiania wymienionych w ust. 1 powyżej dokumentów oraz oświadczeń po otwarciu przetargu, tj. po godz. 15:30 . Otwarcie kopert i weryfikację dokumentów warunkujących dopuszczenie uczestnika przetargu do licytacji przeprowadzi Komisja Przetargowa, w obecności uczestników przetargu.

ROZDZIAŁ VII TERMIN ZAWARCIA UMOWY

1. Przedwstępna umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego musi zostać zawarta w ciągu 21 dni licząc od daty przeprowadzenia przetargu pod warunkiem wcześniejszej wpłaty (nie później niż dwa dni robocze przed dniem zawarcia umowy) na rzecz wspólnoty 30% wylicytowanej Ceny Sprzedaży. Po zawarciu umowy, o której mowa w zdaniu powyżej strony zawrą umowę o wykonanie adaptacji, której okres wykonywania nie może być dłuższy niż 24 miesiące od dnia jej zawarcia. Kupujący wpłaci na rzecz Wspólnoty 40% Ceny sprzedaży w terminie do 7 dni po uzyskaniu ostatecznej/prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę - jednak nie później niż w terminie do 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży. Kupujący wpłaci na rzecz Wspólnoty (nie później niż dwa dni robocze przed dniem zawarcia umowy) pozostałe 30% Ceny sprzedaży, pomniejszone o zaliczone na jej poczet wadium, przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokali powstałych w wyniku adaptacji, jednak nie później niż w terminie do 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży.

2. Wpłata nastąpi na rachunek bankowy Wspólnoty numer: 52105015591000002327395006. Za datę wpłaty uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wspólnoty.

3. Wydanie przedmiotu oferty w celu prowadzenia adaptacji nastąpi w dniu zawarcia umowy o jej wykonanie, o której mowa w ust. 1 powyżej.

ROZDZIAŁ VIII DODATKOWE OBOWIĄZKI CIĄŻĄCE NA KUPUJĄCYM

1. Obowiązek zasięgnięcia opinii o możliwości dostosowania przedmiotu oferty do wymogów sanitarnych, ppoż., itp. a także możliwości wykonania adaptacji spoczywa na Kupującym.
2. Kupujący zobowiązuje się do wykonania na swój koszt na rzecz Wspólnoty suszarni oraz rowerowni/wózkowni na potrzeby mieszkańców, które zostaną zlokalizowane na piętrze uzgodnionym z Zarządem Wspólnoty budynku ul. Królowej Jadwigi 9 w Szczecinie, które będą spełniać minimalne warunki techniczne. Warunki muszą zostać uzgodnione z Zarządem Wspólnoty oraz Administratorem i zaakceptowane. Wykonanie powyższego obowiązku powinno nastąpić nie później aniżeli w terminie zakończenia prac przewidzianych na wykonanie adaptacji. Niewykonanie powyższego obowiązku uprawnia wspólnotę do naliczenia Kupującemu kary umownej w wysokości 50.000,00 zł.

ROZDZIAŁ IX DODATKOWE POSTANOWIENIA

1. W przypadku niezawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, lub umowy przenoszącej własność z przyczyn leżących po stronie wygrywającego przetarg, w szczególności wskazanych w rozdziale V ust. 5 niniejszego Ogłoszenia Wspólnota, niezależnie i

dotatkowo w stosunku do przypadku wadium na jej rzecz, przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania za poniesioną z tego tytułu szkodę w pełnej wysokości.

2. Koszty notarialne, sądowe, opłaty skarbowe i cywilnoprawne zawarcia umowy w całości ponosi Kupujący.

3. Wspólnota zastrzega sobie możliwość:

- 1) odwołania przetargu do czasu otwarcia przetargu bez podawania przyczyny,
- 2) odwołania lub zmiany jego warunków najpóźniej na 3 dni przed otwarciem przetargu, bez podawania przyczyny,
- 3) zmiany treści Ogłoszenia najpóźniej na 3 dni przed otwarciem przetargu, bez podawania przyczyny,
- 4) zamknięcia przetargu bez jego rozstrzygnięcia, bez podawania przyczyny,
- 5) unieważnienia przetargu z ważnych przyczyn, w terminie 3 miesięcy od daty przeprowadzenia/otwarcia przetargu.

4. Uczestnikom przetargu nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia wobec Wspólnoty w szczególności o zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży, o odszkodowanie z tytułu odwołania przetargu, odwołania bądź zmiany jego warunków, jak również z tytułu unieważnienia przetargu, a także z tytułu zamknięcia przetargu bez jego rozstrzygnięcia.

5. W przypadku, gdy zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży przedmiotu oferty nie nastąpi z przyczyn, za które wygrywający przetarg nie ponosi odpowiedzialności, między innymi z przyczyn wskazanych w ust. 3 powyżej, wpłacone przez niego wadium podlega zwrotowi w nominalnej wysokości. Wylacza się wprost postanowienia art. 704 § 2 zdanie ostatnie oraz art. 702 §3 Kodeksu Cywilnego.

6. Z dokumentacją dotyczącą nieruchomości można zapoznać się w siedzibie Zarządcy - Fino S.C. ul. Pocztowa 30/10, 70-360 Szczecin.

7. Szczegółowe informacje w sprawie dokumentacji i przetargu można uzyskać pod nr tel. 91-812-84-45.

8. Przedmiot oferty można obejrzeć po wcześniejszym umówieniu się z administratorem, tel. 91-812-84-45.

9. Realizację niniejszego Regulaminu powierza się Zarządowi Wspólnoty, jednocześnie udzielając mu pełnomocnictwa do zawarcia wszelkich umów niezbędnych do realizacji opisanej czynności sprzedaży, w tym do zmiany (poprawy) wysokości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości.

ROZDZIAŁ X KOMISJA PRZETARGOWA

1. Komisja Przetargowa składać się będzie sześciu osób - stanowiących właścicieli lokali położonych we Wspólnocie - po trzy osoby z każdej klatki schodowej. W przypadku współwłasności lokalu, członkiem Komisji Przetargowej może być tylko jeden ze współwłaścicieli.

2. Komisji Przetargowej przetargowa składa się z następujących osób:

- Iryna Gładkowska

- Grażyna Lanica

- Barbara Nesselrode-Tokarska

- Marek Dąbrowa

- Krzysztof Rybicki

- Mariusz Woźniak

3. Przetarg prowadzi i udziela przybicia przewodniczący Komisji Przetargowej, wybrany z pośród jej członków większością głosów.

4. Komisja Przetargowa podpisuje Protokół z przetargu sporządzony zgodnie ze wzorem określonym w Rozdziale XI poniżej. Protokół sporządza Sekretarz Komisji Przetargowej wyłoniony z pośród jej członków większością głosów.

ROZDZIAŁ XI TREŚĆ OGŁOSZENIA

1. Ogłoszenie o sprzedaży nieruchomości powinno być w miarę możliwości technicznych publikowane wraz z całą treścią niniejszego Regulaminu.

2. Dopuszcza się publikację ogłoszenia w prasie bądź innych mediach wybranych przez Komisję Przetargową o następującej treści:

" Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Królowej Jadwigi 9 w Szczecinie z siedzibą w Szczecinie przy ul. Pocztovej 30/10 ogłasza przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż niezaadoptowanej powierzchni strychowej o pow. ok. 280 m². Szczegółowy Regulamin oraz informacje pod adresem www.finosc.pl"

3. Link podany w ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 2 powyżej, powinien odsyłać do kompletnej treści niniejszego Regulaminu i będzie zamieszczony na serwerze Zarządcy - Fino S.C. i powiązany z jego stroną internetową.