

# REGULAMIN PRZETARGÓW ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI W ZABRZAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Tekst jednolity

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Regulamin określa formę i tryb organizowania i przeprowadzania przetargów poprzedzających zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.
2. Przedmiotem przetargu jest cena nabycia nieruchomości:
  - prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej,
  - nieruchomości stanowiącej nieczynny obiekt infrastruktury technicznej będący własnością Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

## II. TRYB I FORMA POSTĘPOWANIA PRZETARGOWEGO

### § 2

1. Decyzję w sprawie postawienia do przetargu nieruchomości podejmuje Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody na jej zbycie w drodze uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie członków Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Przetarg ma charakter nieograniczony i przeprowadzany jest dwuetapowo:
  - I – etap analiza i dokonanie wyboru pisemnych ofert złożonych zgodnie z ustalonymi przez Zarząd Spółdzielni *Warunkami przetargowymi* oraz zakwalifikowanie do II - go etapu przetargu,
  - II – etap przeprowadzenie aukcji ceny nabycia nieruchomości.
3. *Warunki przetargowe* stanowią załącznik do niniejszego *Regulaminu*.

### § 3

Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, z zastrzeżeniem § 13 niniejszego *Regulaminu*.

## § 4

1. Przetarg przeprowadza powołana przez Zarząd Spółdzielni *Komisja przetargowa* w składzie co najmniej pięcioosobowym.
2. W ramach wykonywania funkcji nadzorczo – kontrolnej w przetargu biorą udział w charakterze obserwatorów wytypowani członkowie Rady Nadzorczej.
3. Do przetargu nie mogą przystępować:
  - członkowie *Komisji przetargowej*,
  - osoby posiadające zadłużenie wobec Spółdzielni.

## § 5

1. Do zadań *Komisji przetargowej* w I - etapie należy:
  - zliczenie i porównanie ilości złożonych pisemnych ofert z rejestrem ich wpływu do Spółdzielni,
  - dokonanie podziału i sporządzenie list złożonych pisemnych ofert wg postawionych do przetargu nieruchomości,
  - otwarcie kopert z pisemnymi ofertami i ocena spełnienia przez oferentów kryteriów określonych w *Warunkach przetargowych*,
  - odrzucenie pisemnych ofert, które nie spełniają kryteriów określonych w *Warunkach przetargowych*,
  - sporządzenie wykazu oferentów zakwalifikowanych do II – etapu przetargu.
2. Do zadań *Komisji przetargowej* w II - etapie należy:
  - zaproszenie oferentów zakwalifikowanych do II – etapu, do udziału w aukcji wraz z powiadomieniem o czasie i miejscu jej przeprowadzenia,
  - przeprowadzenie aukcji.
3. Jeżeli do przetargu przystąpi tylko jeden oferent aukcja nie dochodzi do skutku.

## § 6

1. *Komisja przetargowa* sporządza protokoły z przeprowadzonych w I i II

etapie czynności przetargowych, które po rozstrzygnięciu przetargu zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

2. Protokół z I – go etapu przetargu powinien zawierać:

- skład *Komisji przetargowej* oraz imiona i nazwiska wyznaczonych z ramienia Rady Nadzorczej obserwatorów przetargu,
- wykaz postawionych do przetargu nieruchomości,
- oznaczenie czasu i miejsca kwalifikacji złożonych pisemnych ofert,
- wykaz oferentów,
- wykaz oferentów zakwalifikowanych do II – etapu przetargu,
- wysokość zaoferowanych kwot ceny nabycia nieruchomości przez oferentów zakwalifikowanych do II – etapu przetargu,
- oznaczenie czasu i miejsca aukcji,
- podpisy z imienną pieczętą członków *Komisji przetargowej* i podpisy obserwatorów.

3. Protokół z II – go etapu przetargu powinien zawierać:

- skład *Komisji przetargowej* oraz imiona i nazwiska wyznaczonych z ramienia Rady Nadzorczej obserwatorów,
- wykaz będących przedmiotem aukcji nieruchomości,
- wysokość ceny wywoławczej odpowiadającej najwyższej zaoferowanej przez oferenta kwocie nabycia nieruchomości,
- najwyższą cenę nabycia nieruchomości odpowiadającą kwocie przybicia,
- imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania bądź nazwę i siedzibę firmy oferenta, który wygrał przetarg,
- podpisy z imienną pieczętą członków *Komisji przetargowej* i podpisy obserwatorów.

4. W przypadku określonym w ust. 3 § 5 i spełnieniu warunków, o których mowa w § 9 niniejszego *Regulaminu*, rozstrzygnięcie następuje w I – etapie przetargu, z którego protokół winien zawierać również imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania bądź nazwę i siedzibę firmy oferenta, który wygrał przetarg oraz cenę nabycia nieruchomości.

5. Jeżeli przetarg okazał się nieskuteczny z powodu braku zgłoszenia się

oferentów *Komisja przetargowa* sporządza na tę okoliczność notatkę i składa ją do akt postępowania przetargowego.

## § 7

1. Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu poprzez zamieszczenie ogłoszenia na oficjalnej stronie internetowej Spółdzielni lub w prasie, oraz na tablicy ogłoszeń w jej siedzibie w takim terminie, aby pomiędzy datą ukazania się ogłoszenia a oznaczonym terminem, do którego należało składać oferty upłynęło co najmniej 5 dni.
2. Ogłoszenie przetargu zawiera co najmniej:
  - lokalizację oraz powierzchnię zbywanych nieruchomości,
  - termin i miejsce składania ofert,
  - cenę wywoławczą,
  - wysokość wadium,
  - informację o miejscu udostępnienia *Warunków przetargowych*,
  - termin rozstrzygnięcia przetargu,
  - klauzulę o prawie Spółdzielni do wycofania się lub nieważnienia przetargu bez podania przyczyny oraz zmiany terminu rozstrzygnięcia przetargu.

## § 8

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:
  - wpłata wadium w wysokości ustalonej w *Warunkach przetargowych* w kasie lub na rachunek bankowy Spółdzielni,
  - złożenie oświadczenia, że w przypadku uchylenia się od podpisania umowy sprzedaży nieruchomości w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie, wpłacone wadium ulega przepadkowi.
2. Osoba zainteresowana nabyciem praw do kilku nieruchomości obowiązana jest wpłacić wadium na każdą z nieruchomości odrębnie.

## § 9

Przetarg dochodzi również do skutku z pominięciem aukcji, jeżeli na daną nieruchomość została złożona jedna pisemna oferta spełniająca *Warunki*

*przetargowe*, wówczas cenę nabycia nieruchomości stanowi kwota zadeklarowana w ofercie w wysokości nie niższej niż cena wywoławcza nieruchomości podana w ogłoszeniu przetargowym.

## § 10

1. Aukcję przeprowadza *Komisja przetargowa*.
2. W aukcji mogą brać udział wyłącznie oferenci zakwalifikowani do II – etapu przetargu.
3. Cenę wywoławczą aukcji stanowi najwyższa zaoferowana w I – etapie przetargu kwota nabycia postawionej do przetargu nieruchomości.
4. Aukcja rozpoczyna się od podania ceny wywoławczej i poinformowania o wysokości jednokrotnej minimalnej kwoty postąpienia. Minimalna kwota jednokrotnego postąpienia nie może być niższa niż 1 000, - złotych.
5. Oferta złożona w trakcie aukcji przestaje wiązać, jeżeli inny uczestnik aukcji złoży ofertę korzystniejszą.
6. Przetarg wygrywa osoba, która zadeklarowała najwyższą kwotę nabycia nieruchomości, jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszego postąpienia, przy jednoczesnym braku dalszych zgłoszeń przez oferentów rosnących kwot postąpienia, nikt nie zadeklarował kwoty wyższej.
7. Po zakończeniu aukcji Przewodniczący *Komisji Przetargowej* zamyka przetarg i ogłasza jego wyniki.

## III. POSTĘPOWANIE POPRZETARGOWE

### § 11

1. Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest do:
  - wpłaty ceny nabycia nieruchomości odpowiadającej kwocie przybicia w terminie określonym w *Warunkach przetargowych*,
  - pisemnego wskazania adresu zamieszkania bądź adresu siedziby firmy, na który zostanie wysłane zawiadomienie o czasie i miejscu sporządzenia aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości,

- przystąpienia do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.
2. Nie spełnienie któregokolwiek z warunków określonych w ust. 1 upoważnia Zarząd Spółdzielni do odmowy przystąpienia do zawarcia aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości.
  3. Koszty zawarcia aktu notarialnego i dokonania zmian w księdze wieczystej ponosi wygrywający przetarg.
  4. Wygrywający przetarg przejmuje nieruchomość protokołem przekazania w jego aktualnym stanie technicznym, a ewentualny remont wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.

## **§ 12**

1. Wadium zostaje zaliczone na poczet zadeklarowanej przez oferenta ceny nabycia nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.
2. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli wygrywający przetarg nie wpłaci w oznaczonym terminie zadeklarowanej kwoty ceny nabycia lub uchyli się od zawarcia aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości.
3. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium osobom, które nie wygrały przetargu niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie siedmiu dni od dnia zakończenia przetargu.
4. Wadium nie podlega oprocentowaniu.
5. W przypadku nie stawienia się na przetarg zwrot wadium następuje z upływem 30 dni od dnia odbycia się przetargu.
6. W przypadku nie zawarcia umowy przez osobę wygrywającą przetarg Spółdzielnia ogłasza nowy przetarg na warunkach ogólnych.

## **§ 13**

Jeżeli po trzykrotnie ogłoszonym przetargu nie zgłosił się żaden oferent,

Zarząd Spółdzielni jest upoważniony do obniżenia nie więcej niż o 25 % ceny wywoławczej, stawianej po raz kolejny do przetargów nieruchomości.

#### **IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

##### **§ 14**

1. W sprawach nieunormowanych w niniejszym *Regulaminie* mają zastosowanie przepisy *Kodeksu cywilnego*.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od dnia 1 września 2011r.