

REGULAMIN PRZETARGÓW

na zbycie nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZA” w Sosnowcu

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejszy „Regulamin Przetargów”, zwany dalej „Regulaminem”, określa zasady przeprowadzania przetargu nieograniczonego na zbycie nieruchomości gruntowych, nieruchomości zabudowanych oraz lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność, wchodzących w skład majątku Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZA”, zwanych dalej nieruchomościami.

2. Celem przetargu jest wybór nabywcy przedmiotu przetargu, o którym mowa w ust. 1.

3. Zbycie nieruchomości odbywa się w drodze przetargu pisemnego (ofertowego) lub ustnego (licytacja), a także w przypadkach określonych w niniejszym Regulaminie dopuszcza się możliwość sprzedaży nieruchomości w trybie z wolnej ręki.

II. Podstawa prawna przeprowadzenia przetargu

§ 2

Przetarg jest przeprowadzany na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, niniejszego Regulaminu i postanowień Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZA” w Sosnowcu.

III. Przedmiot przetargu

§ 3

Przedmiotem przetargu są nieruchomości stanowiące majątek Spółdzielni, na których zbycie zgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZA” zgodę wyraziło Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZA” w Sosnowcu.

IV. Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu

§ 4

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „NASZA” w Sosnowcu ogłasza, organizuje i przeprowadza bezpośrednio przetarg.

2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „NASZA” może:

- odwołać ogłoszony przetarg bez podania przyczyny, niezwłocznie podając informację o odwołaniu przetargu do publicznej wiadomości, w sposób wskazany w § 5.
- odstąpić od przetargu na każdym jego etapie bez podania przyczyny, niezwłocznie podając informację do wiadomości o odstąpieniu od przetargu w miejscu organizowania przetargu.

§ 5

1. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości nie później niż na 14 dni przed wyznaczonym dniem przetargu. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie spółdzielni oraz na terenie obszaru działania, na którym ma się odbyć przetarg, a ponadto informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości przez zamieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni lub w zwyczajowo przyjęty sposób stosownego ogłoszenia.

2. W ogłoszeniu o przetargu podaje się w szczególności informacje dotyczące:

- Przedmiotu przetargu, podając powierzchnię nieruchomości i jej opis,
- Terminu przetargu,
- Ceny wywoławczej,
- Miejsca przeprowadzenia przetargu,
- Warunków przetargu, w tym informację o terminie i miejscu składania pisemnych ofert, wysokości wadium, terminie i sposobie jego wniesienia, pouczeniu o możliwościach odwołania lub odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny oraz skutkach uchylecia się od zawarcia umowy.

§ 6

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, oraz osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, po wniesieniu wadium w określonej wysokości i w wyznaczonym terminie.

2. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej i ich małżonkowie, rodzice oraz dzieci oraz członkowie Zarządu Spółdzielni i ich małżonkowie, rodzice oraz dzieci.

V. Komisja przetargowa

§ 7

1. W celu przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję Przetargową.
2. W skład Komisji Przetargowej wchodzi co najmniej 3 osoby.
3. W pracach Komisji Przetargowej mogą brać udział członkowie Rady Nadzorczej, jako obserwatorzy.
4. Komisja Przetargowa wykonuje czynności związane z wyborem oferty.
5. Komisja Przetargowa działa na podstawie niniejszego Regulaminu oraz obowiązujących przepisów prawa.
6. Komisja Przetargowa zobowiązana jest działać obiektywnie, wnikliwie i starannie, mając na względzie dobre imię Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZA” oraz najlepszą dbałość o jej interesy.

VI. Przetarg

§ 8

Przetarg pisemny

1. W przypadku zorganizowania przetargu w formie pisemnej, oferty powinny zawierać:

- a. Imię i nazwisko, nazwę (firmę) i adres (siedzibę) oferenta,
- b. Datę sporządzenia oferty,
- c. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
- d. Oferowaną cenę,
- e. Sposób i termin zapłaty jak również sposób realizacji ewentualnych dodatkowych warunków przetargu,
- f. Dowód wniesienia wadium i nr konta bankowego w razie jego zwrotu,

2. Oferty muszą być złożone w zaklejonej kopercie w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z ofertą bez jej otwarcia oraz otwarcie i zamknięcie koperty bez pozostawienia śladów po otwarciu. Oferta nie może być zmieniona po terminie jej złożenia.

3. Oferty należy składać na piśmie w miejscu wskazanym w ogłoszeniu o przetargu, nie później niż w dniu wyboru ofert na 5 godzin przed rozpoczęciem przetargu. Oferta złożona po terminie nie wiąże Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZA” i nie jest rozpatrywana.

4. Oferent może złożyć tylko 1 ofertę.

5. Jeśli Oferent, który we własnym zakresie i na własne ryzyko zapoznaje się ze stanem prawnym i fizycznym nieruchomości, wyłącza w ten sposób odpowiedzialność spółdzielni z tytułu rękojmi.

6. Oferentom przysługuje prawo otrzymania odpisu niniejszego Regulaminu.

§ 9

1. Oferent zobowiązany jest do wniesienia wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej na rachunek bankowy podany w ogłoszeniu o przetargu.

2. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który go wygrał zalicza się na poczet ceny sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostałym uczestnikom przetargu, których oferty nie zostały przyjęte, wadium zwraca się niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu.

4. Kwota wpłaconego wadium nie podlega oprocentowaniu.

§ 10

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu oraz ustala liczbę otrzymanych ofert. Do przeprowadzenia przetargu wystarcza złożenie jednej oferty na nabycie nieruchomości.

2. Komisja Przetargowa otwiera koperty z ofertami, dokonuje szczegółowej analizy ofert, a następnie odrzuca oferty nie odpowiadające warunkom przetargu.

3. Po wyselekcjonowaniu ofert spełniających warunki przetargu, Komisja wybiera najkorzystniejszą z ofert, uwzględniając oferowaną cenę.

§ 11

1. W przypadku ofert, w których proponowane kwoty nabycia przedmiotu przetargu, różnią się między sobą w granicach do 10% Komisja Przetargowa kontynuuje przetarg w terminie wyznaczonym w okresie 2 tygodni licząc od dnia przetargu ofertowego, w formie licytacji między oferentami, którzy złożyli te oferty.

2. W trakcie licytacji oferenci zgłaszają ustnie kolejne ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych wyższych ofert.

3. Wysokość postąpienia w odniesieniu do ceny wywoławczej Komisja Przetargowa będzie ustalać każdorazowo zaokrąglając postąpienie do pełnych setek złotych.

4. Przewodniczący Komisji Przetargowej po ustaniu zgłaszania postąpień wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę, następnie zamyka przetarg i ogłasza wygrywającego przetarg.

§ 12

1. Jeżeli przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, przeprowadza się następny przetarg.
2. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z uczestników nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej, a także jeżeli Komisja Przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.
3. Jeżeli dwa kolejne przetargi pisemne zakończą się wynikiem negatywnym, to w przypadku konieczności wyznaczenia następnego i kolejnych przetargów pisemnych dotyczących tej samej nieruchomości Spółdzielnia Mieszkaniowa „NASZA” będzie uprawniona do obniżenia ceny wywoławczej, jednak nie więcej niż o 30% ceny wywoławczej ustalonej dla pierwszego przetargu.
4. Decyzję o obniżeniu ceny wywoławczej na warunkach określonych w ust. 3 niniejszego paragrafu, podejmuje Zarząd w porozumieniu z Komisją Przetargową.

§ 13

1. O wyniku przetargu pisemnego Komisja Przetargowa zawiadamia oferentów w terminie 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.
2. Zawiadomienie oferenta, który wygrał przetarg, powinno określać termin i miejsce zawarcia umowy.
3. Uczestnik przetargu pisemnego nieograniczonego jest związany ofertą 30 dni od daty zakończenia przetargu.

§ 14

Przetarg ustny

1. Przetarg ustny odbywa się w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu.
2. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden oferent zaoferuje cenę wyższą od ceny wywoławczej.

§ 15

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej przeprowadzającej przetarg ustny otwiera go podając do wiadomości dane o nieruchomości.
2. Oferenci zgłaszają ustnie kolejne coraz wyższe ceny nieruchomości dopóty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszego postąpienia.
3. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem wzwyż do pełnego tysiąca złotych.
4. Cena zaoferowana przez oferenta przetargu przestaje wiązać, gdy inny oferent zaoferuje wyższą.
5. Po ustaniu postąpień Przewodniczący Komisji Przetargowej zobowiązany jest uprzedzić uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych cen dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym wywołuje trzykrotnie tę cenę, zamyka przetarg i ogłasza zwycięzcę.

§ 16

Oferent zobowiązany jest do wniesienia wadium zgodnie z postanowieniami § 9 niniejszego Regulaminu.

§ 17

1. Z przebiegu przetargu pisemnego i ustnego Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza protokół, który powinien zawierać:

- Termin i miejsce przetargu,
- Skład osobowy Komisji Przetargowej,
- Cenę wywoławczą,
- Najwyższą cenę zaoferowaną za przedmiot przetargu,
- Imię i nazwisko osoby lub nazwę prawnej lub innej jednostki organizacyjnej wygrywającej przetarg,
- Wnioski i oświadczenia osób uczestniczących w przetargu,
- Datę sporządzenia protokołu,

2. Protokół podpisują członkowie Komisji Przetargowej.

3. Data podpisania protokołu przebiegu przetargu jest datą zakończenia przetargu.

§ 17 a

1. Jeżeli dwa kolejne przetargi ustne zakończą się wynikiem negatywnym, to w przypadku konieczności wyznaczenia następnego i kolejnych przetargów ustnych dotyczących tej samej nieruchomości Spółdzielnia Mieszkaniowa „NASZA” będzie uprawniona do obniżenia ceny wywoławczej, jednak nie więcej niż o 30% ceny wywoławczej ustalonej dla pierwszego przetargu.

2. Decyzję o obniżeniu ceny wywoławczej na warunkach określonych ust. 1 niniejszego paragrafu podejmuje Zarząd w porozumieniu z Komisją Przetargową.

§ 18

1. Ustalony w drodze przetargu pisemnego bądź ustnego nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiony o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży najpóźniej w ciągu 14 dni roboczych od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

2. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży ponosi nabywca nieruchomości.

3. Jeżeli nabywca nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym do wiadomości, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia Mieszkaniowa „NASZA” może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni po konsultacji z Radą Nadzorczą może wyrazić zgodę na zawarcie umowy w innym terminie, jeśli nie upłynęło 7 dni od terminu określonego w ust. 1, a nabywca nieruchomości wystąpił ze stosownym wnioskiem o wyznaczenie terminu dodatkowego.

VII. Zawarcie umowy

§ 19

1. Zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży powinno nastąpić nie później niż w terminie 30 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

2. Przedmiot przetargu zostanie wydany nabywcy nie wcześniej, niż po wywiązaniu się ze wszystkich warunków złożonej oferty, a w szczególności po zapłacie ceny.

§ 20

Komisja przetargowa może nieruchomości wycofać z przetargu przed jego rozpoczęciem bez podania przyczyny.

§ 21

1. W przypadku, gdy nieruchomości pomimo dwukrotnego przeprowadzenia przetargu nie zostanie zbyta, dopuszcza się możliwość zbycia nieruchomości z wolnej ręki bezpośrednio przez spółdzielnię bądź poprzez zlecenie jej zbycia profesjonalnej agencji nieruchomości.
2. Przystąpienie do zbycia nieruchomości w trybie wskazanym w ust. 1 następuje na podstawie uchwały Zarządu.
3. Zbycie nieruchomości w trybie, o którym mowa w ust. 1, nie może nastąpić po cenie niższej niż wartość nieruchomości ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego w sporządzonej wycenie (operacie szacunkowym).
4. Postanowienia § 18 stosuje się odpowiednio.

VIII. Postanowienia końcowe

§ 22

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „NASZA” w Sosnowcu, zastrzega sobie prawo zmiany niniejszego Regulaminu . Jednakże zmiana nie może nastąpić w trakcie trwania procedury przetargowej tj. między dniem podania ogłoszenia o przetargu do publicznej wiadomości, a dniem jego rozstrzygnięcia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu tracą moc postanowienia zawarte w „Regulaminie w sprawie zasad organizowania przetargów na zawieranie umów na wykonanie robót budowlanych, remontów, świadczenia usług i realizację dostaw oraz zasad organizowania przetargów na sprzedaż i zawieranie umów dzierżawy, najmu środków trwałych Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZA” w Sosnowcu „ dotyczące zbywania nieruchomości.

Niniejszy tekst jednolity Regulaminu został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 22.09.2014r. Uchwałą nr 26/2014.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Janina Kulesza

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Andrzej Baliński