

REGULAMIN
określający zasady zbycia nieruchomości

ROZDZIAŁ I. Postanowienia ogólne

§ 1

Podstawa prawna :

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r, poz. 21).
2. Statut Spółdzielni.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

§ 2

1. Zbycie nieruchomości następuje w formie :
 - 1) przetargu ustnego nieograniczonego,
 - 2) przetargu pisemnego nieograniczonego,
 - 3) rokowań.
2. O zastosowanej formie zbycia nieruchomości decyduje Zarząd Spółdzielni.

§ 3

1. Informacja o zbyciu nieruchomości podlega :
 - 1) ogłoszeniu w prasie lokalnej na 2 tygodnie przed terminem postępowania zbycia nieruchomości,
 - 2) wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
 - 3) stronie internetowej.

ROZDZIAŁ II. Zbycie nieruchomości w formie przetargu ustnego nieograniczonego.

§ 4

1. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać informacje o :
 - 1) opis nieruchomości,
 - 2) cena wywoławcza nieruchomości,
 - 3) wysokość wadium, formie, terminie i miejscu jego wniesienia,
 - 4) terminie i miejscu przetargu,
 - 5) skutkach uchylecia się od nie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości,
 - 6) terminie, godzinach i miejscu zapoznania się z nieruchomością będącą przedmiotem przetargu,
 - 7) informacje zawarte w § 6 regulaminu.
 - 8) inne dodatkowe kryteria.

§ 5

1. W przetargu biorą udział osoby fizyczne, osoby prawne, które wpłaciły wadium w określonej wysokości i określonym terminie oraz spełniły dodatkowe kryteria określone w ogłoszeniu.
2. Wysokość wadium ustala się w wysokości 10% wartości nieruchomości zaokrąglone w górę do pełnych stu złotych.
3. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.
4. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą :
 - 1) odwołania lub unieważnienia przetargu,
 - 2) wycofania uczestnika przed rozpoczęciem przetargu,
 - 3) zakończenia przetargu.

W kasie Spółdzielni, uczestnikom dokonującym wpłaty w kasie. Przelewem w terminie 7 dni po zakończeniu przetargu, uczestnikom dokonującym wpłaty przelewem.

§ 6

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do odwołania przetargu lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
2. Uczestnikom przetargu nie przysługują żadne roszczenia z tytułu odwołania lub unieważnienia przetargu.

§ 7

Ceną wywoławczą nieruchomości jest wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 8

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa.
2. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej w składzie od 3 do 5 osób powołuje Prezes Spółdzielni.
3. Członek komisji przetargowej obowiązany jest powstrzymać się od podjęcia wszelkich działań faktycznych i prawnych w przypadku gdy zajdą jedno z poniższych okoliczności :
 - 1) jest członkiem rodziny stającego do przetargu lub jego prawnego następcy,
 - 2) pozostaje ze stojącym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do jego bezstronności.O zaistnieniu opisanych wyżej okoliczności członek komisji zgłasza niezwłocznie przewodniczącemu komisji przetargowej.

§ 9

1. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w § 4.
2. Podaje do wiadomości imiona i nazwiska osób albo nazwy firm, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu oraz sprawdza ich tożsamość.
3. Przewodniczący komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
4. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 200 PLN.
5. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
6. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
7. Po ustaniu zgłoszenia postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby albo nazwę firmy, która przetarg wygrała.

§ 10

1. Komisja sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Protokół powinien zawierać informacje o :
 - 1) terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu,
 - 2) opisie nieruchomości,
 - 3) imiona i nazwiska członków komisji przetargowej,
 - 4) imiona, nazwiska i adresy osób dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem, potwierdzonych dokumentem tożsamości.
W imieniu osób prawnych występują ich pełnomocnicy, którzy obowiązani są do przedłożenia stosownych dokumentów. Pełnomocnictw, KRS-u, wypisu z ewidencji działalności gospodarczej,
 - 5) wyjaśnienia i oświadczenia złożone przez uczestników przetargu,
 - 6) cenie wywoławczej nieruchomości oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu,
 - 7) imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie firmy wyłonionej w przetargu jako nabywca nieruchomości,
 - 8) najwyższej cenie zaoferowanej w przetargu,
 - 9) uzasadnienie przerwania postępowania przetargowego lub niedokonania wyboru,
 - 10) wzmiankę o odczytaniu protokołu,
 - 11) podpisy członków komisji przetargowej,
 - 12) dacie sporządzenia protokołu.

§ 11

1. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa pozostają w Spółdzielni, a jeden otrzymuje nabywca nieruchomości.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona z przetargu jako nabywca nieruchomości.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia aktu notarialnego.
4. Wygrywający przetarg traci wadium jeżeli w terminie 30 dni od daty przetargu nie wpłaci na rzecz Spółdzielni ustalonej w przetargu kwoty pomniejszonej o wpłacone wadium.
5. Wynagrodzenie notariusza, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz inne koszty ponosi nabywca nieruchomości. Spółdzielnia dokonuje wyboru notariusza.

§ 12

1. W przypadku zakończenia pierwszego przetargu wynikiem negatywnym cenę wywoławczą do drugiego przetargu obniża się o 10 % w stosunku do ceny wywoławczej pierwszego przetargu i zaokrągla się w górę do pełnych tysięcy złotych.
2. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 13

1. Po dwóch nieskutecznych przetargach ustnych nieruchomość stanowiąca lokal mieszkalny, może być przeznaczona do najmu.
2. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III. Zbycie nieruchomości w formie przetargu pisemnego nieograniczonego.

§ 14

W ogłoszeniu o przetargu pisemnym nieograniczonym zamieszcza się w szczególności informacje o :

1. Opisu nieruchomości.
2. Cenie wywoławczej.,
3. Wysokości wadium, formach, terminie i miejscu jego wniesienia.
4. Terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu.
5. Terminie i miejscu składania pisemnych ofert.
6. Terminie i miejscu części jawnej przetargu.
7. Skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży.

8. Zastrzeżeniu o przysługującym Spółdzielni prawie do odwołania przetargu lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn oraz prawo do zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

§ 15

Uczestnikom przetargu nie przysługują żadne roszczenia z tytułu odwołania lub unieważnienia przetargu.

§ 16

1. Oferty należy składać na 1 dzień przed terminem przetargu. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach.
2. Pisemna oferta powinna zawierać :
 - 1) imię, nazwisko i adres oferenta, albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot,
 - 2) datę sporządzenia oferty,
 - 3) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
 - 4) oferowana cenę i sposób jej zapłaty,
 - 5) proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu.
3. Do oferty należy dołączyć kopie dowodu wniesienia wadium.

§ 17

1. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
2. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

§ 18

Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Prezesa Spółdzielni. Przepisy § 8 stosuje się odpowiednio.

§ 19

1. Część jawna odbywa się w obecności oferentów.
2. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazuje oferentom informacje, o których mowa w § 14.
3. Komisja przetargowa :
 - 1) podaje liczbę otrzymanych ofert,
 - 2) dokonuje otwarcia kopert z ofertami, sprawdza kompletność złożonych ofert oraz sprawdza tożsamość osób, które złożyły oferty,
 - 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów.

§ 20

Komisja przetargowa odrzuca oferty, które :

1. Nie odpowiadają warunkom przetargu.
2. Zostały złożone po wyznaczonym terminie.
3. Są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

§ 21

1. W części niejawniej przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy oferty.
2. Komisja wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.

§ 22

1. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.
2. Komisja zawiadamia oferentów, o których mowa w ust. 1, o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.
3. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Przepisy § 9 ust. 3 i 7 stosuje się odpowiednio.
4. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym , że postąpienie nie może wynosić mniej niż 500 PLN.

§ 23

Z przeprowadzonego przetargu komisja sporządza protokół.
Przepisy § 10 stosuje się odpowiednio.

§ 24

1. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu. Przepisy § 11 stosuje się odpowiednio.
2. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli ważne oferty, o wynikach przetargu w terminie 7- dni od dnia zamknięcia przetargu.

§ 25

1. W przypadku zakończenia pierwszego przetargu wynikiem negatywnym cenę wywoławczą do drugiego przetargu obniża się o 10 % w stosunku do ceny wywoławczej pierwszego przetargu i zaokrągla się w górę do pełnych tysięcy złotych.
2. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

ROZDZIAŁ IV – Rokowania

§ 26

1. Po dwóch nieskutecznych przetargach pisemnych nieograniczonych organizuje się rokowania.
2. Cenę wywoławczą do rokowań ustala się w wysokości nie niższej niż 70 % ceny wywoławczej pierwszego przetargu i zaokrągla się w górę do pełnych tysięcy złotych. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 27

Ogłoszenie o rokowaniach powinno zawierać informacje o :

- 1) danych wymienionych w § 14 ust. 1-3 i 7,
- 2) terminie i miejscu składania pisemnych zgłoszeń do udziału w rokowaniach,
- 3) terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z nieruchomością będącą przedmiotem rokowań,
- 4) terminie i miejscu przeprowadzenia rokowań,
- 5) zastrzeżeniu o możliwości zamknięciu rokowań bez wybrania nabywcy nieruchomości.

§ 28

1. Zgłoszenia udziału w rokowaniach składa się w zamkniętych kopertach najpóźniej na 1 dzień przed wyznaczonym terminem rokowań.
2. Zgłoszenie powinno zawierać :
 - 1) imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot,
 - 2) datę sporządzenia zgłoszenia,
 - 3) oświadczenie, że zgłaszający zapoznał się z warunkami bez zastrzeżeń,
 - 4) proponowaną cenę i sposób jej zapłaty,
 - 5) proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków rokowań.
3. Do zgłoszenia należy dołączyć kopie dowodu wpłaty wadium.

§ 29

Rokowania można przeprowadzić chociażby wpłynęło tylko jedno zgłoszenie spełniające warunki określone w ogłoszeniu do rokowań.

§ 30

Prowadzenie rokowań powierza się komisji przetargowej, która przeprowadzała ostatni przetarg lub powołać nową komisję do przeprowadzenia rokowań. Przepisy § 8 stosuje się odpowiednio.

§ 31

1. Przewodniczący komisji przeprowadzającej rokowania otwiera rokowania, przekazując uczestnikom rokowań informacje, o których mowa w § 27.
2. Przy przeprowadzaniu rokowań komisja w obecności uczestników :
 - 1) podaje liczbę otrzymanych zgłoszeń,
 - 2) otwiera koperty zawierające zgłoszenia, sprawdza dane w nich zawarte, o których mowa w § 28 oraz sprawdza tożsamość uczestników rokowań,
 - 3) przyjmuje wyjaśnienia i oświadczenia zgłoszone przez uczestników rokowań,
 - 4) ogłasza, które zgłoszenia zostały zakwalifikowane do ustnej części rokowań.

§ 32

Komisja odrzuca zgłoszenia, które :

1. Nie odpowiadają warunkom rokowań.
2. Zostały złożone po wyznaczonym terminie.
3. Są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

§ 33

1. Komisja przeprowadza ustną część rokowań w zakresie wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy oraz dodatkowych propozycji uczestników rokowań, osobno z każdą z osób zakwalifikowanych do udziału w tej części.
2. Dodatkowe propozycje uczestników rokowań złożone w trakcie ustnej części rokowań nie mogą być mniej korzystane od zawartych w pisemnym zgłoszeniu.
3. W przypadku złożenia przez uczestników rokowań równorzędnych propozycji, komisja przeprowadza dodatkowo ustne rokowania z tymi osobami.

§ 34

1. Po przeprowadzeniu ustnej części rokowań komisja ustala nabywcę lub stwierdza, że nie wybiera nabywcy.
2. Przewodniczący komisji zawiadamia ustnie uczestników rokowań o wyniku rokowań bezpośrednio po ich zamknięciu.
3. Z przeprowadzonych rokowań przewodniczący komisji sporządza protokół. Przepisy § 10 stosuje się odpowiednio.
4. Rokowania uważa się za zamknięte z chwilą podpisania protokołu. Przepisy § 11 stosuje się odpowiednio.

ROZDZIAŁ V. Postanowienia końcowe.

§ 35

Zbycie nieruchomości uważa się za zakończone wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu ustanego lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą albo jeżeli w przetargu pisemnym lub rokowaniach 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.

§ 36

Jeżeli zbycie nieruchomości zakończyło się wynikiem negatywnym nieruchomość poddaje się ponownej wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego celem powtórzenia procedury zbycia nieruchomości.

Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 37

1. Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 49/3/2016 z dnia 7.11.2016 r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.