

**ZASADY WYŁONIENIA NABYWCY PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
DZIAŁEK GRUNTU PRZY UL. PRZYBYSZEWSKIEGO 41 i 43 w WARSZAWIE**

1. Zbycie prawa użytkowania wieczystego działek gruntu o nr ewidencyjnych:
 - a) 4 z obrębu 7-05-11, o powierzchni 284 m², położonej przy ul. Przybyszewskiego 41 w Warszawie (KW WA1M/00463947/7)
 - b) 5 z obrębu 7-05-11 o powierzchni 212 m², położonej przy ul. Przybyszewskiego 43 w Warszawie (KW WA1M/00463947/7), następuje w formie przetargu.
2. Przetarg ogłasza Zarząd Spółdzielni.
3. Zarząd powołuje Komisję przetargową (uchwała) w składzie 3-5 osób. W skład Komisji mogą wchodzić osoby zatrudnione w Spółdzielni (zarówno umowa o pracę, jak i zlecenie), których wiedza i umiejętności dają rękojmię prawidłowego przebiegu postępowania przetargowego. W skład komisji powinny wchodzić osoby zatrudnione w dziale techniczno-eksploatacyjnym, dziale ekonomiczno-księgowym oraz w dziale członkowsko-lokalowym. Jeden członek Komisji może być pracownikiem osiedla, na którego terenie znajdują się działki będące przedmiotem przetargu.
4. Członkami Komisji nie mogą być Członkowie Zarządu Spółdzielni, a także osoby, które jako pełnomocnicy Zarządu mogą zawierać umowę, której dotyczy postępowanie przetargowe.
5. W Komisji przetargowej w charakterze obserwatorów mogą uczestniczyć wybrani przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciele, a także wskazani przez Radę Osiedla, na którego terenie znajdują się działki będące przedmiotem przetargu, jej przedstawiciele.
6. Członek Komisji, którego interesów dotyczy postępowanie przetargowe, lub jeśli postępowanie to dotyczy jego małżonka, zstępnych, wstępnych, krewnych i powinowatych w linii prostej a w linii bocznej do II stopnia, a także osób, z którymi członek pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu - nie może brać udziału w postępowaniu przetargowym i podlega wyłączeniu przez Przewodniczącego Komisji. O wyłączeniu Przewodniczącego Komisji decyduje Zarząd. Po otwarciu ofert Członkowie Komisji składają oświadczenie, że nie pozostają z innym uczestnikiem przetargu w stosunku pokrewieństwa, o którym mowa powyżej.
7. Zatajenie przez członka Komisji okoliczności, o których mowa w ust. 6 skutkuje odpowiedzialnością dyscyplinarną na podstawie odrębnych przepisów. Decyzje w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
8. Wszelkie kwestie sporne, powstałe w toku postępowania przetargowego, rozstrzyga Komisja przetargowa większością głosów.
9. Spółdzielnia może unieważnić Przetarg, w całości lub w części bez podania przyczyny, w dowolnym momencie.
10. Ceną wywoławczą w przetargu jest wartość rynkowa działek określona w operacie szacunkowym.
11. Sporządzenie operatu szacunkowego zleca Zarząd.
12. W przypadku bezskuteczności przetargu, Zarząd ogłaszając nowy przetarg może dokonać obniżki ceny wywoławczej, w stosunku do wartości określonej w operacie szacunkowym.
13. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu zamieszczając ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Biura Zarządu Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, ogólnokrajowych portalach internetowych rynku nieruchomości oraz w prasie lokalnej i prasie o zasięgu ogólnokrajowym.

14. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu ogłasza się, co najmniej z dwutygodniowym wyprzedzeniem.
15. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni;
 - 2) informację o rodzaju przetargu oraz jego przedmiocie;
 - 3) opis i lokalizację obu działek;
 - 4) cenę wywoławczą;
 - 5) wysokość wadium oraz termin i sposób jego wpłaty;
 - 6) informacje o warunkach uczestnictwa w przetargu, ze wskazaniem sposobu uzyskania formularza oferty oraz informację, że oferty nie złożone na formularzu oferty będą odrzucane przez Komisję Przetargową;
 - 7) dane kontaktowe, gdzie zainteresowane osoby mogą uzyskać bliższe informacje na temat przedmiotu przetargu;
 - 8) termin i sposób składania ofert;
 - 9) miejsce i termin otwarcia ofert, przy czym dopuszcza się możliwość transmisji z otwarcia ofert w internecie;
 - 10) skutki odstąpienia od przetargu i niepodpisania umowy;
 - 11) zastrzeżenie o możliwości odwołania przetargu lub jego unieważnienia w każdym czasie bez podania przyczyn;
 - 12) informacje o możliwości przeprowadzenia przetargu wyłącznie przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
16. Ogłoszenie o przetargu publikowane w prasie lokalnej i prasie o zasięgu ogólnokrajowym powinno zawierać co najmniej:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni;
 - 2) informacje o rodzaju przetargu oraz jego przedmiocie;
 - 3) dane kontaktowe, gdzie zainteresowane osoby mogą uzyskać bliższe informacje na temat przedmiotu przetargu;
 - 4) wysokość wadium oraz termin i sposób jego wpłaty;
 - 5) termin i sposób składania ofert;
 - 6) miejsce i termin otwarcia ofert, przy czym dopuszcza się możliwość transmisji z otwarcia ofert w internecie.
17. Wzór formularza oferty, na jakim osoby przystępujące do przetargu składają swoje oferty, stanowi załącznik nr 1 do niniejszych zasad i do ogłoszenia o przetargu. Formularz oferty dostępny jest do pobrania na stronie internetowej Spółdzielni.
18. Do składanej oferty należy dołączyć kopię dowodu wniesienia wadium.
19. Wadium jest wnoszone na rachunek bankowy wskazany przez Spółdzielnię w ogłoszeniu.
20. Spółdzielnia niezwłocznie dokonuje zwrotu wadium w przypadku:
 - 1) zakończenia postępowania przetargowego - wszystkim uczestnikom, oprócz wygrywającego, najpóźniej w ciągu 7 dni od daty zatwierdzenia protokołu z przetargu;
 - 2) wycofania się z uczestnictwa w przetargu, jeśli to nastąpiło przed dniem rozstrzygnięcia przetargu;
 - 3) unieważnienia przetargu.

21. Oferent traci wadium, jeśli w terminie 40 dni od daty wygrania przetargu nie wpłaci na rachunek bankowy Spółdzielni zaoferowanej w przetargu kwoty, a decyzja Zarządu Spółdzielni o wyborze zwycięskiego oferenta traci ważność.
22. Wpłacone przez zwycięskiego oferenta wadium zaliczana jest na poczet zaoferowanej ceny nabycia prawa do nieruchomości.
23. Przetarg odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu, przy czym Spółdzielnia zastrzega możliwość prowadzenia przetargu wyłącznie przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
24. Przetarg składa się z dwóch etapów:
 - 1) etapu pisemnego nieograniczonego – w którym oferenci składają pisemne oferty w miejscu i czasie określonym w ogłoszeniu o przetargu;
 - 2) etapu ustnego ograniczonego - w którym oferenci, którzy złożyli ważną ofertę w etapie pisemnym nieograniczonym, biorą udział w ustnej licytacji, przy czym Spółdzielnia zastrzega możliwość prowadzenia licytacji także przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
25. Komisja przetargowa, zgodnie z trybem postępowania, wykonuje następujące czynności:
 - 1) odczytanie warunków przetargowych;
 - 2) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy;
 - 3) potwierdzenie prawidłowości wniesienia wadium;
 - 4) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki przetargu lub ich pełnomocników posiadających pełnomocnictwa udzielone w formie aktu notarialnego;
 - 5) sprawdzenie ofert złożonych w etapie pisemnym nieograniczonym;
 - 6) sporządzenie protokołu z etapu pisemnego nieograniczonego, zawierającego:
 - a) wskazanie ilości ofert złożonych w etapie pisemnym nieograniczonym;
 - b) wskazanie ofert cenowych złożonych przez poszczególnych uczestników;
 - c) wskazanie najwyższej oferty cenowej złożonej przez uczestników, która to oferta cenowa – po zaokrągleniu w górę do kwoty będącej wielokrotnością liczby 1000 – stanowi cenę wywoławczą w licytacji w etapie ustnym ograniczonym.
 - 7) sporządzenie protokołu z etapu ustnego ograniczonego.
26. Pisemne oferty przetargowe przyjmowane są w Kancelarii w siedzibie Spółdzielni tj. w Warszawie przy ul. Elbląskiej 14, w zamkniętych kopertach, opatrzonych napisem „Przetarg na nabycie prawa użytkowania wieczystego działek przy ul. Przybyszewskiego 41 i 43 w Warszawie”. Pracownik Spółdzielni opisuje na kopercie oraz w dzienniku korespondencji datę i godzinę złożenia pisemnej oferty. Dopuszcza się także możliwości złożenia oferty w formie przesyłki poleconej nadanej na Poczcie Polskiej lub za pośrednictwem firmy kurierskiej, z zachowaniem wymogów jak dla ofert składanych w Kancelarii, przy czym za datę złożenia oferty przyjmuje się dzień jej wpływu do siedziby Spółdzielni.



27. Oferta niespełniająca wymogów zawartych w niniejszych Zasadach będzie odrzucona i nie będzie brana pod uwagę w przetargu.
28. Oferty należy składać w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, Oferty złożone po terminie pozostawia się bez rozpatrzenia.
29. Pisemna oferta powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, (nazwa firmy w przypadku osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych), dokładny adres i telefon oferenta; a także o ile oferent go posiada – numer NIP i PESEL;
 - 2) wskazanie nieruchomości, której dotyczy oferta;
 - 3) oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszymi Zasadami i warunkami przetargu oraz o przyjęciu tych warunków bez zastrzeżeń;
 - 4) ofertę cenową nabycia prawa do nieruchomości nie mniejszą od ceny wywoławczej;
 - 5) dowód wpłaty wadium;
 - 6) własnoręczny podpis oferenta.
30. Licytację na etapie ustnym ograniczonym przeprowadza się, jeżeli na zakup działek złożono więcej niż jedną ofertę na etapie pisemnym nieograniczonym.
31. W przypadku złożenia tylko jednej ważnej pisemnej oferty w etapie pisemnym nieograniczonym, nieruchomość zostaje nabyta przez tego oferenta za cenę podaną w ofercie pisemnej.
32. W przypadku braku ofert, przetarg nie dochodzi do skutku i Zarząd jest uprawniony do ogłoszenia kolejnego przetargu.
33. W przypadku, gdy najwyższe oferty cenowe złożone przez uczestników na etapie pisemnym nieograniczonym są równe, zaś żaden z oferentów nie przystąpił do etapu ustnego ograniczonego, przetarg wygrywa oferent, który jako pierwszy złożył najwyższą ofertę cenową.
34. W etapie ustnym ograniczonym biorą udział wyłącznie oferenci, którzy złożyli ważną i nieodrzuconą przez Komisję Przetargową pisemną ofertę w etapie pisemnym nieograniczonym.
35. Licytację na etapie ustnym ograniczonym prowadzi Przewodniczący Komisji.
36. Przewodniczący Komisji ogłasza cenę wywoławczą i wzywa uczestników do zgłaszania postąpień.
37. Cenę wywoławczą stanowi najwyższa oferta cenowa złożona przez uczestników na etapie pisemnym nieograniczonym – po zaokrągleniu w górę do kwoty będącej wielokrotnością liczby 1.000. Kwota kolejnych postąpień wynosi 1.000,00-zł (jeden tysiąc złotych) lub jej wielokrotność.
38. Jeżeli po zgłoszeniu postąpienia przez jednego z uczestników, prowadzący licytację trzykrotnie ogłosi cenę i żaden z pozostałych uczestników licytacji nie zgłosi dalszego postąpienia, Przewodniczący Komisji udziela przybiccia na rzecz tego uczestnika. Przewodniczący Komisji ogłasza imię i nazwisko albo nazwę (firmę) uczestnika, który wygrał licytację.
39. Z etapu ustnego ograniczonego Komisja sporządza w dniu przetargu pisemny protokół zawierający:
 - 1) skład Komisji Przetargowej;
 - 2) określenie przedmiotu przetargu;
 - 3) imiona, nazwisko (nazwę) i adres oferenta, który wygrał przetarg;



- 4) zaproponowaną przez oferenta, który wygrał przetarg cenę nabycia;
 - 5) informację o spełnieniu warunków uczestnictwa w przetargu.
40. W przypadku unieważnienia przetargu lub jego części, Komisja sporządza protokół z uzasadnieniem, w którym wskazuje przyczynę unieważnienia.
 41. Protokoły, o których mowa w pkt. 25 ust. 6 i 7 oraz w pkt. 40 podpisują wszyscy członkowie Komisji, a jeżeli którykolwiek z członków Komisji nie chciał lub nie mógł złożyć swojego podpisu pod protokołem, adnotację o tym czyni Przewodniczący Komisji, podając przyczynę braku podpisu.
 42. Załącznikiem do protokołu jest dokumentacja przetargowa, składająca się z:
 - 1) operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Zarządu, zawierającego wycenę nieruchomości;
 - 2) opisu nieruchomości;
 43. Przewodniczący Komisji przetargowej przedkłada Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia protokół z przetargu na najbliższym posiedzeniu Zarządu.
 44. Zarząd w formie uchwały zatwierdza przetarg i pisemnie zawiadamia jego uczestników o wyniku przetargu.
 45. Zarząd odmawia zatwierdzenia przetargu, jeżeli odbył się on z naruszeniem niniejszych Zasad oraz z innych ważnych przyczyn.
 46. Po zatwierdzeniu przetargu Zarząd niezwłocznie przystępuje do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego, po wypełnieniu warunków finansowych przez zwycięskiego oferenta.
 47. Umowa zawierana jest z osobą, której oferta uznana została za najkorzystniejszą, po dokonaniu wpłaty zaoferowanej ceny. Koszty zawarcia aktu notarialnego i wpisów do księgi wieczystej oraz uzyskania dokumentów niezbędnych do zawarcia aktu, pokrywa nabywca nieruchomości.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU WSM
ds. ekonomiczno-finansowych


mgr Katarzyna Dawidczyk

PREZES ZARZĄDU WSM


mgr inż. Barbara Bożewska

....., dn.

FORMULARZ OFERTY

NAZWA OFERENTA:

.....

NIP PESEL

ADRES OFERENTA:

.....

Nr tel./ fax; e-mail

.....

składa ofertę dla Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie, ul. Elbląska 14, w postępowaniu przetargowym na nabycie:

„PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁEK GRUNTU PRZY UL. PRZYBYSZEWSKIEGO 41 i 43 w WARSZAWIE, o numerach ewidencyjnych:

a) 4 z obrębu 7-05-11, o powierzchni 284 m², położonej przy ul. Przybyszewskiego 41 w Warszawie (KW WA1M/00463947/7)

b) 5 z obrębu 7-05-11 o powierzchni 212 m², położonej przy ul. Przybyszewskiego 43 w Warszawie (KW WA1M/00463947/7).”

Wysokość oferowanej ceny nabycia:

..... –zł (słownie:) brutto

Oświadczam, iż zapoznałem się z zasadami wyłonienia nabywcy prawa użytkowania wieczystego działek gruntu przy ul. Przybyszewskiego 41 i 43 w Warszawie i przyjmuje je bez zastrzeżeń.

Oświadczam ponadto, że zapoznałem się również ze stanem prawnym oraz przebiegiem granic działek gruntu będących przedmiotem przetargu oraz stanem technicznym budynku posadowionego na działce o nr ew. 4 z obrębu 7-05-11, stan ten jest mi znany i nie będę z tego tytułu zgłaszał żadnych roszczeń wobec organizatora przetargu.

W załączeniu dowód wpłacenia wadium.

.....
/ podpis i pieczęć Oferenta /