

Tłuszcz, dnia 20 lipca 2022 roku

**REGULAMIN I WARUNKI
SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH W TLUSZCZU
PRZY UL. KOŚCIUSZKI 1 ORAZ UL. KOŚCIUSZKI 3**

**§1
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Niniejszy Regulamin określa zasady sprzedaży nieruchomości wskazanych w § 3 ust. 1 Regulaminu, wchodzących w skład majątku Tłuszczańskiej Spółdzielni Handlowo-Usługowej w Tłuszczu w Likwidacji.
2. Sprzedaż przeprowadza Likwidator Jacek Sawicki wyznaczony na likwidatora uchwałą nr 9/2022 Walnego Zgromadzenia Członków Tłuszczańskiej Spółdzielni Handlowo-Usługowej w Tłuszczu z dn. 30.03.2022 roku.
3. Sprzedaży oraz wszelkich czynności z nią związanych dokonuje Likwidator lub osoba przez Likwidatora upoważniona we właściwej formie.

**§2
PODSTAWA PRAWNA**

Sprzedaż jest przeprowadzona na podstawie niniejszego Regulaminu, przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny oraz przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

**§3
PRZEDMIOT SPRZEDAŻY**

1. Przedmiotem sprzedaży są nieruchomości wymienione w pkt. 1 i 2 poniżej:
 - 1) nieruchomość położona w Tłuszczu przy ul. Kościuszki 3 (róg ul. Grzelaka) składająca się z:
 - a) prawa własności działek gruntu o Nr.: 1311/4 o powierzchni 1020 m² i 1311/5 z obrębem Tłuszcz (143411_4.0001) o powierzchni 560 m² dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wołominie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1W/00067663/4,
 - b) prawa własności posadowionej na ww. działkach części budynku parterowego o powierzchni użytkowej 518 m² (pozostała część budynku znajduje się na działkach gruntu wskazanych w punkcie 2),
 - 2) nieruchomość położona w Tłuszczu przy ul. Kościuszki 1 składająca się z:
 - a) prawa własności działki gruntu o Nr.: 1311/2 o powierzchni 975 m² z obrębem Tłuszcz (143411_4.0001) i
 - b) prawa użytkowania wieczystego działek gruntu o Nr.: 1311/3 o powierzchni 752 m² i 1311/7 o powierzchni 1302 m² z obrębem Tłuszcz (143411_4.0001),
 - c) prawa własności posadowionych na ww. działkach: budynku piętrowego pawilonu handlowego o powierzchni użytkowej 1362 m² i części parterowego budynku wskazanego w pkt. 1b o powierzchni użytkowej 283,5 m² (pozostała część budynku znajduje się na działkach gruntu wskazanych w punkcie 2),
2. Prawo użytkowania wieczystego na 99 lat jest przyznane Decyzją nr G-7224/13/95 Starosty Powiatu Wołomińskiego.

3. W budynkach jest wynajmowana przez spółdzielnię powierzchnia dla kilku podmiotów – łączna powierzchnia wynajmu to około 570 m².
4. Skrócony opis nieruchomości:
 - a) nieruchomości przeznaczone do sprzedaży położone są w centrum Tuszczu vis-a-vis stacji kolejowej;
 - b) działki gruntu są położone w kompleksie i mają nieregularny kształt przylegający z trzech stron do pasów drogowych ul. Kościuszki, ul. Warszawskiej i ul. Grzelaka;
 - c) nieruchomości są oznaczone w planie przestrzennego zagospodarowania jako zabudowa handlowo-usługowa;
 - d) na nieruchomości wskazanej w pkt. 1 ppkt 2 znajduje się rozdzielnia prądu (dysponent Zakład Energetyczny) oraz pawilon o powierzchni około 25 m² usytuowany na zasadzie dzierżawy gruntu.
5. Nieruchomości nie są obciążone w IV dziale księgi wieczystej.
6. Przedmiot sprzedaży jest dokładnie scharakteryzowany w operacie szacunkowym wraz z dokumentacją fotograficzną, który dostępny jest w siedzibie Tuszczkańskiej Spółdzielni Handlowo-Usługowej w Likwidacji w Tuszczu przy ul. Kościuszki 1.
7. Oględziny nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży następują po indywidualnym uzgodnieniu terminu zgodnie z ogłoszeniem o zamiarze zbycia nieruchomości.

§4 CENA MINIMALNA

1. Przedmiot sprzedaży może zostać nabyty:
 - a) nieruchomość wskazana w § 1 ust. 1 pkt 1 za cenę nie niższą niż 1.200.000,00 złotych netto i 1.476.000,00 złotych brutto (słownie: jeden milion czterysta siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych);
 - b) nieruchomość wskazana w § 1 ust. 1 pkt 2 za cenę nie niższą niż 3.200.000,00 złotych netto i 3.936.000,00 złotych brutto (słownie: trzy miliony dziewięćset trzydzieści sześć tysięcy złotych).
2. Oferty z cenami niższymi niż ceny minimalne wskazane w ust. 1 zostaną pozostawione bez rozpoznania.

§5 WARUNKI SPRZEDAŻY

1. Oferentem może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka prawna nieposiadająca osobowości prawnej.
2. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie przez Oferenta wadium w wysokości:
 - a) w przypadku nieruchomości wskazanej w § 3 ust. 1 pkt 1 - 50.000,00 złotych,
 - b) w przypadku nieruchomości wskazanej w § 3 ust. 1 pkt 2 - 150.000,00 złotych,na rachunek bankowy spółdzielni prowadzony przez PKO BP SA Oddział 2 Wołomin o numerze: 41 1020 1042 0000 8602 0329 7454 w terminie do dnia 10.08.2022 roku. Wpłacenie wadium jest warunkiem uznania oferty za skutecznie złożoną i przyjęcia warunków przetargu a tytuł wpłaty wadium winien jednoznacznie wskazywać uczestnika przetargu. Za termin wpłaty wadium uważa się dzień wpływu wadium na rachunek bankowy spółdzielni.
3. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest złożenie przez Uczestnika pisemnej oferty zgodnie z regulaminem i warunkami przetargu zamieszczonymi na stronie internetowej likwidatora www.kancelaria-sawicki.pl jak i wyłożonymi w biurze spółdzielni.

4. Oferta kupna w języku polskim w szczelnie zamkniętej kopercie z dopiskiem „**PRZETARG – NIERUCHOMOŚĆ TŁUSZCZ KOŚCIUSZKI**” powinna zawierać:
 - a) dokładne oznaczenie oferenta (w przypadku osób fizycznych – imię, nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL, w przypadku braku numeru PESEL wymagany jest numer dokumentu pozwalający ustalić tożsamość; w przypadku osób prawnych lub jednostek prawnych nieposiadających osobowości prawnej numer w Krajowym Rejestrze Sądowym (albo NIP lub REGON), wskazanie siedziby oraz adresu, a także imiona i nazwiska osób uprawnionych do reprezentacji oraz ich numery PESEL),
 - b) oferowaną cenę brutto kupna nie niższą niż ceny minimalne wskazane w §4 ust. 1 Regulaminu,
 - c) pisemne oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości,
 - d) pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z treścią Regulaminu oraz akceptacją jego treści,
 - e) numery telefonów i adresy poczty elektronicznej służącej do kontaktu,
 - f) czytelny podpis oferenta.
5. Kryterium wyboru ofert będzie cena, cele postępowania likwidacyjnego, a także bezpośredni wpływ oferty na przedmiotowe postępowanie likwidacyjne.
6. W razie jakichkolwiek zastrzeżeń co do oferty kupna, Likwidator zastrzega prawo do odrzucenia oferty według własnej oceny.
7. Oferty kupna mogą wpływać do dnia 10.08.2022 roku włącznie. Oferty złożone po tym terminie zostaną pozostawione bez rozpoznania.
8. Za datę wpłynięcia oferty drogą pocztową uważa się datę wpływu przesyłki na adres Spółdzielni.
9. W przypadku upływu terminu wskazanego w ust. 7 i braku ofert spełniających wymagane Regulaminem kryteria, Likwidator zarządzi ponowną sprzedaż wyznaczając nowy termin przeprowadzenia sprzedaży i składania ofert kupna.

§6 ROZPATRYWANIE OFERT

1. Po upływie terminu, o którym mowa w § 5 ust. 7 Likwidator i powołana przez niego Komisja rozpatrzy złożone oferty, które spełniają wymagania Regulaminu.
2. Celem przetargu pisemnego nieograniczonego jest wybór najkorzystniejszej cenowo oferty spełniającej postawione wymagania formalno-prawne określone w warunkach przetargu.
3. Oferty zostaną rozpatrzone w dniu 11 sierpnia 2022 roku w dwóch fazach:
 - a) części jawnej – otwarcia kopert z ofertami kupna (godz. 12.00),
 - b) części niejawnej – wybór najkorzystniejszej cenowo oferty (godz. 13.00).
4. Likwidator może przedłużyć czas na rozpatrywanie ofert informując o tym osoby, które złożyły oferty zgodnie z Regulaminem.
5. Wadium jest zwracane wszystkim oferentom biorącym udział w przetargu poza oferentem, który go wygrał a w przypadku, o którym jest mowa w ust. 6 zwracane jest oferentom nie biorącym udziału w licytacji ustnej.
6. W przypadku złożenia więcej niż jednej oferty równorzędnych, czy też zbliżonych cenowo Likwidator poinformuje oferentów o terminie i miejscu kontynuacji przetargu w formie licytacji ustnej, której uczestnikami będą osoby, które złożyły oferty oraz wyrażą wolę na zaoferowanie wyższej ceny niż najwyższa kwota z otrzymanych ofert.

§7 PRZEBIEG LICYTACJI USTNEJ

1. W przypadku zarządzenia Likwidatora o przeprowadzeniu licytacji ustnej, Likwidator podaje do wiadomości oferentów datę, godzinę oraz miejsce licytacji ustnej.
2. W licytacji ustnej udział mogą wziąć tylko oferenci, którzy złożyli oferty zgodnie z niniejszym Regulaminem, wpłacili wadium oraz wyrazili wolę uczestnictwa w licytacji ustnej.
3. Osoby postronne, tj. niebiorące udziału w licytacji ustnej oraz niebędące członkami komisji licytacyjnej mogą wziąć udział jako obserwatorzy licytacji tylko za wcześniejszą zgodą Likwidatora.
4. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych).
5. Cenę wywoławczą licytacji ustnej stanowi najwyższa cena spośród złożonych ofert zaokrąglona do pełnego złotego.
6. Licytacja jest prowadzona dla każdej z nieruchomości osobno.
7. Licytację wywoła Likwidator i zapozna uczestników z jej zasadami.
8. W następnej kolejności Likwidator przedstawi cenę wywoławczą dla każdej z nieruchomości.
9. Z licytacji sporządza się protokoły, które podpisują: Likwidator, członkowie Komisji oraz oferenci, którzy wygrali licytację.
10. Wadium jest zwracane wszystkim oferentom biorącym udział w licytacji ustnej poza oferentem, który wygrał licytację ustną tj. zaoferował najwyższą kwotę.

§8 ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY

1. Nabywcą jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka prawna nieposiadająca osobowości prawnej, która zaoferowała najwyższą kwotę w ofercie albo, jeśli została przeprowadzona licytacja ustna, najwyższą kwotę podczas licytacji ustnej.
2. Nabywca jest zobowiązany do nabycia nieruchomości w drodze umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego za cenę wskazaną w ofercie albo, w przypadku przeprowadzenia licytacji ustnej, ostateczną cenę zaoferowaną podczas licytacji.
3. Likwidator wskazuje miejsce oraz termin zawarcia umowy sprzedaży.
4. W przypadku niemożności zawarcia umowy w terminie wyznaczonym przez Likwidatora, wyznaczy on jednokrotnie kolejny termin zawarcia umowy sprzedaży.
5. Jeśli Nabywca nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży w terminie wskazanym w trybie ust. 4, to Likwidator odstępuje od zawarcia umowy z winy Nabywcy, zachowując prawo do zatrzymania wadium.
6. Likwidator dokonuje wyboru kancelarii notarialnej.
7. Jeśli nabywca nie przystąpi do zawarcia umowy w wyznaczonym miejscu i czasie przez Likwidatora bez podania ważnej przyczyny, Likwidator może odstąpić od zawarcia umowy sprzedaży zachowując prawo do zatrzymania wadium.
8. Cena jest płatna najpóźniej w dniu zawarcia umowy, przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, na rachunek bankowy wskazany przez Likwidatora.
9. O dacie zapłaty ceny decyduje uznanie na rachunku bankowym wskazanym przez Likwidatora. Warunek wskazany w poprzednim ustępie nie jest spełniony, jeśli Nabywca zlecił przelew w dniu zawarcia umowy, a nie doszło do uznania na rachunku bankowym wskazanym przez Likwidatora.
10. Nieuiszczenie ceny w terminie wskazanym w ust. 8 daje Likwidatorowi uprawnienie do odstąpienia od umowy sprzedaży, zachowując przy tym prawo do zatrzymania wadium.

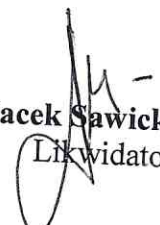
11. Nabywcy nie przysługuje prawo zwrotu nabytej nieruchomości.
12. Nabywca ponosi wszelkie koszty, opłaty i podatki związane z umową sprzedaży.
13. Przekazanie nieruchomości objętej umową sprzedaży nastąpi w terminie 7 dni roboczych od dnia jej zawarcia albo w innej dacie ustalonej przez Likwidatora wspólnie z Nabywcą.
14. W każdym przypadku, kiedy do zawarcia umowy nie dojdzie z winy Nabywcy, a także w przypadkach wskazanych w niniejszym Regulaminie, Likwidator zatrzymuje wpłacone wadium, o którym mowa w §7 Regulaminu.

§9 ZMIANA REGULAMINU

Regulamin może zostać zmieniony bez podania przyczyny przez Likwidatora do terminu wskazanego w §5 ust. 7 Regulaminu.

§10 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Złożenie oferty kupna oznacza, iż oferent zapoznał się z niniejszym Regulaminem, przyjmuje jego treść bez zastrzeżeń oraz zobowiązuje się do jego przestrzegania.
2. Złożenie oferty kupna oznacza, iż oferent zapoznał się ze stanem prawnym nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, w szczególności miał możliwość zapoznania się z operatem szacunkowym nieruchomości.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają odpowiednie przepisy prawa.
4. Likwidator zastrzega prawo do odwołania sprzedaży nieruchomości bez podania przyczyny.
5. Pełna treść warunków przetargu podana została do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie na stronie internetowej likwidatora www.kancelaria-sawicki.pl, w siedzibie spółdzielni w Tłuszczu przy ul. Kościuszki 1 oraz tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Tłuszczu przy ul. Warszawskiej 10, 05-240 Tłuszcz. Szczegółowych informacji o przetargu oraz stanie prawnym nieruchomości można uzyskać pod numerem telefonu (29) 75 73 006 lub kontaktując się z biurem likwidatora pod adresem e-mail: biuro@kancelaria-sawicki.pl.


Jacek Sawicki
Likwidator

**TŁUSZCZAŃSKA SPÓŁDZIELNIA
HANDLOWO-USŁUGOWA
W TŁUSZCZU W LIKWIDACJI
05-240 Tłuszcz, ul. Kościuszki 1
NIP 762 000 18 07, Regon 000662735
tel. 29 75 73 006**