Ogłoszenie o przetargu i warunkach przetargu

Materiały informacyjne

Dotyczy: przetargu pisemnego nr 26/08/2024 w sprawie sprzedaży prawa własności do lokalu niemieszkalnego położonego w (03-984) Warszawie przy ul. Mikołajczyka 12 / U-3 („Nieruchomość").

I. Organizator przetargu pisemnego/miejsce przetargu

Organizatorem przetargu pisemnego jest spółka „RUCH" S.A. z siedzibą w Warszawie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: KRS 0000020446, posiadająca numer NIP:526-02-50-475, REGON: 011063584 i BDO: 000020148, o kapitale zakładowym w wysokości 109 289 617,00 złotych, w całości opłaconym.

II. Adres sprzedawanej nieruchomości

Warszawa (03-984), ul. Mikołajczyka 12 / U-3, województwo mazowieckie

Nieruchomość może być oglądana z zewnątrz ogólnodostępna.
Zdjęcia przedmiotowej nieruchomości dołączone są również do oferty.

III. Opis nieruchomości

Przedmiotowy lokal położony jest na parterze wolnostojącego, wieloklatkowego, 5-kondygnacyjnego, podpiwniczonego budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi i handlowymi na parterze.

Charakterystyka techniczna:
- pow. użytkowa lokalu – wg KW i KL: 48,10 m2
- funkcja: handlowo-usługowa
- ilość pomieszczeń: 6 - sala sprzedaży, magazyn, pom. socjalne, 2 przedsionki, łazienka
- kondygnacja – 1 (parter)

Opis techniczny:
Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowo-handlowymi w parterze, zrealizowany około 2000 r. w technologii prefabrykowanej, budynek 5-kondygnacyjny, podpiwniczony. Budynek ogólnie zadbany, w stanie technicznym adekwatnym do wieku, po termomodernizacji.
Stan techniczny i standard lokalu należy ocenić jako przeciętny, wymagający nakładów na remont/odświeżenie.
Lokal wykorzystywany do pełnienia funkcji handlowo-usługowej, do remontu. Układ funkcjonalny typowy – sala sprzedaży, magazyn, pom. socjalne, 2 przedsionki, łazienka z WC.

IV. Księga wieczysta

Księgi Wieczyste prowadzone są przez XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa i zawierają m.in. następujące wpisy:

KSIĘGA WIECZYSTA NR	**WA6M / 00471190 / 9** **lokal stanowiący odrębną nieruchomość**
Dział I - Oznaczenie nieruchomości	

Położenie	mazowieckie, M.St.Warszawa, Warszawa, Praga Południe, Mikołajczyka 12, lokal U-3
Przeznaczenie lokalu	lokal niemieszkalny
Opis lokalu	sala sprzedaży - 1, magazyn - 1, pom.socjalne - 1, łazienka - 1, przedsionek - 2
Kondygnacja	1
Odrębność	tak
Pole pow. uż. wraz z pom. przynależnymi (m2)	48,10
Dział I-Sp - Spis praw związanych z własnością	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – 4810 / 1309900 Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal - WA6M / 00464149 / 5	
Dział II – Własność	
Właściciel:	Ruch S.A., Warszawa. Udział 1/1.
Dział III - Ciężary i ograniczenia	
Lp.1. Nr wpisu: 1. Rodzaj wpisu: roszczenie. Treść wpisu: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdoczesnego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.	
Dział IV - Hipoteki	
brak wpisów	

KSIĘGA WIECZYSTA NR	**WA6M / 00464149 / 5** **Nieruchomość gruntowa**
Dział I - Oznaczenie nieruchomości	
Położenie	mazowieckie, M.St.Warszawa, Warszawa, Praga Południe, Mikołajczyka 12
Działki ewidencyjne -	3/19
Obręb	3-06-07
Obszar (m2)	16 102,00
Sposób korzystania	B - tereny mieszkaniowe
Budynek	mazowieckie, M.St.Warszawa, Warszawa, Praga Południe, Mikołajczyka 12
Odrębność	nie
Przeznaczenie	Budynek mieszkalny
Informacja o wyodręb. lokalach	97 wyodrębnionych lokali, m.in.. Lp. 50, lokal U-3, KW WA6M / 00537071 / 0.
Dział I-Sp - Spis praw związanych z własnością	
Spółdzielnia Mieszkaniowa "Gocław Lotnisko". Udział 728240/1309900. Właściciele wyodrębnionych lokali: m.in.: Lp. 50. lokal U-3, RUCH S.A. Udział 4810/1309900, WA6M / 00471190 /9.	
Dział II – Własność	
Właściciel:	Ruch S.A., Warszawa. Udział 1/1.
Dział III - Ciężary i ograniczenia	
Brak wpisów	
Dział IV - Hipoteki	
brak wpisów	

V. Cena minimalna

1. Cena minimalna została wyznaczona na poziomie **414 000 zł** (słownie: czterysta czternaście tysięcy złotych 00/100). Cena minimalna jest ceną netto.

2. Organizator zastrzega możliwość odrzucenia Oferty, z ceną mniejszą niż wskazana minimalna w punkcie powyżej.
3. Organizator zastrzega możliwość przeprowadzenia aukcji elektronicznej, w celu wyłonienia najlepszej cenowo Oferty (w przypadku otrzymania więcej niż jednej Oferty na nieruchomość).
4. **VAT i PCC:**
   Na podstawie analizy stanu faktycznego oraz dokumentów finansowo-księgowych należy stwierdzić, iż sprzedaż przedmiotowej nieruchomości podlega zwolnieniu z opodatkowania podatkiem VAT na podstawie art. 43 ust.1 pkt 10 ustawy o VAT. Zwolnienie wynika z faktu, że do pierwszego zasiedlenia tej nieruchomości przez RUCH S.A. doszło przeszło 2 lata temu. Ponadto, w okresie ostatnich 2 lat nie zostały poniesione nakłady inwestycyjne w wysokości przekraczającej 30% wartości początkowej nieruchomości. W związku z powyższym nabywca przedmiotowych nieruchomości będzie zobowiązany do zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC) wg stawki 2%, na podstawie art. 2 pkt 4 lit. b ustawy o PCC.

   Opcja opodatkowania:
   Jednakże w odniesieniu do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości strony będą uprawnione do wyboru tzw. opcji opodatkowania podatkiem VAT, na podstawie art. 43 ust. 10 ustawy o VAT. Wówczas sprzedaż nieruchomości opodatkowana będzie stawką VAT 23%.
   W przypadku wyboru opcji opodatkowania podatkiem VAT, nabywca nie będzie zobowiązany do zapłaty 2% podatku od czynności cywilnoprawnych, na podstawie art. 2 pkt 4 lit. a ustawy o PCC.

   Wybór opcji opodatkowania podatkiem VAT może być dokonany przed dokonaniem sprzedaży poprzez zgodne oświadczenie stron dostarczone naczelnikowi urzędu skarbowego właściwego dla nabywcy bądź w akcie notarialnym sprzedaży nieruchomości.

VI. Informacje o wadium

Przystępujący do przetargu Oferent pod rygorem niedopuszczenia do Przetargu powinien wpłacić wadium :

1. Kwota wadium wynosi **41 400 zł brutto** (słownie: czterdzieści jeden tysięcy czterysta złotych 00/100).
2. Wadium we wskazanej kwocie powyżej należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy Spółki o nr 25 2490 0005 0000 4600 8106 0257 w sposób umożliwiający zaksięgowanie złożonego wadium na rachunku bankowym Spółki najpóźniej w terminie składania oferty.
3. Wadium Oferentów, których Oferty nie zostaną przyjęte lub odrzucone w trakcie postępowania z innych powodów, zostanie zwrócone bez odsetek niezwłocznie przez Organizatora jednak nie później niż w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni roboczych od daty podjęcia przez Komisję decyzji o nieprzyjęciu odrzuceniu Ofert.
4. W przypadku unieważnienia przetargu – wadium zostanie zwrócone na warunkach wskazanych w pkt. powyżej.
5. Wadium uiszczone przez nabywcę zostanie zaliczone na poczet ceny Nieruchomości.
6. RUCH S.A. ma prawo zachować wadium, jeżeli Oferent, którego Oferta zostanie wybrana w postępowaniu uchyli się do zawarcia Umowy.

VII. Dane które powinna zawierać oferta

1. Oferta powinna zawierać co najmniej:
   a) datę sporządzenia;
   b) imię i nazwisko lub nazwę Oferenta, w przypadku przedsiębiorcy – firmę pod jaką prowadzi działalność gospodarczą, dokumenty jednostki samorządu terytorialnego (jeśli dotyczy);

c) adres zamieszkania lub siedziby (ewentualnie adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż adres zamieszkania lub siedziby);
d) numer telefonu oraz e-mail do kontaktu;
e) numer Pesel dla osób fizycznych;
f) numer KRS, numer wpisu do ewidencji oraz numer REGON dla przedsiębiorców;
g) numer NIP (o ile został nadany);
h) oferowaną cenę netto w złotych i oświadczenie o pokryciu należnego podatku od towarów i usług/podatku od czynności cywilnoprawnych oraz kosztów związanych z podpisaniem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego;
i) termin i sposób zapłaty ceny w przypadku przyjęcia Oferty,
j) oświadczenie o niepozostawaniu w związku małżeńskim, umowę o rozdzielności majątkowej albo pisemne oświadczenie małżonka o wyrażeniu przez niego zgody na nabycie nieruchomości po oferowanej cenie przez małżonka przystępującego do postępowania – w przypadku osób fizycznych lub przedsiębiorców będących osobami fizycznymi,
k) oświadczenie Oferenta o niezaleganiu w podatkach i w opłacaniu składek do ZUS (oświadczenie dotyczy przedsiębiorców),
l) oświadczenie Oferenta: Iż , znany jest mu faktyczny i prawny stan Nieruchomości oraz ,że nie wnosi obecnie , jak i nie będzie wnosił w przyszłości , co do tych stanów , żadnych zastrzeżeń oraz wynikających z nich roszczeń.
m) wykaz załączników do Oferty.

2. Oferta powinna być podpisana przez Oferenta (w przypadku osób fizycznych przez oboje małżonków) lub osoby uprawnione do reprezentacji osoby prawnej, bądź osoby uprawnione do reprezentacji jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną, w szczególności w sposób określony w aktualnym odpisie z właściwego rejestru.
3. Wszystkie strony Oferty i załączników do niej powinny zostać parafowane przez Oferenta (w przypadku osób fizycznych przez oboje małżonków) lub osoby uprawnione do reprezentacji osoby prawnej, bądź osoby uprawnione do reprezentacji jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną, w szczególności w sposób określony w aktualnym odpisie z właściwego rejestru.
4. W przypadku podpisania Oferty przez pełnomocnika Oferenta niezbędne jest załączenie do Oferty stosownego pełnomocnictwa (oryginał lub kopia potwierdzona przez notariusza lub radcę prawnego lub adwokata za zgodność z oryginałem).
5. W przypadku zawierania Umowy, w której płatność ceny w całości lub w części będzie dokonywana po podpisaniu aktu notarialnego, Oferent będący przedsiębiorcą, przed przystąpieniem do aktu notarialnego będzie zobowiązany przedstawić aktualne (wydane nie wcześniej niż 30 dni przed datą aktu) zaświadczenie z właściwego urzędu skarbowego o niezaleganiu w podatkach i zaświadczenie o niezaleganiu w opłacaniu składek do ZUS.
6. Oferta musi być sporządzona na piśmie w języku polskim.

VIII. Termin do którego przyjmowane są oferty:

Dokumentacja ofertowa winna być sporządzona w języku polskim i powinna być przesłana w nieprzekraczalnym terminie do dnia 21.01.2025 r. do godziny 17:00 na adres: anna.korczak@ruch.com.pl. Plik musi być zabezpieczony hasłem. Prosimy o przesłanie hasła do pliku w oddzielnym mailu.

Termin rozstrzygnięcia przetargu: 22.01.2025 r.

Osoby kontaktowe:
- sprawy formalne: Anna Korczak, nr tel.: 504 075 363, e-mail: anna.korczak@ruch.com.pl
- sprawy techniczne - Marcin Kotkowicz, nr tel.: 504 075 288,e-mail:marcin.kotkowicz@ruch.com.pl

Informacje dodatkowe:

Przetarg może być przez Organizatora unieważniony w każdym czasie bez konieczności podawania przyczyn lub zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.

Organizator zastrzega, że wybór oferty w toku przetargu może nastąpić jedynie poprzez uzyskanie zgody właściwych Organów Spółki GK w formie Uchwały lub poprzez uzyskanie zgody Komisji Nieruchomości.

Umowa zostaje zawarta z chwilą złożenia przez spółkę GK i wybranego oferenta oświadczeń woli w formie aktu notarialnego, o ile wcześniej właściwe Organy Spółki GK wyraziły zgodę na jej zawarcie.

Organizator przetargu ma prawo swobodnego wyboru oferty jeżeli uczestnicy przetargu zaoferowali takie same warunki, w szczególności tę samą Cenę.

Organizator zastrzega, że może przeprowadzić dodatkowe negocjacje z wybranymi oferentami, dodatkową licytację lub aukcję internetową.

Zdjęcia nieruchomości: