

WARUNKI PRZETARGU

1. Niniejszy dokument określa warunki pisemnego nieograniczonego przetargu na sprzedaż udziałów wynoszących **10000/10000** części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr **5/8** w obrębie **5-03-06** o powierzchni **1183 m²**, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA4M/00235241/2 („Nieruchomość”)**. Nieruchomość położona jest **przy ul. Twardej 16A w Warszawie, dzielnicy Śródmieście** i zabudowana jest budynkiem biurowo-usługowym o wysokości dwóch kondygnacji naziemnych, całkowicie podpiwniczonym. **Nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** (uchwała nr XCIII/3100/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 11 stycznia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Placu Grzybowskiego).

2. Organizatorami przetargu są:

a) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Żelazna Brama”, z siedzibą pl. Mirowski 14, 00-138 Warszawa, KRS: 0000017795, posiadająca 2480/10000 udziałów w Nieruchomości;

b) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Oś Saska”, z siedzibą ul. Grzybowska 16/22, 00-132 Warszawa, KRS: 0000038475, posiadająca 1471/10000 udziałów w Nieruchomości;

c) Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Wolska Żelazna Brama”, z siedzibą ul. Krochmalna 32, 00-864 Warszawa, KRS: 0000159859, posiadająca 2980/10000 udziałów w Nieruchomości;

d) Syndyk Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej, z siedzibą: al. 3 maja 12, 00-391 Warszawa, KRS 0000016725 posiadający 3069/10000 udziałów w Nieruchomości.

3. Za cenę wywoławczą przyjmuje się kwotę 22 120 000,00 zł netto (słownie złotych netto: dwadzieścia dwa miliony sto dwadzieścia tysięcy). Cena netto będzie powiększona o 23% stawkę podatku VAT.

4. Powołana przez Organizatorów Komisja Przetargowa może wykluczyć z uczestnictwa w przetargu osobę, która nie daje rękojmi należytego wykonania umowy sprzedaży. W tym celu Komisja Przetargowa może zażądać od każdego z oferentów przedstawienia odpowiednich dokumentów wykluczających okoliczność wskazaną w zdaniu poprzednim.

5. Warunki uczestnictwa w przetargu są następujące:

1) wpłata wadium w kwocie 272 076,00 zł (słownie złotych: dwieście siedemdziesiąt dwa tysiące siedemdziesiąt sześć) na rachunek bankowy ŚSM o numerze: 14 8436 0003 0000 0026 9525 0001. Wadium uznaje się za wpłacone w momencie zaksięgowania całej kwoty na rachunku bankowym. Wadium może być wpłacone wyłącznie z rachunku bankowego oferenta, w terminie do dnia 20 marca 2025 r., do godz. 16:00

2) złożenie przez oferenta w biurze Syndyka Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej (adres: Biuro Kwalifikowanego Doradcy Restrukturyzacyjnego, ul. Działkowa 8, 41-506 Chorzów) pisemnej oferty na zakup udziałów w Nieruchomości wskazanych w ust. 2 w zamkniętej kopercie z dopiskiem „Przetarg – Twarda 16A” w terminie do 20.03.2025 r. do godz. 16:00. W wypadku przesyłek kierowanych za pośrednictwem operatora pocztowego lub kuriera decyduje data wpływu przesyłki do biura Syndyka Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej.

6. Oferta na zakup udziałów powinna być sporządzona w języku polskim i zawierać:

1) datę sporządzenia;

2) nazwę firmy, adres siedziby i adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż adres siedziby), adres poczty elektronicznej, numer telefonu kontaktowego oraz nr REGON i nr NIP, a jeżeli oferentem jest osoba fizyczna imię i nazwisko, adres zamieszkania i adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż adres zamieszkania), adres poczty elektronicznej, numer telefonu kontaktowego oraz nr PESEL;

3) oferowaną cenę netto za udziały w Nieruchomości wskazane w ust. 2 (nie niższą niż cena wywoławcza netto) oraz oferowaną cenę brutto (oferowana cena netto powiększona o 23% podatek VAT);

4) aktualny wypis z KRS lub CEIDG – pobrany ze strony internetowej nie wcześniej niż 14 dni przed upływem terminu składania ofert (nie dotyczy osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej);

5) potwierdzenie wpłaty wadium;

6) wskazanie numeru rachunku bankowego, na który należy zwrócić wadium w przypadku nie przyjęcia oferty;

7) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z treścią ogłoszenia o przetargu, warunkami przetargu, stanem prawnym Nieruchomości będącej przedmiotem przetargu i że przyjmuje je bez zastrzeżeń;

8) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z klauzulą informacyjną w zakresie RODO (załącznik nr 1 do warunków);

9) w przypadku cudzoziemców w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tj. z dnia 07 grudnia 2017 r. Dz.U. z 2017 r. poz. 2278) ostateczne zezwolenie na nabycie Nieruchomości albo promesę wydania zezwolenia w rozumieniu tej ustawy.

Nie dopuszcza się uzupełniania i poprawiania ofert.

7. W przypadku gdy oferent działa przez pełnomocnika, jest on zobowiązany do złożenia dokumentu pełnomocnictwa w oryginale, udzielonego w formie aktu notarialnego, które określa zakres umocowania pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno rozstrzygać, czy stanowi ono również umocowanie do reprezentowania oferenta w licytacji, o której mowa ust. 13.

8. Informacji dotyczących Nieruchomości oraz warunków przetargu będzie udzielać ŚSM za pośrednictwem adresu poczty elektronicznej: <srodmiejskasm@kubiczekm.com>. Warunkiem udzielenia informacji nie podanych do publicznej wiadomości będzie podpisanie umowy o zachowaniu poufności przewidującej przekazanie ŚSM dokumentów i informacji uzyskanych przez osobę zainteresowaną na podstawie udzielonego jej pełnomocnictwa.

9. Wszystkie dokumenty przedstawione wraz z ofertą powinny być przedłożone w oryginałach lub notarialnie poświadczonych odpisach.

10. Miejsce pracy Komisji Przetargowej znajduje się przy ul. Prostej 18 w Warszawie, w Kancelarii Prawnej Rymarz Zdort Maruta, gdzie nastąpi otwarcie ofert. Następnie Komisja zweryfikuje zgodność złożonych ofert z warunkami wskazanymi w ust. 5 - ust. 7, wykluczając oferty sporządzone niezgodnie z tymi warunkami.

11. Otwarcie ofert odbędzie się w dniu 21.03.2025 r., o godzinie 13.00. Oferenci będą mieli możliwość wzięcia udziału w czynności otwarcia ofert, za 2 dniowym uprzedzeniem ŚSM za pośrednictwem adresu poczty elektronicznej wskazanego w ust. 8.

12. Przetarg będzie uznany za nierozstrzygnięty, jeśli żaden z oferentów nie zaoferuje co najmniej ceny wywoławczej netto, powiększonej o 23% stawkę podatku VAT.

13. Przetarg wygra ten oferent, który zaoferuje najwyższą cenę netto (cena nabycia), ale w przypadku jeśli różnica między najwyższą zaoferowaną ceną netto a kolejnymi cenami od niej niższymi nie będzie przekraczała kwoty 500 000,00 zł (słownie złotych: pięćset tysięcy), wówczas odbędzie się dodatkowa ustna licytacja, z udziałem zainteresowanych oferentów, która zadecyduje o tym, kto ostatecznie wygrał przetarg. O terminie dodatkowej ustnej licytacji zainteresowani oferenci zostaną powiadomieni w dniu otwarcia ofert lub w kolejnym dniu roboczym telefonicznie i poprzez pocztę elektroniczną.

14. Licytacja rozpoczyna się od najwyższej ceny wywoławczej wskazanej w ofertach niepodlegających wykluczeniu. Minimalne postąpienie w licytacji ustala się na kwotę 100 000,00 zł (słownie złotych: sto tysięcy). Komisja Przetargowa dokona wyboru oferty licytanta, który zaoferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył – trzecie powtórzenie zaoferowanej ceny jest równoznaczne z jej przyjęciem. W przypadku gdy żaden z oferentów nie zaoferował postąpienia, tylko pozostał przy cenie wskazanej w złożonej ofercie, Komisja Przetargowa dokona wyboru oferty najkorzystniejszej pod względem zaoferowanej ceny. Gdy dwie lub więcej ofert opiewa na taką samą cenę, wybór oferty odbędzie się w drodze losowania spośród ofert najkorzystniejszych pod względem zaoferowanej ceny.

15 Wyniki przetargu będą zatwierdzone przez poszczególne Strony w terminie do 2 dni roboczych od dnia rozstrzygnięcia przetargu. O wynikach przetargu zainteresowani oferenci zostaną powiadomieni nie później niż 1 dzień roboczy od zatwierdzenia tych wyników.

16. Umowa sprzedaży udziałów w Nieruchomości w formie aktu notarialnego powinna zostać zawarta ze zwycięzcą przetargu najpóźniej w terminie 30 dni od poinformowania oferenta o wyborze jego oferty, pod warunkiem zatwierdzenia wyników postępowania przetargowego przez Zarządy wszystkich Spółdzielni oraz Syndyka Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej. Organizatorzy przetargu wskażą kancelarię notarialną, w której zostanie zawarta umowa.

17. Wadia wpłacone przez oferentów, którzy nie wygrali przetargu zostaną im zwrócone w terminie 7 dni roboczych od poinformowania o wynikach przetargu.

18. Wadium wpłacone przez zwycięzcę przetargu zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia udziałów w Nieruchomości. W wypadku, gdy z winy zwycięzcy przetargu umowa sprzedaży udziałów w Nieruchomości nie zostanie zawarta, wówczas wpłacone przez niego wadium przepada na rzecz Stron umowy i będzie pomiędzy nie rozdzielone zgodnie z proporcjami wskazanymi w ust. 2.

19. Zadeklarowana cena nabycia zostanie wpłacona do depozytu notarialnego najpóźniej do końca dnia roboczego poprzedzającego dzień planowanego zawarcia umowy sprzedaży. Jedynym warunkiem przekazania Stronom odpowiedniej części ceny (proporcjonalnie do ich udziałów w Nieruchomości) będzie okazanie notariuszowi prowadzącemu depozyt wypisu aktu notarialnego dokumentującego zawarcie umowy sprzedaży.

20. W umowie sprzedaży nabywca Nieruchomości zobowiąże się dodatkowo do zapłaty na rzecz Stron kwot odpowiadających opłacie za użytkowanie wieczyste za 2025 r. przypadającej na ich udziały w Nieruchomości za okres od dnia zawarcia umowy sprzedaży do dnia 31.12.2025 r.

21. Koszty depozytu notarialnego i koszty notarialne zawarcia umowy sprzedaży oraz koszty wieczystoksięgowe ponosi nabywca Nieruchomości (zwycięzca przetargu).

Załącznik nr 3

22. Organizatorzy zastrzegają sobie możliwość odwołania przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyn.