

# **OGŁOSZENIE O OTWARTYCH NEGOCJACJACH**

## **NA ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI**

### 1. Sprzedawca:

Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” w Czosnowie, zwana dalej Spółdzielnią lub Sprzedającym.

### 2. Podstawa:

Uchwała nr 5 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości Spółdzielni oraz Uchwała nr 6 w sprawie trybu i zasad sprzedaży nieruchomości Spółdzielni podjęte na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 2 czerwca 2017 roku .

### 3. Przedmiot sprzedaży:

Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 242/1 o powierzchni 0,4305 ha ustanowione do dnia 27 lipca 2098 roku oraz prawo własności budynków usługowo - handlowych i budowli stanowiących odrębną nieruchomość, położonych przy ulicy Warszawskiej 28 w Czosnowie i ujawnione w Księdze Wieczystej Nr WA1N/00044905/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Nowym Dworze Mazowieckim w stanie w jakim znajdują się na dzień złożenia pisemnego zgłoszenia do rokowań .

### OPIS i CECHY UŻYTKOWE

Zbywana w trybie rokowań nieruchomość, zwana dalej Nieruchomością jest położona w Czosnowie bezpośrednio przy trasie S-7 Warszawa – Gdańsk, w odległości 27 km od Centrum (PKiN) Warszawy oraz 10 km od Portu Lotniczego „Warszawa – Modlin” w centralnym punkcie miejscowości gminnej. Objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Czosnów nr 32/X/03 z dnia 30 grudnia 2003 roku (Dz. U. Woj. Mazowieckiego nr 32 poz. 982) o funkcji U – usługi publiczne z możliwością wymiany, rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy usługowej oraz studium uwarunkowań rozwoju i kierunków zagospodarowania zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy w Czosnowie XXXVII/380/2014 z dnia 30 czerwca 2014 roku o funkcji U2 – usługowe, usługi komercyjne w zakresie handlu (z wykluczeniem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>), gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, usługi motoryzacyjne, itp. usługi oraz drobne obiekty produkcyjne, których oddziaływanie nie wykracza poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich mediów (woda, energia elektryczna, gaz, kanalizacja, telekomunikacja) i jest zabudowana budynkami

handlowo - usługowymi, technicznymi, magazynowymi i produkcyjnymi o łącznej powierzchni zabudowy 581,48 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia działki gruntu o numerze ewidencyjnym 242/1 wynosi 4305 m<sup>2</sup>, posiada regularny kształt w przybliżeniu 60 m x 70 m, umożliwiający racjonalne zagospodarowanie i ukształtowanie terenu bez potrzeby znacznych niwelacji.

Wynegocjowana cena sprzedaży zostanie powiększona o podatek VAT, należny od tej transakcji, przy czym nabywcę obciążać będzie obowiązek poniesienia kosztów opłat notarialnych, podatków, opłat sądowych i wypisów notarialnych ustalonych w akcie notarialnym umowy kupna-sprzedaży oraz inne koszty transakcji określone w warunkach niniejszych rokowań.

Nieruchomość nie jest obciążona prawem pierwokupu, ani innymi prawami osób trzecich innymi, niż wymienione w niniejszym ogłoszeniu.

4. Procedura negocjacji rozpocznie się z chwilą umieszczenia ogłoszenia o negocjacjach na stronie internetowej Spółdzielni [www.gs.czosnow.pl](http://www.gs.czosnow.pl) - od tego dnia będzie można badać stan fizyczny, techniczny i prawny Nieruchomości, oraz składać pisemne zgłoszenia - oferty spełniające warunki niniejszego Ogłoszenia oraz Procedury Negocjacji Spółdzielni.

5. Nieruchomość można oglądać i badać pod każdym względem jednakże bez naruszenia jej integralności, począwszy od dnia publikacji niniejszego ogłoszenia w dniach od poniedziałku do piątku w godz. 9.00 – 14.00 po uprzednim uzgodnieniu telefonicznym pod numerem 22/785 02 15 lub +48 664 026 909.

6. Nieruchomość jest sprzedawana w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu w jakim znajdować się będzie w dacie złożenia zgłoszenia przez nabywcę z wyłączeniem rękojmi za wady fizyczne.

7. Uczestnik negocjacji winien złożyć w zamkniętej kopercie w Sekretariacie Spółdzielni w Czosnowie, przy ulicy Warszawskiej 28 pisemne zgłoszenie - ofertę zawierającą co najmniej :

- a) Imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę) i siedzibę uczestnika negocjacji, PESEL/NIP/REGON, odpis z KRS lub CEIDG, adres e-mail na który wysyłane będą wszelkie informacje związane z negocjacjami, w tym ewentualne zaproszenie do negocjacji,
- b) datę sporządzenia zgłoszenia - oferty,
- c) oświadczenie, że zgłaszający zapoznał się z warunkami negocjacji i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
- d) oświadczenie o zapoznaniu się z przedmiotem negocjacji i akceptacji stanu fizycznego, technicznego i prawnego przedmiotowej nieruchomości,
- e) oświadczenie o wyrażeniu zgody na nabycie nieruchomości z wyłączeniem rękojmi za wady fizyczne.

- f) oświadczenie o terminie związania warunkami ustalonymi w negocjacjach do czasu zawarcia umowy sprzedaży, nie krótszym niż 6 miesięcy,
- g) oświadczenie o wyrażeniu zgody na nieodpłatne użytkowanie dotychczas użytkowanych przez Spółdzielnię pomieszczeń biuro – socjalnych z prawem przechodu, przejazdu i parkowania do 10 pojazdów do czasu rozpoczęcia inwestowania przez Nabywcę rozumianego, jako rozpoczęcie budowy zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę, jednak nie krócej niż do 31 grudnia 2020 roku pod warunkiem, że Spółdzielnia regulować będzie opłaty eksploatacyjne netto według wskazań liczników i faktur dostawców mediów, co zostanie zapisane w akcie notarialnym kupna – sprzedaży lub oświadczenie o braku takiej możliwości, albo innym możliwym terminie.
- h) Proponowaną własną wstępną cenę łączną do negocjacji i sposób jej zapłaty,
- i) krótki opis ogólny zamiaru inwestycyjnego,
- j) krótki opis przebiegu proponowanej transakcji – mapa drogowa, może być wielowariantowy,
- k) przedstawienie i proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków negocjacji,

a także załączyć:

- 1) pełnomocnictwo notarialne, jeżeli uczestnik negocjacji występuje w imieniu współmałżonka (dotyczy osób fizycznych nabywających nieruchomości w ramach małżeńskiej wspólności majątkowej) lub oświadczenia o nabyciu nieruchomości przez jednego ze współmałżonków ze środków pochodzących z majątku odrębnego.
- 2) w przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą aktualnego odpisu Krajowego Rejestru Sądowego lub wydruku z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, oraz kompletu dokumentów potwierdzających upoważnienie do reprezentowania podmiotu w negocjacjach, w tym także w negocjacjach ustnych .
- 3) odpisu decyzji Urzędu Skarbowego o nadaniu numeru identyfikacyjnego NIP lub oświadczenie o nadanym numerze NIP – z wyłączeniem osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej.
- 4) w przypadku spółek odpis Umowy/Aktu założycielskiego Spółki ( Statutu Spółki) i uchwałę właściwego organu Spółki o zgodzie na nabycie nieruchomości.
- 5) w przypadku osób prawnych mających siedzibę za granicą lub jednostek organizacyjnych, którym ustawa przyznaje zdolność prawną z siedzibą za granicą, dokumentów potwierdzających status prawny i rejestrację. Dokumenty sporządzone w języku innym niż polski powinny być przedłożone wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski. Zagraniczne dokumenty urzędowe powinny być poświadczane przez właściwy konsulat/ambasadę RP.

- 6) w przypadku cudzoziemców, do których ma zastosowanie wymóg uzyskania zgody na nabycie nieruchomości musi być dołączony urzędowy dokument potwierdzający posiadanie wymaganej zgody.
- 7) w przypadku jednostek samorządu terytorialnego, jednostki pomocniczej jednostki samorządu terytorialnego, związku jednostek samorządu terytorialnego - statut, uchwałę odpowiedniego organu wyrażającą zgodę na nabycie przedmiotu rokowań, tytuł lub notarialne pełnomocnictwo do reprezentowania jednostki w rokowaniach .

8. Termin rozpoczęcia negocjacji dwustronnych wyznacza Komisja Przetargowa w biurze Spółdzielni w Czosnowie, przy ulicy Warszawskiej 28 po dokonaniu sprawdzenia kompletności i prawidłowości złożonego zgłoszenia – oferty oraz dokumentacji negocjacji Na tej podstawie poinformuje uczestnika negocjacji o wynikach sprawdzenia i kwalifikacji do części ustnej negocjacji lub konieczności dokonania uzupełnień, a na adresy elektroniczne wskazane w dokumentacji prześle ewentualne zaproszenia do ustnej części negocjacji wskazując ustalony termin negocjacji dwustronnych. Komisja Przetargowa może żądać przedstawienia przez uczestnika negocjacji dodatkowych informacji i dokumentów

9. Rada Nadzorcza lub na jej wniosek Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni udziela Zarządowi Spółdzielni zgody na udzielenie prawa nabycia Nieruchomości nabywcy wyłonionemu w negocjacjach prowadzonych przez Komisję Przetargową.

10. Sprzedający zawiadamia indywidualnie na piśmie uczestników negocjacji o ich wyniku po podjęciu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwały zatwierdzającej wynik negocjacji i wyrażającej zgodę na udzielenie prawa nabycia Nieruchomości na rzecz wyłonionego w negocjacjach nabywcy.

11. Po zakończeniu negocjacji Spółdzielnia przyznaje prawo nabycia Nieruchomości wyłonionemu w negocjacjach nabywcy, ustala termin oraz miejsce zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego i pisemnie wzywa nabywcę do stawienia się w wyznaczonej przez Spółdzielnię kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy.

12. Umowa kupna-sprzedaży Nieruchomości zawarta zostanie w terminie i kancelarii notarialnej wyznaczonej przez Spółdzielnię nie wcześniej niż po upływie 30 dni po zamknięciu negocjacji i wyborze nabywcy, lub w terminie krótszym za zgodą nabywcy. Niezastosowanie się Nabywcy do wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu i miejsca sporządzenia aktu traktowane będzie jako uchylenie się od zawarcia umowy ze skutkiem przepadku na rzecz Spółdzielni wpłaconego zadatku, jeśli taką umowę poprzedzała zadatkowa umowa przedwstępna.

13. Wybrany w negocjacjach Nabywca Nieruchomości jest obowiązany do zapłaty ceny nabycia na rachunek bankowy Spółdzielni najpóźniej na dwa dni przed wyznaczonym przez Spółdzielnię terminem zawarcia umowy w formie aktu notarialnego lub do złożenia notariuszowi do

depozytu, najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień wyznaczony na zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, kwoty odpowiadającej cenie nabycia w celu wydania tej kwoty Spółdzielni niezwłocznie po podpisaniu aktu notarialnego obejmującego umowę kupna-sprzedaży Nieruchomości. Cenę uważa się za zapłaconą z chwilą uznania kwoty pełnej ceny na rachunku bankowym wskazanym przez Spółdzielnię.

14. Poza ceną nabycia nabywca wybrany w negocjacjach ponosi koszty wszelkich podatków i opłat związanych z przedmiotem sprzedaży, w szczególności podatku VAT i/lub podatku od czynności cywilno-prawnych, koszty sporządzenia aktów notarialnych, koszty depozytu notarialnego, koszty sądowe (wnioski wieczystoksięgowe), koszty sporządzenia ostatniego operatu szacunkowego, koszty ogłoszeń prasowych, koszty pozyskania wypisów wraz załącznikiem graficznym z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego, koszty pozyskania wypisu i wyciągu z ewidencji gruntów i budynków oraz odpisu z KW i stosownych zaświadczeń o niezaleganiu ze składkami i podatkami z ZUS, Urzędu Skarbowego, Urzędu Gminy i wszelkie inne koszty i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży. Nabywca dokona zwrotu niewykorzystanej części opłaty za użytkowanie wieczyste, to jest za okres od miesiąca następującego po miesiącu w którym nastąpiła sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu do końca roku kalendarzowego w którym nastąpiła ta sprzedaż.

15. Po zawarciu umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego oraz zapłacie przez Nabywcę całej ceny na rachunek Spółdzielni, nieruchomość zostanie wydana Nabywcy protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie odrębnie uzgodnionym przez strony w akcie notarialnym.

16. Dodatkowe informacje o przedmiocie negocjacji oraz procedurze wyboru nabywcy można uzyskać w biurze Spółdzielni w Czosnowie, przy ulicy Warszawskiej 28, 05-152 Czosnów oraz pod numerem telefonu tel. stac. 22/785 02 15 oraz tel. kom. 664-025-909, a także na stronie internetowej Spółdzielni [www.gsczosnow.pl](http://www.gsczosnow.pl) i pod adresem poczty elektronicznej [biuro@gsczosnow.pl](mailto:biuro@gsczosnow.pl)

17. Spółdzielnia zastrzega sobie:

- prawo odwołania negocjacji w każdym czasie, bez podania przyczyn i bez ponoszenia jakichkolwiek skutków prawnych i finansowych takiego odwołania ,
- prawo anulowania, unieważnienia i/lub zamknięcia negocjacji bez podania przyczyn bez dokonania wyboru oferty,
- prawo odstąpienia od dalszych negocjacji lub negocjacji wogóle na każdym etapie postępowania bez podania przyczyn i bez ,

ponoszenia jakichkolwiek skutków prawnych i finansowych takiego odstąpienia,

- prawo do odstąpienia od dokonywania wyboru oferty i nabywcy ,

18. Ustalenie wyniku negocjacji i wybór nabywcy Nieruchomości dla swej ważności wymagają uprzedniej uchwały Rady Nadzorczej, a przypadku uchylenia się Rady Nadzorczej od zatwierdzenia wyniku negocjacji udzielenia zgody Zarządowi Spółdzielni na dokonanie wyboru nabywcy w imieniu Spółdzielni, uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Posiedzenie Rady Nadzorczej odbywa się w terminie dwóch dni roboczych po zakończeniu negocjacji.

19. Integralną częścią niniejszego ogłoszenia jest Regulamin Przetargowy oraz Procedura Negocjacji przyjęte przez Komisję Przetargową i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

20. Ogłoszenie o negocjacjach, jak również warunki negocjacji mogą być zmienione lub odwołane przez Sprzedającego bez podania przyczyn. Do dokonania takich zmian upoważnia się w każdym czasie Przewodniczącego Komisji Przetargowej w uzgodnieniu z Prezydium Rady Nadzorczej i Zarządem Spółdzielni.

21. Sprzedający zastrzega sobie prawo do zmiany treści ogłoszenia i warunków negocjacji, zamknięcia negocjacji bez dokonania wyboru nabywcy oraz do odwołania negocjacji lub ich unieważnienia.

22. Ogłoszenie negocjacji nastąpi w terminie do dnia 7 października 2019 roku.

**Czosnów, dnia 7 października 2019**