

REGULAMIN

przetargu na zbycie nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej w Ząbkowicach Śl.

Organizatorem przetargu jest Zarząd Spółdzielni działający jako organ Wykonawczy na mocy uchwały stosownego organu Spółdzielni wyrażającego zgodę na sprzedaż nieruchomości.

Przepisy ogólne:

§ 1

1. Spółdzielnia przeprowadza przetarg w formie:
 - publicznego przetargu ustnego /licytacji/,
 - pisemnego przetargu nieograniczonego lub ograniczonego
2. Przetarg ustny /licytacja/ ma na celu uzyskanie najwyższej ceny, przetarg pisemny – wybór najkorzystniejszej oferty.
3. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, jeżeli spełnią warunki niniejszego Regulaminu.
4. Jeżeli oferent jest cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z dnia 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców /Dz. U. z 1996 r. Nr 54, poz. 245 ze zmianami / obowiązany jest dołączyć zezwolenie właściwego organu.

§ 2

1. Cena wywoławcza nieruchomości przeznaczonych do zbycia w drodze przetargu każdorazowo ustalana jest przez Zarząd na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
2. Cena wywoławcza nie może być niższa niż wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie szacunkowym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
3. W przypadku zakończenia przetargu wynikiem negatywnym, Zarząd może przeprowadzić drugi przetarg, w którym cena wywoławczą nieruchomości jest obniżona do kwoty ustalonej przez Radę Nadzorczą.

§ 3

1. Wysokość i formę wniesienia wadium ustala Zarząd Spółdzielni przed rozpoczęciem procedury przetargowej.
2. Termin wniesienia wadium nie może upłynąć później niż 3 dni przed dniem otwarcia przetargu.
3. Wadium wpłacone zwraca się niezwłocznie po zakończeniu przetargu, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.
4. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylecia się uczestnika, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy.

§ 4

W przetargu nie mogą brać udziału osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom.

§ 5

1. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie Zarządu Spółdzielni, a ponadto podaje się do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w prasie lub w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacje o przetargach na kilka nieruchomości.

§ 6

1. Spółdzielnia ustala z notariuszem termin zawarcia umowy sprzedaży i zawiadamia o tym terminie osobę, która wygrała przetarg.
2. Uczestnik przetargu pisemnego jest związany ofertą do upływu terminu zawarcia umowy.
3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do uczestnika przetargu ustnego, który wygrał przetarg.

§ 7

Uczestnik, który wygrał przetarg, nabywa nieruchomość będącą przedmiotem przetargu na zasadach określonych w umowie sprzedaży.

§ 8

Termin uiszczenia ceny sprzedaży pomniejszonej o wpłacone wadium, upływa najpóźniej w dniu zawarcia umowy.

§ 9

Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa w składzie:

- przedstawiciele działający z upoważnienia Zarządu Spółdzielni,
- członkowie Rady Nadzorczej

Skład Komisji zatwierdza Rada Nadzorcza.

Komisja wybiera spośród siebie osobę prowadzącą przetarg.

§ 10

1. Przy wyborze oferty komisja przetargowa kieruje się zaoferowaną ceną oraz innymi kryteriami ustalonymi w warunkach przetargu.
2. Datą podpisania protokołu z przetargu jest data zakończenia przetargu.
3. O wynikach przetargu zawiadamia się wszystkich oferentów.

§ 11

Komisja przeprowadzająca przetarg sporządza protokół z przetargu, w którym określa:

- 1/ termin i miejsce przetargu,
- 2/ nieruchomość wg. ewidencji gruntu i księgi wieczystej,
- 3/ liczbę osób dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu, wraz z uzasadnieniem,
- 4/ cenę osiągniętą w przetargu,
- 5/ imię, nazwisko i adres nabywcy lub nazwę i siedzibę osoby prawnej ustalonej jako nabywca nieruchomości,
- 6/ informacje o obciążeniach nieruchomości,
- 7/ o rozstrzygnięciach podjętych przez komisję przetargową wraz z uzasadnieniem,

- 8/ najwyższą cenę osiągniętą w przetargu lub informację o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej oferty,
- 9/ imiona i nazwiska członków komisji przetargowej.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Przetarg ustny:

§ 12

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- 1/ informacje o nieruchomości wg. ewidencji gruntów i księgi wieczystej, powierzchnię nieruchomości i jej opis,
- 2/ termin i miejsce przetargu, przeznaczenie nieruchomości, termin zagospodarowania, obciążenia nieruchomości,
- 3/ cenę wywoławczą oraz wysokość wadium, termin i sposób jego wniesienia,
- 4/ sposób, miejsce i termin składania ofert,
- 5/ pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy.

§ 13

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

§ 14

1. Osoba przeprowadzająca przetarg otwiera go podając do wiadomości dane o nieruchomości oraz wymieniając uczestników przetargu.
2. Uczestnicy 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 uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje wyższą.
5. Po ustaniu postąpień, osoba przeprowadzająca przetarg zobowiązana 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 imię i nazwisko lub nazwę osoby prawnej, która wygrała przetarg.

Przetarg nieograniczony:

§ 15

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- 1/ nazwę i adres ogłaszającego przetarg,
- 2/ informację o nieruchomości oraz cenę wywoławczą,
- 3/ zaproszenie do składania pisemnych ofert,
- 4/ termin i miejsce, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu, oraz osobę do udzielania informacji,
- 5/ termin i miejsce składania ofert,
- 6/ termin i miejsce przetargu,

- 7/ wysokość wadium, termin i sposób jego wniesienia,
- 8/ pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy,
- 9/ zastrzeżenie, że właścicielowi nieruchomości przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty lub uznania bez podania przyczyn, że przetarg nie dał rezultatu.
- 10/ unieważnienie przetargu bez podania przyczyn.

§ 16

Pisemna oferta powinna zawierać:

- 1/ imię, nazwisko i adres oferenta lub nazwę, siedzibę i sposób reprezentacji jeżeli oferentem jest osoba prawna, lub inna jednostka organizacyjno-prawna,
- 2/ datę sporządzenia oferty,
- 3/ oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami regulaminu przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
- 4/ oferowaną cenę netto,
- 5/ oferowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu,
- 6/ dowód wpłacenia wadium.

§ 17

Przetarg może się odbyć, gdy wpłynęły nie mniej niż 2 oferty.

§ 18

Komisja przetargowa:

- 1/ stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
- 2/ ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza, czy wadia zostały wpłacone,
- 3/ otwiera koperty z ofertami,
- 4/ przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
- 5/ dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub ustala, że żadna z ofert nie nadaje się do przyjęcia,
- 6/ sporządza protokół z przetargu, podając w nim rozstrzygnięcie przetargu wraz z uzasadnieniem.

Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do przetargu, jeżeli:

- 1/ nie odpowiadają warunkom przetargu,
- 2/ zostały zgłoszone po wyznaczonym terminie,
- 3/ nie zawierają wymaganych danych lub dane te są niekompletne,
- 4/ są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści, rzetelności danych, a także zawierają przeróbki i skreślenia.

Przetarg ograniczony

§ 19

Pisemny przetarg ograniczony przeprowadza się jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.

§ 20

Do pisemnego przetargu ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy o przetargu nieograniczonym z następującymi uzupełnieniami:

- 1/ w ogłoszeniu o przetargu podaje się nazwę i adres ogłaszającego przetarg i informację, że przetarg jest ograniczony oraz informację o warunkach wymaganych od potencjalnych oferentów,
- 2/ złożone oferty są wstępnie analizowane przez komisję przetargową, która kwalifikuje oferentów do uczestniczenia w przetargu, ustala miejsce i termin składania ofert,
- 3/ wadium wpłacają tylko ci oferenci, którzy zostali zakwalifikowani do uczestniczenia w przetargu,
- 4/ oferentów zakwalifikowanych do uczestniczenia w przetargu zawiadamia się na piśmie o terminie i miejscu przetargu,
- 5/ liczba oferentów zakwalifikowanych do przetargu nie może być mniejsza niż dwóch.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21

Jeżeli ze względu na równorzędność ofert wybór jest utrudniony, komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny.

§ 22

Komisja przetargowa może unieważnić przetarg jeżeli:

- stosowne oświadczenie zostało zawarte w ogłoszeniu o przetargu,
- nie nastąpiło zawarcie umowy sprzedaży.

§ 23

W sprawach nie unormowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 24

Niniejszy regulamin został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ząbkowicach Śl. w dniu 31.05.2011 roku i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Zenon Lepka