

REGULAMIN
PRZETARGÓW ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI
W ZABRZAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa formę i tryb organizowania i przeprowadzania przetargów poprzedzających zbycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.
2. Przedmiotem przetargu jest cena nabycia:
 - *prawa* własności lub 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* zatwierdza Zarząd Spółdzielni przed ogłoszeniem przetargu.

§ 3

Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, z zastrzeżeniem § 12 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 bez prawa głosu, wyznaczeni członkowie Rady Nadzorczej.
3. Do przetargu nie mogą przystępować:
 - członkowie *Komisji przetargowej*,
 - krewni członków *Komisji przetargowej* (rodzice, małżonkowie, dzieci, rodzeństwo),
 - 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,
 - sprawdzenie nienaruszalności kopert zawierających oferty,
 - 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.
3. Przetarg dochodzi 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 przetargu, powiększona o kwotę jednokrotnego postąpienia, o którym mowa w § 9 ust. 4.

§ 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 Przewodniczącego i członków *Komisji Przetargowej*.

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 Przewodniczącego i członków *Komisji przetargowej*.

4. Protokoły z I i II – etapu przetargu zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

5. W przypadku określonym w ust. 3 w § 5 i spełnieniu warunków, 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 stanął do przetargu oraz cenę nabycia nieruchomości.

6. 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 w prasie, na oficjalnej stronie internetowej Spółdzielni oraz na

tablicy ogłoszeń w jej siedzibie i w Administracjach Domów Spółdzielczych, w takim terminie, aby pomiędzy datą ukazania się ogłoszenia a oznaczonym terminem, do którego należało składać oferty upłynęło co najmniej 14 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 unieważnienia 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 uchylecia się od podpisania umowy sprzedaży nieruchomości w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie bądź nie stawienia się na aukcję bez podania uzasadnionej przyczyny, wpłacone wadium ulega przepadkowi.

2. Osoba zainteresowana nabyciem praw do kilku nieruchomości zobowiązana jest wpłacić wadium na każdą z nieruchomości odrębnie.

§ 9

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

§ 10

1. Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest do:
 - wpłaty ceny nabycia nieruchomości odpowiadającej kwocie przybicia w terminie określonym w *Warunkach przetargowych*,
 - pisemnego wskazania adresu zamieszkania, adresu siedziby firmy, jeżeli posiada adresu e – mail, 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. Niespełnienie 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.

§ 11

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. Wadium przepada również w przypadku niestawienia się na aukcje bez podania uzasadnionej przyczyny, pomimo prawidłowego powiadomienia o terminie i miejscu jej przeprowadzenia.
6. W przypadku niezawarcia umowy przez osobę wygrywającą przetarg Spółdzielnia ogłasza nowy przetarg na warunkach ogólnych.

§ 12

Jeżeli po trzykrotnie ogłoszonym przetargu nie zgłosił się żaden oferent, Zarząd Spółdzielni ma możliwość obniżenia ceny wywoławczej maksymalnie o 20% .

§ 13

1. Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest Administratorem pozyskiwanych od oferentów danych osobowych, na etapie postępowania przetargowego, w szczególności: danych osobowych osób fizycznych będących właścicielami podmiotów przystępujących do przetargu, członków organów lub pełnomocników reprezentujących oferentów będących osobą fizyczną, osób fizycznych wykonujących działalność gospodarczą osobiście na własny rachunek lub na zlecenie, osób fizycznych wskazanych przez oferenta do kontaktu z zamawiającym.
2. Przetwarzane przez Administratora dane osób, o których mowa w ust. 1 zgodnie z *Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych)* zwane dalej RODO, podlegają prawnej ochronie.
3. Przetwarzanie danych osób, o których mowa w ust. 1 jest niezbędne do realizacji celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów Administratora.
4. Prawnie uzasadnionym celem Administratora jest prowadzenie działalności gospodarczej w interesie i z korzyścią członków Spółdzielni, poprzez podejmowanie działań przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości w celu dokonania wyboru najkorzystniejszej oferty.
5. Obowiązek informacyjny wynikający z art. 13 RODO Administrator realizuje przy ustalaniu *Warunków przetargu*.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

1. Oryginały wszystkich ofert i protokoły z przetargu wraz z załącznikami

przechowuje Dział Techniczny lub inna Komórka Organizacyjna będąca wiodącą w organizacji przetargu, przez okres minimum 4 lat, w sposób gwarantujący nienaruszalność dokumentów.

2. Jeżeli w wyniku postępowania przetargowego zostały zawarte umowy, Spółdzielnia przechowuje dokumentację przez okres trwania tych umów do czasu upływu dochodzenia ewentualnych, wzajemnych roszczeń.
3. Po upływie okresu przechowywania dokumentacja przetargowa jest weryfikowana i przekazywana do Archiwum Zakładowego Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 15

1. W sprawach nieunormowanych w niniejszym *Regulaminie* zastosowanie mają przepisy *Kodeksu cywilnego*.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 marca 2019r.
Jednocześnie z tym dniem traci moc *Regulamin* uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 3/2017 z dnia 30.01.2017r.

Na oryginale właściwe podpisy

Sekretarz RN Maria Jaskólska

Przewodniczący RN Leszek Sowik