

**URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**



REGULAMIN
PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO
NA SPRZEDAŻ LOKALU MIESZKALNEGO NR 12
USYTUOWANEGO W BUDYNKU POŁOŻONYM
W WARSZAWIE W DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE PRZY UL. HOŻEJ 35
WRAZ Z UDZIAŁEM W PRAWIE WŁASNOŚCI GRUNTU

Warszawa, 2020 r.

I. Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 12 usytuowanego w budynku położonym w Warszawie w Dzielnicy Śródmieście przy ul. Hożej 35 wraz z udziałem w prawie własności gruntu;
2. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny.

II. Podstawa prawna przeprowadzenia przetargu

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990);
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz. 1490 z późn. zm.);
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740);
4. Uchwała nr XXIX/615/2011 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 grudnia 2011 r. w sprawie zasad obrotu lokalami mieszkalnymi m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 239, poz. 8502 z późn. zm.);
5. Zarządzenie nr 4919/2013 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 30 sierpnia 2013 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze przetargu, zmienione zarządzeniem nr 77/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 30 grudnia 2014 r.;
6. Uchwała nr 4603/2020 Zarządu Dzielnicy Śródmieście z dnia 16 września 2020 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokalu mieszkalnego nr 12 usytuowanego w budynku położonym w Warszawie w Dzielnicy Śródmieście przy ul. Hożej 35 wraz z udziałem w prawie własności gruntu.

III. Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 12 o powierzchni użytkowej 146,43 m² usytuowanego w budynku położonym przy ul. Hożej 35, stanowiącego własność m.st. Warszawy. Z przedmiotowym lokalem związany jest udział w wysokości 439/10000 w częściach wspólnych budynku i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności gruntu, na którym znajduje się budynek, oznaczonego jako działki ewidencyjne nr 64/1 i 64/2 o powierzchni 1.130 m² w obrębie 5-05-03, uregulowanego w księdze wieczystej KW nrWA4M/00039413/5;
2. Cena wywoławcza ww. lokalu podana została do publicznej wiadomości w ogłoszeniu o przetargu oraz w wyciągu z ogłoszenia.

IV. Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu

1. Uczestnikiem przetargu może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną.
2. Do udziału w przetargu zostaną dopuszczone podmioty, które:

- wpłacą wadium w wysokości, formie i terminie określonych w ogłoszeniu o przetargu oraz
 - złożą zgłoszenie udziału w przetargu wraz z wymaganymi załącznikami w zamkniętej kopercie z dopiskiem „przetarg ustny nieograniczony ul. Hoża 35 m 12”, w Kancelarii Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przy ul. Nowogrodzkiej 43, w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu (druk zgłoszenia udziału w przetargu stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu przetargu), w tym m.in.:
 - a) jeżeli są uprawnione do nabycia w Polsce nieruchomości, zgodnie z ustawą z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278) do zgłoszenia udziału w przetargu powinno zostać załączone zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych, natomiast w przypadku, gdy nabycie nieruchomości nie wymaga przedmiotowego zezwolenia, do zgłoszenia udziału w przetargu powinny zostać załączone dokumenty to potwierdzające;
 - b) w przypadku, gdy udziałem w przetargu zainteresowana jest osoba pozostająca w związku małżeńskim, do zgłoszenia udziału w przetargu powinno zostać załączone pisemne oświadczenie o obowiązującym w jej małżeństwie ustroju majątkowym oraz określające majątek (wspólny, osobisty), do którego ma nastąpić nabycie nieruchomości;
 - c) uczestnicy będący spółkami prawa handlowego lub innymi osobami prawnymi, zobowiązani są do załączenia do zgłoszenia udziału w przetargu następujących dokumentów uprawniających do nabycia nieruchomości:
 - informacji odpowiadającej aktualnemu odpisowi z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 1500 z późn. zm.),
 - aktu założycielskiego, umowy lub statutu wraz ze wszystkimi zmianami (oryginał, wypis z aktu notarialnego, kopia potwierdzona notarialnie za zgodność z oryginałem) lub wydruku umowy spółki zawartej przy wykorzystaniu wzorca umowy zgodnie z ustawą z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1526);
 - uchwały właściwego organu wyrażającej zgodę na nabycie nieruchomości (oryginał lub kopia potwierdzona notarialnie za zgodność z oryginałem).
3. Jeżeli uczestnikiem przetargu jest konsorcjum, holding lub grupa podmiotów gospodarczych niebędących osobą prawną w rozumieniu przepisów prawa polskiego, to wówczas za uczestnika przetargu będzie się uważać osobę wskazaną przez pozostałych członków konsorcjum, holdingu lub grupy podmiotów gospodarczych stosownymi pełnomocnictwami i wpłacającą w imieniu wszystkich wadium.
 4. Jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku wspólnego osób pozostających w związku małżeńskim, warunkiem dopuszczenia do przetargu będzie:
 - a) stawiennictwo w dniu licytacji obojga małżonków albo,

- b) przedłożenie udzielonego przez nieobecnego małżonka pełnomocnictwa z podpisem notarialnie poświadczonym lub sporządzonego w formie aktu notarialnego wraz z pisemną zgodą drugiego małżonka, o której mowa w art. 37 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2020 r. poz. 1359) z podpisem notarialnie poświadczonym lub zawartej w akcie notarialnym, na dokonanie czynności prawnych związanych z udziałem w przetargu oraz określającego rodzaj, przedmiot i istotne warunki czynności prawnej, której dotyczy.
5. Jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku osobistego, przy zawieraniu umowy sprzedaży wylicytowanej nieruchomości osoba, która wygra przetarg powinna przedstawić wypis aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową małżeńską ustanawiającą rozdzielną majątkową, bądź oświadczenie współmałżonka z poświadczonym notarialnie podpisem wyrażające zgodę na nabycie lokalu do majątku osobistego z funduszy osobistych, albo odpis orzeczenia sądowego ustanawiającego rozdzielną majątkową.
 7. Cudzoziemcy mogą nabyć przedmiotową nieruchomość w wyniku przetargu, po spełnieniu warunków określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nieruchomości (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278). W przypadku, gdy nabycie nieruchomości nie wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, nabywca będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w tym zakresie, w umowie sprzedaży po uprzednim przedstawieniu potwierdzających jego treść dokumentów. Dokumenty potwierdzające treść oświadczenia winny być przedstawione wraz ze zgłoszeniem udziału w przetargu jako załączniki.
 6. Zainteresowani cudzoziemcy mogą uzyskać w Wydziale Obrotu Nieruchomościami dla Dzielnicy Śródmieście Urzędu m.st. Warszawy poświadczoną kopię ogłoszenia o przetargu w celu załączenia tego dokumentu do wniosku o wydanie promesy lub zezwolenia na nabycie nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu.
 7. Cudzoziemcy są zobowiązani do załączenia do zgłoszenia udziału w przetargu wszelkich dokumentów niezbędnych do przetargu, w tym dokumentów rejestrowych z kraju ich pochodzenia wraz z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski.
 8. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia lokalu, będącego przedmiotem przetargu.
 9. Wadium zwraca się niezwłocznie (jednak nie później niż przed upływem 3 dni) po zamknięciu, odwołaniu, unieważnieniu lub zakończeniu przetargu wynikiem negatywnym.

V. Komisja Przetargowa

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa.
2. Komisja działa na podstawie niniejszego Regulaminu Przetargu oraz obowiązujących przepisów prawa.
3. Zasady postępowania członków Komisji:

- a) Komisja ma obowiązek traktować wszelkie materiały i informacje otrzymane w związku z postępowaniem jako poufne,
 - b) Komisja ma obowiązek działać obiektywnie, wnikliwie i starannie, mając na względzie dobro m.st. Warszawy,
 - c) w postępowaniu przetargowym członkami Komisji nie mogą być osoby, które:
 - pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia albo są związani z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z uczestnikiem przetargu, jego zastępcą prawnym lub członkami władz osób prawnych, uczestniczących w przetargu,
 - przed upływem trzech lat od daty wszczęcia postępowania przetargowego były w stosunku pracy lub zlecenia z uczestnikiem przetargu albo członkami władz osób prawnych uczestniczących w przetargu,
 - pozostają z uczestnikiem przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do ich bezstronności,
 - d) członkowie Komisji podpisują stosowne oświadczenie (treść określona w załączniku nr 2 do Regulaminu przetargu).
4. W przypadku stwierdzenia, że członek Komisji jest powiązany z którymkolwiek z uczestników przetargu, jest on obowiązany bezzwłocznie złożyć rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.
5. Komisja przed otwarciem przetargu stwierdza wniesienie wadium przez uczestników przetargu.

VI. Przetarg

1. Przetarg odbywa się w obecności uczestników przetargu, w terminie i w miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Wchodząc do sali przetargowej, każdy z uczestników przetargu zobowiązany jest przedłożyć Komisji dokument pozwalający na ustalenie tożsamości. Jeżeli uczestnika przetargu zastępuje inna osoba, winna ona przedstawić pełnomocnictwo z notarialnie poświadczonymi podpisami.
3. Komisja dopuszcza do licytacji tylko tych uczestników, którzy złożyli dokumenty wymagane przez organizatora przetargu. Uczestnik przetargu, który spóźni się na otwarcie przetargu, nie zostanie dopuszczony do licytacji.
4. Przetarg otwiera i prowadzi Przewodniczący Komisji, przekazując uczestnikom informacje o nieruchomości, cenie wywoławczej, terminie wniesienia zapłaty, skutkach uchylenia się od zawarcia umowy oraz podając do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które złożyły zgłoszenie udziału w przetargu, wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.

5. Przewodniczący Komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
6. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem do pełnych dziesiątek złotych.
7. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
8. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
9. Po ustaniu zgłaszania postąpień, Przewodniczący Komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.
10. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą oraz w sytuacji, gdy przetarg został ogłoszony prawidłowo i nikt do niego nie przystąpił.

VII. Protokół z przetargu

1. Protokół z przeprowadzonego przetargu zawiera w szczególności następujące informacje:
 - a) termin, miejsce i rodzaj przetargu,
 - b) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według ewidencji gruntów i księgi wieczystej,
 - c) obciążenia nieruchomości,
 - d) zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość,
 - e) wyjaśnienia i oświadczenia złożone przez uczestników przetargu,
 - f) osoby dopuszczone i niedopuszczone do przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - g) cenę wywoławczą nieruchomości oraz najwyższą cenę osiągniętą w przetargu,
 - h) rozstrzygnięcia podjęte przez Komisję wraz z uzasadnieniem,
 - i) imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości,
 - j) imiona i nazwiska Przewodniczącego oraz członków Komisji,
 - k) data i miejsce sporządzenia protokołu.
2. Protokół sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla organizatora przetargu, a jeden dla nabywcy nieruchomości.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący i członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.

4. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, jego sprzedaży wraz z udziałem w prawie własności gruntu.

VIII. Zawarcie umowy

1. Akt notarialny zostanie podpisany w terminie nie krótszym niż 7 dni licząc od dnia doręczenia osobie ustalonej jako nabywca nieruchomości zawiadomienia o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży. W terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zawiadamiana jest pisemnie o miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej ustanowienia odrębnej własności lokalu, jego sprzedaży wraz z udziałem w prawie własności gruntu.
2. Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest przed wyznaczonym terminem podpisania umowy notarialnej zapłacić kwotę równą 100% ceny osiągniętej w przetargu, pomniejszonej o wpłacone wadium. Wpłata powinna nastąpić nie później niż na 3 dni przed podpisaniem umowy. Za datę wpłaty uważa się wpływ wymaganej należności na rachunek Dzielnicy Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawy.
3. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, o którym mowa w punkcie VIII.1. Regulaminu, sprzedający może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
4. Koszty sporządzenia umowy notarialnej ponosi nabywca nieruchomości (opłaty notarialne, skarbowe, sądowe) oraz opłaty za wypisy dla sprzedającego.
5. Przekazanie lokalu nabywcy następuje protokołem wydania, w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy notarialnej. Stroną przekazującą w imieniu m.st. Warszawy jest Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

IX. Postanowienia końcowe.

1. Organizator przetargu może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu i podając przyczynę odwołania przetargu.
2. Wymienione w treści punktu IV.2 i punktu V.3 lit. d. załączniki stanowią integralną część niniejszego Regulaminu.
3. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Prezydenta m.st. Warszawy.
4. Skargę wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.
5. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa w punkcie IX.3. Zarząd Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy wstrzymuje, do czasu jej rozpatrzenia, dalsze czynności związane ze zbyciem nieruchomości.

6. Prezydent m.st. Warszawy może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

OŚWIADCZENIE

Przewodniczącego/członka*) Komisji Przetargowej wyznaczonej w celu przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 12, usytuowanego w budynku przy ul. Hożej 35, stanowiącego własność m.st. Warszawy wraz z przypisanym do lokalu udziałem w wysokości 439/10000 w częściach wspólnych budynku i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie własności gruntu, na którym znajduje się budynek, oznaczonego jako działki ewidencyjne nr 64/1 i 64/2 o powierzchni 1.130 m² w obrębie 5-05-03, uregulowanego w księdze wieczystej KW nr WA4M/00039413/5.

Ja

(imię i nazwisko)

o ś w i a d c z a m , że:

- nie pozostaję w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia z uczestnikiem przetargu, jego pełnomocnikiem lub członkami władz osób prawnych, stających do przetargu,
- nie jestem związany z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z uczestnikiem przetargu, jego pełnomocnikiem lub członkami władz osób prawnych, stających do przetargu,
- przed upływem trzech lat od daty wszczęcia postępowania przetargowego nie byłem w stosunku pracy lub zlecenia z uczestnikiem przetargu albo członkami władz osób prawnych stających do przetargu,
- nie pozostaję z uczestnikiem przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do mojej bezstronności.

Warszawa, dnia

.....

podpis

*) niepotrzebne skreślić