

## SPECYFIKACJA

### szczegółowych warunków przetargu ustnego

na uzyskanie pierwszeństwa do zawarcia umowy przyrzekającej zawarcie umowy  
o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesieniu jego własności na  
uprawnioną osobę

### Postanowienia ogólne

1. Przetarg ustny przeprowadzany jest przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową STOKŁOSY z siedzibą w Warszawie przy ul. Jastrzębowskiego 22, 02-786 Warszawa, zgodnie z postanowieniami Regulaminu na uzyskanie pierwszeństwa do zawarcia umowy przyrzekającej zawarcie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesieniu jego własności na uprawnioną osobę, znajdującego się w zasobach lokalowych SBM STOKŁOSY przyjętego uchwałą Nr 18/21 Rady Nadzorczej SBM STOKŁOSY z dnia 6.09.2021 r., zwanego dalej Regulaminem.
2. Przetarg ustny dotyczy uzyskania pierwszeństwa do zawarcia umowy przyrzekającej zawarcie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesieniu jego własności na uprawnioną osobę.
3. Przetarg jest przeprowadzany w trybie aukcji (przetarg ustny). Wygrywa oferent, który zaproponował w trakcie aukcji najwyższą kwotę dokonując co najmniej jednego postąpienia. Wartość postąpienia to 3.000,00 zł.
4. Przetarg jest nieograniczony dla osób fizycznych.
5. Zawarcie umowy będącej przedmiotem przetargu dotyczy lokalu nr **40** w budynku przy **ul. ZAMIANY 9** w Warszawie, o powierzchni **47,40 m<sup>2</sup>** składającego się z 2 izb mieszkalnych, kuchni przedpokoju, łazienki z wc. Do lokalu przynależna jest piwnica o powierzchni **2,38 m<sup>2</sup>**. Budynek przy ul. Zamiany 9 znajduje się w obrębie geodezyjnym 1-10-09 w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy na działce 4/28 dla której prowadzona jest księga wieczysta WA2M/00218616/3. Grunt objęty jest roszczeniem o nakazanie właścicielowi m. st. Warszawy, zawarcia ze Spółdzielnią umowy ustanawiającej na jej rzecz prawo użytkowania wieczystego tego gruntu.
6. Kwota wywoławcza wynosi: **596.835,50 zł (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset trzydzieści pięć złotych 50/100)**. Kwotę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu ustalona na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego, nie później niż 6 miesięcy przed datą ogłoszenia o przetargu, powiększona o koszt sporządzenia operatu szacunkowego, koszty ogłoszenia przetargu oraz koszt przygotowania materiałów przetargowych wydawanych oferentom.
7. Wadium wynosi **59.500,00 zł** i powinno być zapłacone na rachunek bankowy Spółdzielni numer **30 1090 1056 0000 0001 4369 1134**, do dnia **08.12.2025 r.** Wadium jest zapłacone, gdy w tym terminie wpłynie na powyższy rachunek.
8. Oferty powinny być składane w siedzibie Spółdzielni, w sekretariacie Zarządu lub dostarczone do siedziby Spółdzielni za pośrednictwem doręczyciela pocztowego, kuriera, do dnia **08.12.2025 r.** do godz. **17:00**.
9. Oferty zostaną otwarte w siedzibie Spółdzielni w dniu **09.12.2025 r.** przez Komisję przetargową w celu sprawdzenia ich pod kątem formalnym.

10. Przetarg ustny będzie przeprowadzony w siedzibie Spółdzielni w dniu **09.12.2025 r.** o godz. **13:00**.
11. Oferent związany jest ofertą przez okres 120 dni liczonych od dnia złożenia oferty.
12. Lokal, którego przetarg dotyczy można obejrzeć po wcześniejszym telefonicznym lub mailowym uzgodnieniu terminu z pracownikiem Spółdzielni – tel. **22 545 30 49**, **a.czarna@stoklosy.com.pl**.

### **Przygotowanie oferty**

13. Przed przystąpieniem do przetargu składający ofertę powinien zapoznać się z Regulaminem, z niniejszą Specyfikacją, z projektem umowy przyrzeczenia oraz umowy najmu jak też z ogłoszeniem o przetargu oraz z lokalem, którego przetarg dotyczy, z zastrzeżeniem utraty prawa do powoływania się na nieznaną sobie warunków przetargu lub braku wiedzy o stanie prawnym bądź technicznym lokalu lub braku wiedzy co do warunków i zasad podpisania umowy.
14. Oferta oraz wszystkie dokumenty składane wraz z nią powinny być podpisane czytelnie przez oferentów, a poszczególne strony parafowane.
15. Oferta oraz wymagane Regulaminem dokumenty takie jak: Deklaracja, niniejsza Specyfikacja, Oświadczenie, powinny być złożone na formularzach tych dokumentów stanowiących załączniki do Regulaminu. Dokumenty potwierdzające prawo uczestnictwa w przetargu ograniczonym osób bliskich oraz nabycie prawa do lokalu mieszkalnego do majątku odrębnego powinny być złożone w oryginałach lub poświadczone za zgodność z oryginałem przez notariusza. Brak oryginału lub poświadczenia dokumentu stanowi brak formalny wykluczający oferenta z przetargu.
16. Osobą upoważnioną przez Spółdzielnię do kontaktów z oferentami w siedzibie Spółdzielni jest **Ewa Górniak**, pokój nr **115**.
17. Oferty są składane w zamkniętych kopertach z dopiskiem „Przetarg na zawarcie umowy przyrzeczenia ustanowienia odrębnej własności lokalu nr **40** przy ul. **ZAMIANY 9** w Warszawie”.

### **Przetarg ustny**

18. Postępowanie prowadzone jest w dwóch etapach:
  - a) I etap: Sprawdzenie ofert pod względem formalnym w dacie wskazanej w ogłoszeniu, jako data otwarcia ofert;
  - b) II etap: Przeprowadzenie aukcji w dacie wskazanej w ogłoszeniu w celu wyłonienia najkorzystniejszej cenowo oferty.
19. Prowadzący przetarg ogłasza nazwiska oferentów oraz oferowane przez nich kwoty, a następnie sprawdza tożsamość oferentów lub ich pełnomocników.
20. Komisja przetargowa dokonuje wyboru osoby, która w aukcji zaoferowała najwyższą cenę.
21. Kwota postąpienia wynosi 3.000,00 zł (trzy tysiące złotych).
22. W przypadku gdy żadna z zaoferowanych w pisemnych ofertach kwot nie jest równa kwocie wywoławczej Komisja przetargowa nie przeprowadza aukcji a w dacie wyznaczonej, jako data aukcji dokonuje zamknięcia przetargu bez wyboru którejkolwiek z ofert.
23. Wyboru oferenta Komisja przetargowa dokonuje na posiedzeniu wyznaczonym na datę przeprowadzenia aukcji w obecności oferentów.

24. W przetargu wygrywa najkorzystniejsza cenowo oferta, która musi być wyższa od ceny wywoławczej o co najmniej jedno postąpienie.
25. Przetarg jest ważny jeżeli wpłynie co najmniej jedna oferta spełniająca wymogi formalne. W takim przypadku jedyna oferta wygrywa o ile osoba ją składająca złoży jedno postąpienie.
26. Zarząd może do chwili:
- a) Otwarcia ofert - odwołać przetarg,
  - b) Zatwierdzenia wyboru oferty wybranej przez Komisję przetargową – zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert.

### **Wzór umowy/wzory umów**

27. Załączniki do niniejszej Specyfikacji stanowią wzór umowy przyrzeczenia zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesieniu jego własności na oferenta, a także wzór umowy najmu, zawieranej z oferentem na okres do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Oferenci są zobowiązani, parafować każdą stronę tych umów, na dowód zapoznania się z ich treścią oraz zgody na ich zawarcie na tych warunkach. Brak powyższego stanowi brak formalny uzasadniający odrzucenie oferty.
28. Umowa przyrzekająca zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na uprawnioną osobę, zawierana jest na następujących warunkach:
- 1) na okres do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, nie dłużej niż na 10 lat, z możliwością jej przedłużania,
  - 2) umowa przyrzeczona zawierana jest nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości, na której posadowiony jest budynek z lokalem mieszkalnym, którego przetarg dotyczy, podejmowanej po oddaniu Spółdzielni gruntu objętego tą nieruchomością w użytkowanie wieczyste,
  - 3) oferent wygrywający przetarg użytkuje lokal mieszkalny do chwili zawarcia umowy przyrzeczonej na podstawie umowy najmu, z czynszem w wysokości jak opłaty eksploatacyjne dla członków Spółdzielni,
  - 4) umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na oferenta zawierana jest przy wartości prawa do lokalu mieszkalnego ustalonej w przetargu i wpłaconej przy zawieraniu umowy przyrzekającej,
  - 5) prawo zawarcia umowy przyrzeczonej jest dziedziczne, podlega obrotowi prawnemu z zastrzeżeniem, że następca prawny uzyska prawo do całej zapłaconej kwoty oraz zawrze ze Spółdzielnią umowę najmu na takich samych warunkach jak oferent,
  - 6) utrata prawa najmu lokalu mieszkalnego, którego przetarg dotyczy lub wyegzekwowanie długu z kwoty wpłaconej do Spółdzielni przy zawieraniu umowy przyrzekającej i nie wpłacenie należności w wysokości wyegzekwowanej kwoty w terminie trzech miesięcy od dnia przeprowadzenia egzekucji, powoduje wygaśnięcie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej,
  - 7) Spółdzielnia ma prawo odstąpienia od umowy przyrzeczenia w określonym terminie jeżeli Najemca nie podpisze umowy najmu i nie dojdzie do jej przedłużenia bądź dojdzie do jej rozwiązania z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
  - 8) w przypadkach określonych w pkt. 6 i 7 powyżej oferent lub jego następca prawny zobowiązani są do opróżnienia lokalu mieszkalnego, zdania go Spółdzielni w stanie

wolnym od osób i rzeczy, w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej,

- 9) Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić osobie uprawnionej kwotę zaoferowaną w przetargu i wniesioną na podstawie umowy przyrzekającej zawarcie umowy ostatecznej, w wysokości nominalnej, w terminie miesiąca od opróżnienia i zdania lokalu mieszkalnego po potrąceniu kary umownej zastrzeżonej w umowie oraz kosztów organizacji przetargu.

### **Koszty**

29. Koszty zawarcia aktu notarialnego wraz z kosztami wydania jego wypisów oraz koszty założenia księgi wieczystej na lokal mieszkalny i wpisu prawa własności ponosi oferent.