REGULAMIN PRZETARGU PISEMNEGO NIEOGRANICZONEGO NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI - LOKALU UŻYTKOWEGO NR U1 ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI GARAŻU Z WYŁĄCZNYM PRAWEM DO KORZYSTANIA Z MIEJSC POSTOJOWYCH NR 10, 11, 13, 14 W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM PRZY UL. DANUTY SIEDZIKÓWNY „INKI"4 (DALEJ: REGULAMIN)

§ 1.
Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2019r. poz. 2195 z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 15 września 2000 roku – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2020r. poz. 1526, z późn. zm.);
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020r. poz. 1740 z późn. zm.).

§ 2.
Informacje ogólne

1. Sprzedającym jest Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (01-471) przy ul. gen. T. Pełczyńskiego 30, tel. 22 304 11 11, -12, -13, zwaną dalej „TBS" albo „Spółką". Adres strony internetowej: www.tbspolnoc.pl
2. Sprzedaż nieruchomości odbywa się w oparciu o *Zasady zbywania nieruchomości TBS Warszawa Północ Sp. z o.o.,* przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej TBS nr 11/2019 z dnia 7 marca 2019 r. oraz niniejszy Regulamin.

§ 3.
Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem sprzedaży jest:

   a) Lokal użytkowy (zwany dalej: „Lokalem") **nr U1** o powierzchni **219,78 m²**, stanowiący własność TBS Warszawa Północ Sp. z o.o. (dalej: „TBS") usytuowany na parterze w budynku wielolokalowym położonym w Warszawie w Dzielnicy Wola przy ul. D. Siedzikówny „Inki" nr 4, wraz z przypisanym do Lokalu udziałem wynoszącym 21978/333414 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Grunt, na którym znajduje się budynek, oznaczony jako działka ewidencyjna nr 141, o powierzchni 1865,00 m² w obrębie 6-06-14, uregulowany w księdze wieczystej KW Nr WA4M/00311513/7. Lokal nie jest objęty umową najmu. Lokal open space wyposażony jest w instalacje techniczne: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody. Rok budowy budynku, w którym znajduje się Lokal: 2015. Dla Lokalu nie jest założona księga wieczysta.

b) udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu, usytuowanego w budynku wielolokalowym położonym w Warszawie w Dzielnicy Wola przy ul. D. Siedzikówny „Inki" nr 4 wynoszący 4/40 w prawie własności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych oznaczonych nr 10, 11, 13, 14 oraz związanym z udziałem we współwłasności garażu udziałem w nieruchomości wspólnej. Garaż stanowi odrębny lokal niemieszkalny o powierzchni 1 311,15 m^2, dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA4M/00450518/8. Wskazany wyżej udział we współwłasności garażu z wyłącznym prawem do korzystania z powyższych miejsc postojowych w garażu, zwany jest dalej: „Miejscami postojowymi".

2. Lokal określony w ust. 1 a) powyżej oraz Miejsca postojowe wskazane w ust. 1 b) powyżej są sprzedawane razem (nie są przedmiotem oddzielnego obrotu) i są zwane dalej łącznie „Przedmiot sprzedaży".
3. Ogłoszenie o przetargu TBS podaje do publicznej wiadomości co najmniej na okres 60 dni przed wyznaczonym terminem przetargu na stronie www.tbspolnoc.pl oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki.
4. TBS zastrzega sobie prawo do zmiany warunków przetargu, o czym niezwłocznie poinformuje wszystkich oferentów.

§ 4.
Uczestnicy przetargu

1. Uczestnikami przetargu mogą być osoby fizyczne, prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną.
2. Wyłączeniu z postępowania przetargowego podlegają:
   a) członkowie Komisji Przetargowej oraz osoby pozostające z nimi w takim stosunku rodzinnym, prawnym bądź faktycznym, który może budzić uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności tych osób,
   b) pracownicy TBS oraz ich małżonkowie, zstępni, wstępni, rodzeństwo lub osoby pozostające z nimi w faktycznym pożyciu,
   c) pracownicy Urzędu m.st. Warszawy oraz ich małżonkowie, zstępni, wstępni, rodzeństwo oraz osoby pozostające z nimi w faktycznym pożyciu.

§ 5.
Składanie oferty

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest złożenie pisemnej oferty nabycia Przedmiotu sprzedaży. Wyłącza się możliwość złożenia oferty w postaci elektronicznej. Koszty udziału w przetargu ponosi Oferent.
2. Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie formatu A4 ostemplowanej lub podpisanej w miejscach zaklejenia. Na kopercie należy umieścić napis **„Oferta – Przetarg 3/2021"** oraz nazwę oferenta.
3. Ofertę należy złożyć w siedzibie TBS w sekretariacie od dnia 21.10.2021 r. do dnia 21.12.2021 r. w godz. 8^{00} – 16^{00}. Oferty dostarczone po terminie zostaną odrzucone. Powyższe dotyczy także ofert wysłanych do TBS przed upływem terminu, ale dostarczonych do siedziby TBS po terminie.

4. Oferent może wycofać ofertę jeśli wycofanie dotarło do TBS przed upływem końcowego terminu składania ofert. Oferentowi przysługuje w tym przypadku możliwość zwrotu wadium wpłaconego w związku z planowanym udziałem w przetargu.

§6.
Oferta

1. Ofertę należy złożyć na formularzu oferty stanowiącym załącznik nr 1 do ogłoszenia. Oferent może wypełnić formularz ręcznie lub maszynowo. Zmiana treści, niewypełnienie w całości lub niewłaściwe wypełnienie formularza oferty skutkuje odrzuceniem oferty.
2. Oferta oraz załączone dokumenty winny być sporządzone w języku polskim (tłumaczenie z języka obcego powinno być dokonane przez tłumacza przysięgłego).
3. Elementy oferty konieczne dla jej ważności, których brak albo nieprawidłowe, czy też nieczytelne lub budzące wątpliwości wypełnienie, bądź stwierdzenie niezgodności ze stanem faktycznym lub prawnym, skutkuje odrzuceniem oferty:
   1) jeżeli oferentem jest osoba fizyczna nie prowadząca działalności gospodarczej: imię i nazwisko, PESEL i NIP, adres zameldowania oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż adres zameldowania; jeżeli oferentem jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną lub osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą: firma / nazwa podmiotu, adres siedziby; nr NIP i KRS lub innego rejestru,
   2) nr telefonu do kontaktu,
   3) oferowana cena netto (cena oferowana powinna być wyższa od ceny wywoławczej), przy czym należy wskazać odrębnie cenę netto za Lokal, cenę netto za Miejsca postojowe oraz łączną cenę stanowiącą sumę ceny za Lokal i ceny za Miejsca postojowe, jako cenę netto za Przedmiot sprzedaży;
   4) numer rachunku bankowego, na który ma zostać zwrócone wadium w przypadkach określonych w Regulaminie i oznaczenie jego posiadacza,
   5) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
   6) podpis własnoręczny oferenta,
   7) data sporządzenia oferty,
   8) pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego upoważniające do zawarcia umowy, w przypadku jeśli oferent reprezentowany jest przez pełnomocnika,
   9) dowód wpłaty pełnej kwoty wadium,
   10) oświadczenie, czy oferent pozostaje w związku małżeńskim, w przypadku osób fizycznych, a w razie złożenia oferty tylko przez jednego z małżonków, pisemna zgoda drugiego małżonka na nabycie Przedmiotu sprzedaży bądź umowa o rozdzielności majątkowej małżeńskiej bądź oświadczenie (potwierdzone przez drugiego małżonka), że nabycie następuje do majątku osobistego i ze środków pochodzących z majątku osobistego,
   11) umowa spółki i uchwała wspólników w zakresie nabycia Przedmiotu sprzedaży (ze względu na przekroczenie zakresu zwykłych czynności spółki), adres siedziby i NIP spółki, w przypadku osób fizycznych tworzących spółkę cywilną,

12) zgoda właściwego organu na nabycie Przedmiotu sprzedaży bądź wykazanie, że takowa zgoda nie jest wymagana, a także dokumenty potwierdzające prawo do reprezentacji osób podpisujących ofertę, w przypadku osób prawnych i jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną.

§ 7.
Warunki uczestnictwa w przetargu

1. Warunkiem uczestnictwa jest wniesienie wadium w pieniądzu w wysokości 24 130,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery tysiące sto trzydzieści złotych, 00/100) w terminie do dnia **21.12.2021 r.** na konto TBS prowadzone w ING Bank Śląski S.A. o numerze **51 1050 1025 1000 0022 7761 3200**. Datą wniesienia wadium jest data jego wpływu na rachunek bankowy TBS.
2. Warunkiem uczestnictwa jest złożenie pisemnej oferty w terminie i w sposób określony w Regulaminie.
3. Wadium zwraca się w terminie 3 dni roboczych od dnia:
   1) odstąpienia TBS od przetargu,
   2) wystąpienia okoliczności, o której mowa w § 5 ust. 4 zd. 2,
   3) rozstrzygnięcia przetargu, z zastrzeżeniem ust. 4 poniżej,
   4) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym,
   5) uzyskania przez Spółkę informacji o niewyrażeniu zgody przez Zgromadzenie Wspólników na przeniesienie własności Przedmiotu sprzedaży,

   chyba, że zachodzą okoliczności wymienione w ogłoszeniu o przetargu lub Regulaminie do zatrzymania wadium.
4. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet ceny, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2.

§ 8.
Komisja Przetargowa (dalej: Komisja Przetargowa)

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa.
2. Przewodniczącego oraz członków Komisji Przetargowej, w składzie od 3 do 5 osób, powołuje Zarząd Spółki.
3. Komisja Przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania zwykłą większością głosów.
4. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Komisji Przetargowej.
5. Członek Komisji Przetargowej podlega wyłączeniu w przypadku, kiedy jest on uczestnikiem przetargu lub uczestnikiem przetargu jest osoba mu bliska.
6. Przez osoby bliskie rozumie się zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę pozostającą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który może budzić uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności członka Komisji Przetargowej.
7. Członkowie Komisji Przetargowej oraz osoby uczestniczące w jej pracach są zobowiązani do zachowania w poufności (tajemnica przedsiębiorstwa) wiadomości uzyskanych w trakcie pracy Komisji Przetargowej, jak również po jej zakończeniu, dotyczących przedmiotu przetargu oraz jego przebiegu, złożonych ofertach i ich treści

§ 9.
Wybór Oferty

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej rozpoczyna przetarg, dokonując otwarcia ofert.
2. Komisja Przetargowa ustala, które z ofert spełniają wymagania określone w ogłoszeniu i Regulaminie.
3. Komisja Przetargowa odrzuca oferty z dalszego postępowania przetargowego, jeżeli oferta nie odpowiada warunkom przetargu określonym w Regulaminie i/lub ogłoszeniu albo jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej treści lub jest niezgodna ze stanem faktycznym lub prawnym.
4. Przy wyborze oferty Komisja Przetargowa bierze pod uwagę zaoferowaną cenę za Przedmiot sprzedaży (czyli łączną cenę netto za Lokal i Miejsca postojowe) jako jedyne kryterium wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty.
5. W trakcie postępowania przetargowego Komisja Przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.
6. W przypadku złożenia równorzędnych i jednocześnie najkorzystniejszych ofert Komisja Przetargowa kontynuuje przetarg w formie licytacji między oferentami, którzy złożyli te oferty, w której jedynym kryterium wyboru ofert jest najwyższa cena netto za Przedmiot sprzedaży (czyli łączna cena za Lokal i Miejsca postojowe).
7. Komisja Przetargowa zawiadamia oferentów, o których mowa w ust. 6, o terminie licytacji, o której mowa w ust.6, oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.
8. W licytacji oferenci zgłaszają kolejne postąpienia kwot oferty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Następnie postanowienie § 9 ust. 5 Regulaminu stosuje się odpowiednio.
9. Wysokość postąpienia nie może być niższa niż 1% ceny wywoławczej Przedmiotu sprzedaży z zaokrągleniem w górę do pełnych złotych.
10. Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu (dalej: Protokół), zawierający informacje w szczególności o:
    1) terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu,
    2) oznaczeniu Lokalu i Miejsc postojowych oraz sposobie rozporządzenia Przedmiotem sprzedaży,
    3) zobowiązaniach, których przedmiotem jest Przedmiot sprzedaży;
    4) obciążeniach Przedmiotu sprzedaży,
    5) osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu wraz z uzasadnieniem podjętych decyzji,
    6) cenie Przedmiotu sprzedaży, o którym mowa w ogłoszeniu o przetargu,
    7) najwyższej cenie, osiągniętej w przetargu,
    8) złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich albo niewybrania żadnej z ofert albo odrzucenia oferty,
    9) uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez Komisję Przetargową,

10) imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie oraz adresie siedziby uczestnika przetargu, który wygrał przetarg,
11) dacie sporządzenia i podpisania protokołu,
12) imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków Komisji Przetargowej, a w przypadku licytacji imieniu i nazwisku osoby prowadzącej licytację,
13) zdaniach odrębnych członków Komisji Przetargowej wraz z uzasadnieniem, jeżeli zostaną zgłoszone,
14) podpisy członków Komisji Przetargowej.

11. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden jest przeznaczony dla Spółki, a jeden dla uczestnika przetargu, który wygrał przetarg.
12. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący i członkowie Komisji Przetargowej oraz uczestnik przetargu, który wygrał przetarg.
13. Przetarg uważa się za zamknięty z datą akceptacji Protokołu przez Zarząd Spółki.
14. Zaakceptowany przez Zarząd Spółki Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy sprzedaży dotyczącej Przedmiot sprzedaży, zgodnie z warunkami przetargu.
15. Przewodniczący Komisji Przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich oferentów, którzy złożyli oferty o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni roboczych od dnia zamknięcia przetargu.
16. Wynik przetargu podany jest do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie w siedzibie Spółki informacji o jego wyniku oraz na stronie internetowej TBS.
17. Przetarg kończy się:
    1) jego rozstrzygnięciem (wyborem przez Komisję Przetargową oferty najkorzystniejszej) albo
    2) zamknięciem przetargu bez dokonania wyboru ofert (zakończenie przetargu z wynikiem negatywnym) albo
    3) odstąpieniem TBS od przetargu bez podania przyczyny.

§ 10.

Postanowienia końcowe

1. TBS informuje oferenta, który wygrał przetarg, przekazując mu egzemplarz Protokołu, o którym mowa w § 9 ust. 11, o:
    1) obowiązku zapłaty 100 % ceny brutto (wraz z podatkiem VAT),
    2) terminie zawarcia umowy sprzedaży,
    3) uzyskaniu przez TBS zgody Zgromadzenia Wspólników na przeniesienie własności Przedmiotu sprzedaży,

    z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej.
2. TBS zastrzega sobie prawo do nie zawierania umowy sprzedaży z oferentem, który wygrał przetarg, w przypadku nie wyrażenia zgody przez Zgromadzenie Wspólników na przeniesienie własności Przedmiotu sprzedaży, niezależnie od przyczyny.
3. W przypadku niewyrażenia zgody przez Zgromadzenie Wspólników Spółki, Oferentowi nie przysługuje prawo żądania przeniesienia własności przedmiotu sprzedaży, jak również nie przysługują mu jakiekolwiek inne roszczenia w tym odszkodowawcze, wynikające z niezawarcia umowy.

4. TBS zawiadamia Oferenta, który wygrał przetarg o zgodzie bądź braku zgody Zgromadzenia Wspólników Spółki na przeniesienie własności Przedmiotu Sprzedaży, w terminie 3 miesięcy od dnia zakończenia przetargu. Po tym terminie, jeżeli nie uzyskano zgody Zgromadzenia Wspólników, przetarg zostaje unieważniony, a wadium zostaje niezwłocznie zwrócone Oferentowi który wygrał przetarg.
5. W przypadku, gdy Oferent posiada wobec TBS zobowiązanie z jakiegokolwiek tytułu prawnego, warunkiem sprzedaży jest uregulowanie wszelkich zobowiązań wobec TBS do dnia zawarcia umowy sprzedaży.
6. Oferent, który wygrał przetarg zobowiązany jest na 7 dni przed podpisaniem umowy w formie aktu notarialnego zapłacić (na rachunek bankowy TBS nr konta ING Bank Śląski nr **51 1050 1025 1000 0022 7761 3200**) kwotę równą 100% ceny brutto (wraz z podatkiem VAT) Przedmiotu sprzedaży osiągniętej w przetargu, pomniejszonej o wpłacone wadium.
7. Nie uiszczenie tej kwoty spowoduje nie zawarcie umowy i przepadek wadium.
8. Za datę wpłaty uważa się wpływ wymaganej należności na rachunek bankowy TBS.
9. Jeżeli oferent, który wygrał przetarg nie przystąpi bez usprawiedliwienia (udowodnionego stosownymi dokumentami) do zawarcia umowy w miejscu i terminie wskazanym przez TBS jako sprzedającego w pisemnym zawiadomieniu bądź z innych przyczyn leżących po stronie tego oferenta, nie dojdzie do zawarcia umowy, TBS może zrezygnować z jej zawarcia. Wpłacone wadium nie podlega wówczas zwrotowi.
10. Koszty sprzedaży, w tym sporządzenia umowy notarialnej, ponosi nabywca Przedmiotu sprzedaży (opłaty notarialne, skarbowe, sądowe oraz wypisów dla sprzedającego, etc.).
11. TBS zastrzega sobie prawo odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny, a także zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru oferty. Każdy uczestnik postępowania może zwrócić się do TBS na piśmie o wyjaśnienie treści Regulaminu pod warunkiem, że pytanie nie wpłynie później niż na 6 dni przed terminem składania ofert, o którym mowa w § 5 ust. 3.

Członek Zarządu
TBS Warszawa Północ Sp. z o.o.
Eliza Prudzicz

Prezes Zarządu
TBS Warszawa Północ Sp. z o.o
Piotr Jaworski