390000/230/555/2019/ADG-N Szczecin, dnia 07 sierpnia 2019 r.

Regulamin przetargu

nieograniczonego ustnego

na sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej

położonej w Lubinie przy ul. Głównej 6, jednostka rejestrowa gruntów: G.193,

nr działki ewidencyjnej – ld dz. 320704\_5.0024.7

– symbol użytku B-RVIz – o pow. użytku/działki 1,3075 ha

Dla w/w nieruchomości prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych

Sądu Rejonowego w Świnoujściu księga wieczysta KW SZ1W/00027112/8.

**Wprowadzenie**

Zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 16.12.2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1182 z późn. zm.) dalej jako „ustawa o mieniu”, dokonanie przez państwową osobę prawną m.in. czynności prawnej w zakresie rozporządzenia rzeczowymi aktywami trwałymi o wartości rynkowej przekraczającej kwotę 5 000 000 PLN wymaga zgody Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej. Obowiązek ten dotyczy Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (państwowej osoby prawnej) m.in. w przypadku sprzedaży nieruchomości.

Zawarcie umowy przenoszącej prawo własności nastąpi po uzyskaniu zgody, o której mowa wyżej. Zgodnie z treścią ww. ustawy, rozpatrzenie wniosku przez Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej następuje w terminie miesiąca od dnia jego doręczenia wraz z kompletem wymaganych dokumentów. Bieg ww. terminu może zostać zawieszony z uwagi na konieczność uzupełnienia dokumentów.

W przypadku braku zgody Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej na przeniesienie własności w/w nieruchomości organizator przetargu zawiadomi wygrywającego przetarg, w terminie 14 dni od uzyskania od Prezesa informacji o braku przedmiotowej zgody. W tym samym terminie organizator zwróci wadium bez odsetek przelewem na rachunek bankowy uprzednio wskazany przez wygrywającego.

Przeniesienie prawa własności nieruchomości nastąpi po uzyskaniu zgody Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej oraz niewykonaniu przez Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości przysługującego prawa pierwokupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa wynikającego z art. 30a ustawy z dnia 20.07.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2018 r. poz. 2363) dalej jako „ustawa o KZN”.

W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby, które mogą nabyć nieruchomość tylko za zezwoleniem organu państwowego, a zezwolenia tego nie przedstawiły.

1) Regulamin przetargu dotyczy sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położnej w Lubinie przy ul. Głównej 6, jednostka rejestrowa gruntów: G.193, nr działki ewidencyjnej – ld dz. 320704\_5.0024.7– symbol użytku B-RVIz – o powierzchni użytku/działki 1,3075 ha. Dla w/w nieruchomości prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świnoujściu księga wieczysta KW SZ1W/00027112/8, dalej „Nieruchomość”.

Na w/w działce gruntu usytuowane są następujące budynki:

-/ budynek nr 1 – ld.bud. 320704\_5.0024.7.1. bud. /rodzaj wg. KST: 109 - /pozostałe budynki

 niemieszkalne/ – o pow. netto: 956,77 m2, pow. zabudowy = 392 m2

-/ budynek nr 2 – ld.bud. 320704\_5.0024.7.2. bud. /rodzaj wg. KST: 109 - /pozostałe budynki

 niemieszkalne/– o pow. netto 859,82 m2 , pow. zabudowy = 510 m2

-/ budynek nr 3 – ld.bud. 320704\_5.0024.7.3. bud. /rodzaj wg. KST: 110- /budynki mieszkalne/

 – o pow. netto 318,10 m2, pow. zabudowy = 375 m2

-/ budynek nr 4 – ld.bud. 320704\_5.0024.7.4. bud. /rodzaj wg. KST: 110 - /budynki mieszkalne/

 – o pow. netto 318,10 m2, pow. zabudowy = 385 m2

-/ budynek nr 5 – ld.bud. 320704\_5.0024.7.5. bud. /rodzaj wg. KST: 110 - /budynki mieszkalne/

 – o pow. netto 318,10 m2, pow. zabudowy = 369 m2

-/ budynek kotłowni – ld.bud. 320704\_5.0024.7.7. bud. – pow. zabudowy = 17 m2, połączony

 z ld.bud. 320704\_5.0024.7.8. bud. – pow. zabudowy = 85 m2 (razem pow.

 zabudowy 102 m2).

 Oba budynki /rodzaj wg. KST: 108 -/budynki produkcyjne, usługowe

 i gospodarcze dla rolnictwa / - o pow. netto razem = 171,70 m2 netto.

2) Nieruchomość nie jest obciążona zobowiązaniami wobec osób trzecich. Budynki nr 1, 2, 3, 4, 5, posiadają świadectwa charakterystyki energetycznej sporządzone w dniu 13.03.2018 r. Budynek kotłowni nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej.

3) Cena wywoławcza opisanej w pkt 1 nieruchomości wynosi 6 054 000,00 zł (słownie: sześć milionów pięćdziesiąt cztery tysiące złotych) i została ustalona w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę.

4) Zgodnie z interpretacją indywidualną przepisów prawa podatkowego – pismo Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej – sygn. 0114-KDIP1-2.4012.323.2018.2.WH z dnia 08.08.2018 r. sprzedaż nieruchomości zwolniona jest od podatku od towarów i usług.

5) Przetarg - licytacja ustna odbędzie się w siedzibie Oddziału w Szczecinie przy ul. Matejki 22 w dniu 27.09.2019 r. o godzinie 11.00, pok. 115.

6) Przetarg ma charakter ustny nieograniczony. W przetargu mogą uczestniczyć oferenci, którzy złożyli prawidłowe pod względem formalnym zgłoszenie uczestnictwa w przetargu wraz z wymaganymi oświadczeniami i zostali dopuszczeni do przetargu zgodnie z niniejszym regulaminem oraz wpłacili, zgodnie z ogłoszeniem, wadium w wysokości 302 700,00 zł (słownie: trzysta dwa tysiące siedemset złotych) na rachunek bankowy Zakładu Ubezpieczeń Społecznych prowadzony przez PKO BP 94 1020 5590 0000 0002 9330 7017, w terminie do dnia 24.09.2019, przy czym za dzień wpłaty wadium uznaje się dzień uznania rachunku bankowego ZUS wskazanego w ogłoszeniu o przetargu.

7) Zgłoszenie uczestnictwa w przetargu, o którym mowa w pkt. 6 powinno zawierać w szczególności:

1. Oświadczenie woli Oferenta o zamiarze nabycia powyższej nieruchomości, przy czym zaoferowana w trakcie przetargu cena za powyższą nieruchomość nie może być niższa aniżeli cena wywoławcza tj. 6 054 000,00 złotych;
2. imię i nazwisko, adres zamieszkania (dotyczy osób fizycznych), a w przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą (przedsiębiorców) – zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
3. oznaczenie osoby prawnej, jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej a posiadającej zdolność prawną, nazwa firmy, siedziby, adres, wyciąg z KRS (dotyczy podmiotów wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego), uchwały właściwych organów lub wspólników o wyrażeniu zgody na nabycie w/w nieruchomości – jeżeli uchwały takie są wymagane, wraz z aktualnym odpisem umowy spółki (tekst jednolity),
4. dowód wpłaty wadium oraz wskazanie rachunku bankowego właściwego do zwrotu wadium,
5. zobowiązanie Oferenta do pokrycia wszelkich podatków i opłat, oraz innych kosztów związanych z zawarciem projektu aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości oraz aktu notarialnego umowy sprzedaży Nieruchomości (warunkowej i przenoszącej własność)
6. oświadczenie, że Oferent zapoznał się ze stanem prawnym i technicznym Nieruchomości oraz z regulaminem przetargu, który przyjmuje jako obowiązujący w ramach planowanej sprzedaży oraz, że wyraża zgodę na wyłączenie rękojmi za wszelkie wady Nieruchomości,
7. oświadczenie o uzyskaniu i przyjęciu informacji, iż na sprzedaż Nieruchomości, pod rygorem nieważności tej umowy, konieczne jest uzyskanie zgody Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej wynikającej z art. 38 ust.1 ustawy o mieniu i informacji, iż powyższa zgoda może zostać udzielona warunkowo oraz niewykonania prawa pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa wynikającego z ustawy o KZN.
8. podpisy osób uprawnionych do reprezentacji Oferenta wraz z ewentualnymi prawidłowymi pełnomocnictwami, jeżeli Oferent jest reprezentowany przez pełnomocnika.
9. zezwolenie organu państwowego - dotyczy osób, które mogą nabyć nieruchomość tylko za jego zezwoleniem.

8) Zgłoszenie uczestnictwa w przetargu zawierające dokumenty wymienione w pkt. 7 należy złożyć w zamkniętej kopercie do dnia 25.09.2019 r. (decyduje data wpływu) w sekretariacie ZUS Oddział w Szczecinie ul. Matejki 22 pok. 113 (sekretariat ZUS czynny jest w godz. 7.00-15.00) z dopiskiem: „Przetarg na sprzedaż nieruchomości położonej w Lubinie ul. Główna 6 - nie otwierać przed 27.09.2019 r. godz. 1100”.

9) Złożenie zgłoszenia uczestnictwa w przetargu i wpłata wadium stanowi równocześnie zobowiązanie Oferenta do przystąpienia do przetargu. Jeżeli pomimo złożenia zgłoszenia uczestnictwa i wpłacenia wadium Oferent nie przystąpił do przetargu bądź przystąpił do przetargu, ale nie zaoferował ceny zakupu równej cenie wywoławczej powiększonej o wartość postąpienia - wadium wpłacone przez takiego Oferenta nie podlega zwrotowi.

10) Przetarg będzie rozstrzygnięty, bez względu na liczbę oferentów, gdy co najmniej jeden z oferentów zaoferuje cenę o co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej określonej w pkt 3 przedmiotowego regulaminu.

11) Po spełnieniu warunków formalnych, o których mowa powyżej Oferenci dopuszczeni do przetargu ustnego mogą w jego trakcie podwyższać swoje oferty o kwotę postąpienia nie niższą niż 60.540,00 zł (słownie: sześćdziesiąt tysięcy pięćset czterdzieści złotych).

12) W trakcie trwania licytacji organizator przetargu może ogłosić przerwę trwającą nie dłużej niż trzydzieści minut. Jednocześnie zabrania się ogłaszania przerw na wniosek Oferentów, przy czym zastrzega się, iż Oferenci mogą prowadzić konsultacje z osobą towarzyszącą, bądź też kontaktować się za pomocą własnego telefonu z osobami z zewnątrz. Jednakże, w takim przypadku Oferent, pozostali Oferenci, jak i Komisja przetargowa pozostają na sali.

13) Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia, odpowiednio:

a) odwołania przetargu;

b) zamknięcia przetargu;

c) unieważnienia przetargu;

d) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

 Wadium wpłacone przez oferenta wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet ceny sprzedaży.

14) Przeniesienie prawa własności nieruchomości szczegółowo opisanego w pkt 1 następuje w następującym trybie:

a) w terminie 14 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu ZUS zawiadomi Oferenta, który wygrał przetarg o terminie i miejscu parafowania projektu aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży

b) wszelkie koszty związane ze sporządzeniem projektu aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości oraz aktu notarialnego umowy sprzedaży (warunkowej i przenoszącej własność) ponosi wygrywający przetarg, w tym koszty opłat notarialnych, sądowych, podatku od czynności cywilnoprawnych;

c) po sporządzeniu i parafowaniu projektu aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, ZUS działając na podstawie 39 ustawy o mieniu wystąpi do Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej o wyrażenie zgody na sprzedaż;

d) w przypadku odmowy wyrażenia zgody przez Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej organizator przetargu w terminie 3 dni od otrzymania rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 40 ust. 3 ustawy o mieniu zawiadomi wygrywającego przetarg o odmowie i w tym terminie zwróci wadium temu oferentowi bez odsetek przelewem na rachunek bankowy uprzednio przez Niego wskazany;

e) w przypadku wyrażenia przez Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej zgody na sprzedaż, ZUS powiadomi o tym fakcie wygrywającego przetarg w terminie 3 dni od otrzymania pisemnej zgody, jednocześnie wyznaczając termin i miejsce zawarcia aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży – nie dłuższy jednak niż 30 dni od dnia otrzymania przez ZUS zgody Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej na zawarcie umowy sprzedaży

 f) sprzedaż nieruchomości, o której mowa w pkt.1 następuje po uzyskaniu zgody Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej oraz jeżeli Prezes KZN nie wykona prawa pierwokupu, wynikającego z art. 30a ustawy o KZN. Notariusz sporządzający warunkowa umowę sprzedaży jest obowiązany do przekazania Prezesowi KZN wypisu aktu notarialnego obejmującego warunkowa umowę sprzedaży w terminie 3 dni od dnia zawarcia umowy. Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez Prezesa KZN zawiadomienia o treści umowy sprzedaży. Po otrzymaniu informacji o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu lub po upływie terminu wykonania prawa pierwokupu, ZUS poinformuje wygrywającego przetarg o terminie i miejscu podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży przenoszącej własność.

 g) oferent zobowiązany jest do zapłaty na rzecz ZUS całości ceny sprzedaży, najpóźniej w dniu poprzedzającym zawarcie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości (przenoszącej własność), przelewem na rachunek bankowy wskazany przez ZUS, przy czym za dzień zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego ZUS. Oferent zobowiązany jest do zapłaty pozostałych opłat oraz podatku od czynności cywilnoprawnych przelewem na rachunek bankowy notariusza.

h) wydanie nieruchomości nastąpi po podpisaniu aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości, lecz nie wcześniej niż w dniu 31.12.2019 r.

 i) w przypadku złożenia oświadczenia przez Prezesa KZN o którym mowa w art. 30b ustawy o KZN o prawie pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa organizator przetargu w terminie 3 dni od jego otrzymania zawiadomi wygrywającego przetarg i w tym terminie zwróci wadium temu oferentowi bez odsetek przelewem na rachunek bankowy uprzednio przez Niego wskazany;

15) Spełnienie przez wygrywającego przetarg chociażby jednej z poniższych przesłanek, tj.:

a) uchylenie się przez Oferenta od zawarcia projektu aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży w terminie wyznaczonym przez organizatora przetargu;

b) uchylenie się przez Oferenta, który wygrał przetarg od zawarcia aktu notarialnego umowy sprzedaży w terminie wyznaczonym przez ZUS;

c) niedopełnienie w terminie wyznaczonym przez organizatora przetargu warunków, od których Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy o mieniu, uzależnił zgodę na zawarcie umowy przenoszącej własność;

d) niewpłacenie w terminie i w sposób wskazany w przedmiotowym regulaminie całości ceny sprzedaży

- uważać się będzie za rezygnację wygrywającego przetarg z zakupu przedmiotu przetargu, a wpłacone przez wygrywającego przetarg wadium nie podlega zwrotowi.

16) Zakład Ubezpieczeń Społecznych zastrzega sobie prawo odwołania przetargu bez dokonania wyboru oferty i bez podania przyczyny. W takim przypadku ZUS zobowiązany jest do zwrotu wadium bez odsetek na rzecz Oferentów w terminie 3 dni od dnia zamknięcia przetargu – przelewem na rachunek bankowy wskazany przez poszczególnych Oferentów w zgłoszeniach uczestnictwa w przetargu. Przetarg i jego zamknięcie nie wywołują wówczas żadnych skutków prawnych poza zwrotem wadium, Oferentom nie przysługują w stosunku do ZUS żadne roszczenia z tytułu odwołania przetargu bez wyboru oferty.

17) Organizator przetargu zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu na każdym jego etapie, bez podania przyczyn, a także zamknięcia przetargu bez wyboru oferty.