

S P E C Y F I K A C J A

szczegółowych warunków przetargu ustnego

na uzyskanie pierwszeństwa do zawarcia umowy przyrzekającej zawarcie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesieniu jego własności na uprawnioną osobę

Postanowienia ogólne

1. Przetarg ustny przeprowadzany jest przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową STOKŁOSY z siedzibą w Warszawie przy ul. Jastrzębowskiego 22, 02-786 Warszawa, zgodnie z postanowieniami Regulaminu na uzyskanie pierwszeństwa do zawarcia umowy przyrzekającej zawarcie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesieniu jego własności na uprawnioną osobę, znajdującego się w zasobach lokalowych SBM STOKŁOSY przyjętego uchwałą Nr 18/21 Rady Nadzorczej SBM STOKŁOSY z dnia 06.09.2021 r., zwanego dalej Regulaminem.
2. Przetarg ustny dotyczy uzyskania pierwszeństwa do zawarcia umowy przyrzekającej zawarcie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesieniu jego własności na uprawnioną osobę.
3. Przetarg jest przeprowadzany w trybie aukcji (przetarg ustny). Wygrywa oferent, który zaproponował w trakcie aukcji najwyższą kwotę dokonując co najmniej jednego postąpienia. Wartość postąpienia to 3.000,00 zł.
4. Przetarg jest nieograniczony dla osób fizycznych.
5. Zawarcie umowy będącej przedmiotem przetargu dotyczy lokalu nr **35** w budynku przy ul. **KONCERTOWEJ 10** w Warszawie, o powierzchni **36,40 m²** składającego się z 1 izby mieszkalnej, ciemnej kuchni, przedpokoju, łazienki z wc, Do lokalu przynależna jest piwnica o pow. **2,10 m²**. Budynek posadowiony jest na gruncie, w stosunku do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo użytkowania wieczystego, działka nr **4/8** z obrębem **1-10-02**, KW nr **WA2M/00096117/3**. Grunt objęty jest rozszczeniem o nakazanie właścicielowi m. st. Warszawy, zawarcia ze Spółdzielnią umowy ustanawiającej na jej rzecz prawo użytkowania wieczystego tego gruntu.
6. Kwota wywoławcza wynosi: **305.033,20 zł (słownie: trzysta pięć tysięcy trzydzieści trzy złote dwadzieścia groszy)**. Kwotę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu ustalona na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego, nie później niż 6 miesięcy przed datą ogłoszenia przetargu, powiększona o koszt sporządzenia operatu szacunkowego, koszty ogłoszenia przetargu oraz koszt przygotowania materiałów przetargowych wydawanych oferentom.
7. Wadium wynosi **30.400,00 zł** i powinno być zapłacone na rachunek bankowy Spółdzielni nr **30 1090 1056 0000 0001 4369 1134**, do dnia **07.10.2021 r.** do godziny **16:00**. Wadium jest zapłacone, gdy w tym terminie wpłynie na powyższy rachunek.
8. Oferty powinny być składane w siedzibie Spółdzielni, w sekretariacie Zarządu lub dostarczone do siedziby Spółdzielni za pośrednictwem doręczyciela pocztowego, kuriera, do dnia **07.10.2021 r.** do godziny **16:00**.
9. Oferty zostaną otwarte w siedzibie Spółdzielni w dniu **11.10.2021 r.** przez Komisję Przetargową w celu sprawdzenia ich pod kątem formalnym.
10. Przetarg ustny będzie przeprowadzony w siedzibie Spółdzielni w dniu **11.10.2021 r.** o godz. **12:00**.
11. Oferent związany jest ofertą przez okres 120 dni liczonych od dnia złożenia oferty.

12. Lokal, którego przetarg dotyczy można obejrzeć w dniach: **30.09.2021 r. (czwartek) w godz. 9:00-15:30** oraz **4.10.2021 r. (poniedziałek) w godz. 9:00 – 17:30**, po wcześniejszym umówieniu się z pracownikiem Spółdzielni – tel. **22 545 30 35** lub **22 545 30 61**.

Przygotowanie oferty

13. Przed przystąpieniem do przetargu składający ofertę powinien zapoznać się z Regulaminem, z niniejszą Specyfikacją, z projektem umowy przyrzeczenia oraz umowy najmu jak też z ogłoszeniem o przetargu oraz z lokalem, którego przetarg dotyczy, z zastrzeżeniem utraty prawa do powoływania się na nieznaną sobie warunków przetargu lub braku wiedzy o stanie prawnym bądź technicznym lokalu lub braku wiedzy co do warunków i zasad podpisania umowy.
14. Oferta oraz wszystkie dokumenty składane wraz z nią powinny być podpisane czytelnie przez oferentów, a poszczególne strony parafowane.
15. Oferta oraz wymagane Regulaminem dokumenty takie jak: Deklaracja, niniejsza Specyfikacja, Oświadczenie, powinny być złożone na formularzach tych dokumentów stanowiących załączniki do Regulaminu. Dokumenty potwierdzające nabycie prawa do lokalu mieszkalnego do majątku odrębnego powinny być złożone w oryginałach lub poświadczone za zgodność z oryginałem przez notariusza. Brak oryginału lub poświadczenia dokumentu stanowi brak formalny wykluczający oferenta z przetargu.
16. Osobą upoważnioną przez Spółdzielnię do kontaktów z oferentami w siedzibie Spółdzielni jest **Ewa Górniak**, pokój nr **115** oraz **Anna Proczek**, pokój nr **114**.
17. Oferty są składane w zamkniętych kopertach z dopiskiem „Przetarg na zawarcie umowy przyrzeczenia ustanowienia odrębnej własności lokalu nr **35** przy ul. **KONCERTOWEJ 10** w Warszawie”.

Przetarg ustny

18. Postępowanie prowadzone jest w dwóch etapach:
- a) I etap: Sprawdzenie ofert pod względem formalnym w dacie wskazanej w ogłoszeniu, jako data otwarcia ofert;
 - b) II etap: Przeprowadzenie aukcji w dacie wskazanej w ogłoszeniu w celu wyłonienia najkorzystniejszej cenowo oferty.
19. Prowadzący przetarg ogłasza nazwiska oferentów oraz oferowane przez nich kwoty, a następnie sprawdza tożsamość oferentów lub ich pełnomocników.
20. Komisja przetargowa dokonuje wyboru osoby, która w aukcji zaoferowała najwyższą cenę.
21. Kwota postąpienia wynosi 3.000,00 zł (trzy tysiące złotych).
22. W przypadku gdy żadna z zaoferowanych w pisemnych ofertach kwot nie jest równa kwocie wywoławczej Komisja przetargowa nie przeprowadza aukcji a w dacie wyznaczonej, jako data aukcji dokonuje zamknięcia przetargu bez wyboru którejkolwiek z ofert.
23. Wyboru oferenta Komisja przetargowa dokonuje na posiedzeniu wyznaczonym na datę przeprowadzenia aukcji w obecności oferentów.
24. W przetargu wygrywa najkorzystniejsza cenowo oferta, która musi być wyższa od ceny wywoławczej o co najmniej jedno postąpienie.

25. Przetarg jest ważny jeżeli wpłynie co najmniej jedna oferta spełniająca wymogi formalne. W takim przypadku jedyna oferta wygrywa o ile osoba ją składająca złoży jedno postąpienie.
26. Zarząd może do chwili:
- a) Otwarcia ofert - odwołać przetarg,
 - b) Zatwierdzenia wyboru oferty wybranej przez Komisję przetargową - zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert.

Wzór umowy/wzory umów

27. Załączniki do niniejszej Specyfikacji stanowią wzór umowy przyrzeczenia zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesieniu jego własności na oferenta, a także wzór umowy najmu, zawieranej z oferentem na okres do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Oferenci są zobowiązani, parafować każdą stronę tych umów, na dowód zapoznania się z ich treścią oraz zgody na ich zawarcie na tych warunkach. Brak powyższego stanowi brak formalny uzasadniający odrzucenie oferty.
28. Umowa przyrzekająca zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na uprawnioną osobę, zawierana jest na następujących warunkach:
- 1) na okres do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, nie dłużej niż na 10 lat, z możliwością jej przedłużania,
 - 2) umowa przyrzeczona zawierana jest nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości, na której posadowiony jest budynek z lokalem mieszkalnym, którego przetarg dotyczy, podejmowanej po oddaniu Spółdzielni gruntu objętego tą nieruchomością w użytkowanie wieczyste,
 - 3) oferent wygrywający przetarg użytkuje lokal mieszkalny do chwili zawarcia umowy przyrzeczonej na podstawie umowy najmu, z czynszem w wysokości jak opłaty eksploatacyjne dla członków Spółdzielni,
 - 4) umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na oferenta zawierana jest przy wartości prawa do lokalu mieszkalnego ustalonej w przetargu i wpłaconej przy zawieraniu umowy przyrzekającej,
 - 5) prawo zawarcia umowy przyrzeczonej jest dziedziczne, podlega obrotowi prawnemu z zastrzeżeniem, że następca prawny uzyska prawo do całej zapłaconej kwoty oraz zawrze ze Spółdzielnią umowę najmu na takich samych warunkach jak oferent,
 - 6) utrata prawa najmu lokalu mieszkalnego, którego przetarg dotyczy lub wyegzekwowanie długu z kwoty wpłaconej do Spółdzielni przy zawieraniu umowy przyrzekającej i nie wpłacenie należności w wysokości wyegzekwowanej kwoty w terminie trzech miesięcy od dnia przeprowadzenia egzekucji, powoduje wygaśnięcie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej,
 - 7) Spółdzielnia ma prawo odstąpienia od umowy przyrzeczenia w określonym terminie jeżeli Najemca nie podpisze umowy najmu i nie dojdzie do jej przedłużenia bądź dojdzie do jej rozwiązania z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
 - 8) w przypadkach określonych w pkt. 6 i 7 powyżej oferent lub jego następca prawny zobowiązani są do opróżnienia lokalu mieszkalnego, zdania go Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy, w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej,

- 9) Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić osobie uprawnionej kwotę zaofertowaną w przetargu i wniesioną na podstawie umowy przyrzekającej zawarcie umowy ostatecznej, w wysokości nominalnej, w terminie miesiąca od opróżnienia i zdania lokalu mieszkalnego po potrąceniu kary umownej zastrzeżonej w umowie oraz kosztów organizacji przetargu.

Koszty

29. Koszty zawarcia aktu notarialnego wraz z kosztami wydania jego wypisów oraz koszty założenia księgi wieczystej na lokal mieszkalny i wpisu prawa własności ponosi oferent.