

## Ogłoszenie o przetargu i warunkach przetargu

### Materiały informacyjne

**Dotyczy: sprzedaży w trybie z wolnej ręki nr 15/08/2024 w sprawie sprzedaży lokalu niemieszkalnego położonego w miejscowości (62-050) Mosina, Plac 20 Października 27 / lokal 1 („Nieruchomość”).**

#### **I. Organizator sprzedaży/miejsce sprzedaży**

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**

Mosina (62-050), Plac 20 Października 27 / lokal 1, województwo wielkopolskie

Nieruchomość może być oglądana z zewnątrz ogólnodostępna.

Zdjęcia przedmiotowej nieruchomości dołączone są również do oferty.

#### **III. Opis nieruchomości**

Nieruchomość zlokalizowana jest w ścisłym centrum Mosiny, przy rynku, pod adresem Plac 20 Października 27, w ścisłym centrum niewielkiego miasta.

Przedmiotowy lokal położony jest na parterze niewielkiego 3-kondygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie zwartej pierzei rynku. W budynku wyodrębniono 9 lokali, w tym dwa użytkowe.

Charakterystyka techniczna:

- pow. użytkowa lokalu – wg KW i KL: 19,89 m<sup>2</sup>
- rok budowy budynku: przed 1989 r.
- funkcja: handlowo-usługowa
- ilość pomieszczeń: 2
- kondygnacja – 1 (parter).

Budynek – kamienica mieszkalno-usługowa, zrealizowana prawdopodobnie w latach 80-ych XX w. w technologii tradycyjnej, murowanej, budynek 3-kondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, i podpiwniczeniem o pow. zabudowy (wg rejestru budynków) 225,0m<sup>2</sup> i łącznej powierzchni wyodrębnionych lokali 377,37 m<sup>2</sup>.

Budynek/lokal posiadają dostęp instalacji: wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, alarmowej/dozoru.

Lokal adaptowany do pełnienia funkcji handlowo-usługowej, przeciętnie zadbane, powierzchnia wykończona na potrzeby placówki. Układ funkcjonalny – sala sprzedaży, zaplecze z WC.

Stan techniczny i standard powierzchni należy ocenić jako przeciętny, coraz rzadziej akceptowany na rynku, wymagający nakładów na remont/odświeżenie.

Budynek ogólnie zadbane, w stanie technicznym adekwatnym do wieku, wymagający modernizacji i odświeżenia, w szczególności elewacja.

#### IV. Księga wieczysta

Księgi Wieczyste prowadzone są przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Śremie zawierają m.in. następujące wpisy:

<b>KSIĘGA WIECZYSTA NR</b>	<b>PO1M / 00030766 / 7</b> <b>lokal stanowiący odrębną nieruchomość</b>
<b>Dział I - Oznaczenie nieruchomości</b>	
Położenie	Mosina, Pl. 20 Października 27 / lokal 1
Przeznaczenie lokalu	lokal niemieszkalny
Opis lokalu	pomieszczenie - 1
Odrębność	Tak
Pole pow. uż. wraz z pom.przynależnymi (m2)	19,89
<b>Dział I-Sp - Spis praw związanych z własnością</b>	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – 20/623 Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal - PO1M/00023013/2	
<b>Dział II – Własność</b>	
Właściciel:	"RUCH" Spółka Akcyjna, Warszawa. Udział 1/1.
<b>Dział III - Ciężary i ograniczenia</b>	
brak wpisów	
<b>Dział IV - Hipoteki</b>	
brak wpisów	

<b>KSIĘGA WIECZYSTA NR</b>	<b>PO1M / 00023013 / 2 – nieruchomość gruntowa</b>
<b>Dział I - Oznaczenie nieruchomości</b>	
Położenie	Mosina
Działki ewidencyjne	1300
Obszar (m2)	396,00
Sposób korzystania	Działka gruntu zabudowana
Budynek	Mosina
Przeznaczenie budynku	budynek
Odrębność	nie
Wyodrębnione lokale	9 wyodrębnionych lokali, m.in.. Lp. 3, lokal 1, KW / 00030766 /
<b>Dział I-Sp - Spis praw związanych z własnością</b>	
Lp.1. Nr prawa: 1. Rodzaj prawa: prawo związane z własnością nieruchomości. Treść prawa: służebność drogi na rzecz każdorazowego właściciela zgodnie z § 2 umowy ustanowienia służebności gruntowej - drogi koniecznej.	
<b>Dział II – Własność</b>	
Właściciele	Gmina Mosina. Udział 170/623.
Właściciele wyodrębnionych lokali:	m.in.: Lp. 2. RUCH S.A. Udział 20/623.
<b>Dział III - Ciężary i ograniczenia</b>	
Brak wpisów.	
<b>Dział IV - Hipoteki - brak wpisów.</b>	
brak wpisów.	

#### V. Cena minimalna

1. Cena minimalna została wyznaczona na poziomie **45 900 zł** (słownie: czterdzieści pięć tysięcy dziewięćset 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 nieruchomości).

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. 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 rozdzieleniu 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 opłaceniu 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 wnosził 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 opłaceniu składek do ZUS.
6. Oferta musi być sporządzona na piśmie w języku polskim.

#### **VII. Wytyczne złożenia oferty:**

Dokumentacja ofertowa winna być sporządzona w języku polskim i powinna być przesłana na adresy [anna.olszewska@ruch.com.pl](mailto:anna.olszewska@ruch.com.pl) oraz [marcin.urbaniak@ruch.com.pl](mailto:marcin.urbaniak@ruch.com.pl). Plik musi być zabezpieczony hasłem. Prosimy o przesłanie hasła do pliku w oddzielnym mailu.

#### **Osoby kontaktowe:**

- Marcin Urbaniak, nr tel.: 508 041 115, e-mail: [marcin.urbaniak@ruch.com.pl](mailto:marcin.urbaniak@ruch.com.pl)
- Anna Olszewska, nr tel.: 504 146 149, e-mail: [anna.olszewska@ruch.com.pl](mailto:anna.olszewska@ruch.com.pl)

#### **Informacje dodatkowe:**

Postępowanie 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 postępowania 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 postępowania ma prawo swobodnego wyboru oferty jeżeli uczestnicy przetargu zaferowali takie same warunki, w szczególności tę samą Cenę.

Zdjęcia nieruchomości:



