

UCHWAŁA nr 5/RN/2016
z dnia 24.02.2016
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„RADNA”
Warszawa, ul. Radna 15a

W sprawie: wprowadzenia „Regulaminu Sprzedaży Nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej RADNA z siedzibą w Warszawie”

Wprowadza się „Regulamin Sprzedaży Nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej RADNA z siedzibą w Warszawie” stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

Uchwała obowiązuje od dnia jej uchwalenia.

Uzasadnienie: Konieczność unormowania zasad sprzedaży nieruchomości będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej Radna

Podstawa prawna: Par. 73 ust.1 p.9 Statutu SM Radna.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

Aldona Lewestam

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

Robert Ornoch

REGULAMIN SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RADNA” Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

(Teks Jednolity)

PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady sprzedaży praw własności nieruchomości budynkowych, lokalowych lub ich części, w tym strychów, poddaszy, komórek, schowków, piwnic oraz innych pomieszczeń i praw użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych lub ich części, zwanych dalej „nieruchomością” lub „nieruchomościami” Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna” z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej Spółdzielnią.
2. Regulamin został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w ustawie - prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statucie Spółdzielni, i w związku z Uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, w szczególności w sprawie sprzedaży nieruchomości lub ich części.

§ 2

1. Sprzedaż nieruchomości Spółdzielni odbywa się w pierwszym etapie na zasadzie przetargu pisemnego, który to na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, może być ograniczony do Członków Spółdzielni lub nieograniczony.
2. W drugim etapie przeprowadza się przetarg ustny w formie licytacji ograniczonej do wszystkich oferentów, którzy złożyli pisemne i ważne oferty.

§ 3

1. Przetarg jest organizowany i prowadzony przez Spółdzielnię.
2. Przetarg uważa się za rozstrzygnięty z chwilą podjęcia uchwały Zarządu Spółdzielni zatwierdzającej wyniki przetargu.
3. Spółdzielnia może odwołać w całości lub w części lub zmienić warunki przetargu lub obwieszczenie o przetargu, zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert, jak również żądać, w przypadku wystąpienia przesłanek, o których mowa w art. 70⁵ Kodeksu cywilnego, unieważnienia umowy zawartej w drodze przetargu.

§ 4

W przetargu jako oferenci nie mogą uczestniczyć:

- 1) członkowie Zarządu Spółdzielni i inni pracownicy lub współpracownicy Spółdzielni,
- 2) małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w pkt. 1 niniejszego paragrafu,

3) członkowie Komisji Przetargowej i osoby, które pozostają z członkami Komisji Przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności przeprowadzenia przetargu.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 5

1. Wartość rynkowa nieruchomości ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
2. Cena wywoławcza nieruchomości w pierwszym przetargu nie może być niższa niż jej w/w określona wartość rynkowa, z zastrzeżeniem ust. 3 do 4 niniejszego paragrafu oraz § 6 ust.2.
3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził.

§ 6

1. Sprzedaż nieruchomości w pierwszym przetargu nie może nastąpić za cenę niższą niż cena wywoławcza.
2. W przypadku nie wyłonienia nabywcy nieruchomości w drodze pierwszego przetargu, sprzedaż może nastąpić w drodze kolejnych przetargów z zastosowaniem ceny wywoławczej w wysokości nie niższej niż 90 % ceny wywoławczej z poprzedniego przetargu.
3. Przepisu § 6 ust. 2 niniejszego Regulaminu nie stosuje się w przypadku unieważnienia pierwszego przetargu.

§ 7

Decyzję w sprawie sprzedaży nieruchomości podejmuje Zarząd Spółdzielni po uzgodnieniu jej z Radą Nadzorczą, podając jednocześnie co najmniej istotne elementy procesu sprzedaży:

- 1) opracowanie obwieszczenia o przetargu,
- 2) zlecenie publikacji obwieszczenia o przetargu w prasie, lub innej formie,
- 3) udzielania informacji dotyczących przedmiotu przetargu w formie materiałów przetargowych (do nabycia po cenie ustalonej przez Zarząd Spółdzielni lub nieodpłatnie),
- 4) uzgodnienia terminu i miejsca przetargu,
- 5) podejmowania czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży,
- 6) przechowywania pełnej dokumentacji związanej ze sprzedażą.

§ 8

1. Obwieszczenie o przetargu określa w szczególności:

- 1) siedzibę i adres Spółdzielni jako organizatora przetargu,
- 2) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
- 3) miejsce, w którym można obejrzeć sprzedawane nieruchomości oraz nie krótszy niż 14 dniowy termin na dokonanie tej czynności,
- 4) opis sprzedawanych nieruchomości, w tym wyszczególnienie ewentualnych obciążeń,
- 5) szczegółowe wymagania jakie oferent powinien spełnić dla kupna nieruchomości, w tym: koncepcję zabudowy, uzyskanie pozwolenia na budowę i inne,
- 6) pouczenie o obowiązku pokrycia przez oferenta, którego oferta zostanie przyjęta, określonych kosztów dodatkowych związanych z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży oraz umowy sprzedaży,
- 7) wysokość ceny wywoławczej,
- 8) wysokość wadium, termin i sposób wnoszenia wadium,
- 9) wysokość postąpienia,
- 10) miejsce, termin i tryb składania ofert oraz okres, w którym oferta jest wiążąca,
- 11) istniejącą i wymaganą funkcję (przeznaczenie) nieruchomości: mieszkalną lub inną oraz wymagania i ograniczenia w tym zakresie, w tym w szczególności co do prowadzenia w nieruchomości robót budowlanych i remontowych zgodnie z odrębnym Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- 12) pouczenie, że oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, ewentualnymi decyzjami administracyjnymi, lub koniecznością ich uzyskania i wynikającymi stąd wymogami i ograniczeniami w zagospodarowaniu nieruchomości, kosztami sporządzenia aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży i umowy sprzedaży,
- 13) pouczenie, iż warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej sprzedawanej nieruchomości,
- 14) pouczenie, iż wniesienie wadium oznacza, że oferent zapoznał się z treścią niniejszego Regulaminu oraz akceptuje jego postanowienia,
- 15) pouczenie, iż wadium wniesione przez oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte, zostaną zwrócone niezwłocznie po zatwierdzeniu wyników przetargu przez Zarząd Spółdzielni, nie później niż w terminie 21 dni,
- 16) pouczenie, iż wadium wniesione przez oferenta, którego oferta zostanie przyjęta, będzie zarachowane na poczet ceny,
- 17) pouczenie, iż oferent powinien posiadać na przetargu dokumenty potwierdzające jego tożsamość, a w przypadku reprezentowania osoby trzeciej dokumentami stwierdzającymi uprawnienie do reprezentowania tej osoby,
- 18) pouczenie, iż oferent którego oferta została wybrana, w terminie do 7 dni od dnia podjęcia przez Zarząd Spółdzielni uchwały w sprawie zatwierdzenia wyników przetargu, zapłaci część ceny sprzedaży w kwocie ustalonej w oparciu o postanowienia § 12 ust. 2 niniejszego Regulaminu,



19) pouczenie, iż oferent, którego oferta zostanie przyjęta traci prawa wynikające z przyjęcia jego oferty lub przybicia, a wpłacone przez niego wadium przepada na rzecz Spółdzielni, w przypadku gdy oferent ten nie zapłaci części ceny sprzedaży, o której mowa w § 12 ust. 2 niniejszego Regulaminu, we wskazanym terminie, nie zapłaci całej ceny sprzedaży we wskazanym terminie lub uchyli się od zawarcia umowy,

20) pouczenie, iż po otwarciu pisemnych ofert komisja przetargowa kontynuuje przetarg w formie licytacji ograniczonej do oferentów którzy złożyli ważne i pisemne oferty,

21) informację, o miejscu i terminie, w których oferenci mogą się zapoznać z treścią niniejszego Regulaminu oraz adresie strony internetowej, na której tekst niniejszego Regulaminu jest opublikowany,

22) informację o terminie i miejscu otwarcia ofert i kontynuacji przetargu w formie licytacji, ograniczonej do oferentów którzy złożyli ważne i pisemne oferty,

23) informację, iż Spółdzielnia może bez podania przyczyny odwołać przetarg w całości lub w części lub zmienić w całości lub w części warunki przetargu lub obwieszczenie o przetargu, zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert, jak również żądać, w przypadku wystąpienia przesłanek, o których mowa w art. 70⁵ Kodeksu cywilnego, unieważnienia umowy zawartej w drodze przetargu,

24) informację, iż korespondencja wysłana do Oferenta listem poleconym na podany przez Oferenta w ofercie adres będzie uznana za prawidłowo i skutecznie doręczoną, mimo nie podjęcia przesyłki w terminie.

2. Obwieszczenie w sprawie przetargu pisemnego powinno podawać informacje na temat wymagań jakie stawiane są nadsyłanym lub doręczanym ofertom i wymagań co do udziału oferentów w Licytacji. Oferta pisemna oferenta, który prawidłowo zawiadomiony nie stawi się na licytację zostaje uznana za wycofaną, chyba, że podczas licytacji nikt z licytantów nie zaoferuje ceny wyższej niż cena wywoławcza, zgodnie z § 16 ust 5 niniejszego Regulaminu.

3. Obwieszczenie o przetargu, którego wymagania zostały określone w ust. 1 niniejszego paragrafu, może być opublikowane w formie uproszczonej, pod warunkiem zamieszczenia w materiałach przetargowych pełnej specyfikacji warunków przetargu sprzedaży nieruchomości.

4. Obwieszczenie o przetargu zamieszcza się w prasie o zasięgu ogólnopolskim lub lokalnym albo na portalach internetowych albo też w innych miejscach na terenie Spółdzielni.

5. Obwieszczenie o przetargu zamieszcza się ponadto na widocznym miejscu w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w innych miejscach przyjętych zwyczajowo do umieszczania ogłoszeń, a w przypadku adaptacji lub innego zagospodarowania nieruchomości na inne niż dotychczasowa funkcje, w tym w szczególności mieszkalne umieszcza się także w skrynkach pocztowych wszystkich Członków posiadających prawa do lokali w danym budynku mieszkalnym, w którym ma nastąpić sprzedaż nieruchomości.

§ 9

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni w wysokości 10 % (słownie: dziesięć procent) ceny wywoławczej sprzedawanej nieruchomości.

2. Komisja przetargowa, niezwłocznie po otwarciu ofert, zobowiązana jest sprawdzić czy oferenci wnieśli wadium w należytej wysokości.

3. Wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostały przyjęte, zostanie zwrócone niezwłocznie po zatwierdzeniu wyników przetargów przez Zarząd Spółdzielni, nie później niż w ciągu 21 dni.
4. Wadium wniesione przez oferenta, którego oferta zostanie przyjęta, będzie zarachowane na poczet ceny.
5. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta, nie zapłaci części ceny sprzedaży, o której mowa w § 12 ust. 2 niniejszego Regulaminu we wskazanym terminie, nie zapłaci całej ceny sprzedaży we wskazanym terminie lub uchyli się od zawarcia umowy.

§ 10

Przetarg prowadzi powołana zarządzeniem Zarządu Spółdzielni komisja przetargowa w liczbie nie mniejszej niż 3 (słownie: trzy) osoby, które nie uczestniczą w przetargu jako oferenci, będące: pracownikami, współpracownikami, lub Członkami Spółdzielni, jednak z wyłączeniem Członków Zarządu Spółdzielni oraz przynajmniej 2 (słownie: dwóch) obserwatorów wytypowanych z Rady Nadzorczej, które nie uczestniczą w przetargu jako oferenci.

§ 11

Złożenie co najmniej 2 (słownie: dwóch) piśmiennych i ważnych ofert wystarcza do odbycia przetargu.

§ 12

1. Komisja Przetargowa, po zakończeniu przetargu informuje, że termin zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego zostanie ustalony po zatwierdzeniu wyników przetargu przez Zarząd Spółdzielni.
2. Nabywca nieruchomości wybrany w drodze przetargu może być zobowiązany przez Zarząd Spółdzielni do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego i zapłaty na konto Spółdzielni części ceny sprzedaży określonej w protokole, o którym mowa w § 15 ust. 1 niniejszego Regulaminu, w terminie do 7 dni licząc od dnia podjęcia przez Zarząd uchwały w sprawie zatwierdzenia wyników przetargu w kwotach wynoszących odpowiednio:
 - 50% ceny sprzedaży ustalonej w wyniku przetargu, wynoszącej do 100.000 zł jednakże nie więcej niż 40.000 zł,
 - 40% ceny sprzedaży ustalonej w wyniku przetargu, wynoszącej powyżej 100.000 zł do 250.000 zł, jednakże nie więcej niż 75.000 zł,
 - 30% ceny sprzedaży ustalonej w wyniku przetargu, wynoszącej powyżej 250.000 zł do 500.000 zł, jednakże nie więcej niż 125.000 zł,
 - 25% ceny sprzedaży ustalonej w wyniku przetargu, wynoszącej powyżej 500.000 zł, jednakże nie więcej niż 500.000 zł.

Przepisu art. 394 § 1 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.

3. Nabywca nieruchomości jest zobowiązany do zapłaty całej ceny sprzedaży przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
4. W przypadku niewykonania przez Spółdzielnię, z przyczyn niezależnych od oferenta, zobowiązań wynikających z wyboru oferty złożonej w toku przetargu, część ceny sprzedaży zapłaconą stosownie do § 13 ust. 2, należy niezwłocznie zwrócić, nie później niż w terminie 21 dni.

5. Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości będzie możliwe pod warunkiem, że Prezydent Miasta nie wykona prawa pierwokupu przysługującego Gminie na podstawie art. 110 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

PRZETARG PISEMNY

§ 13

1. Oferty w sprawie przetargu pisemnego składane są w zamkniętych i opieczetowanych kopertach zaopatrzonych w hasło (numer identyfikacyjny) oznaczone przez Spółdzielnię, winny w szczególności zawierać:

- 1) nazwę firmy lub imię i nazwisko oraz adres oferenta,
- 2) dowód wpłacenia wadium,
- 3) datę sporządzenia oferty,
- 4) wskazanie nieruchomości, których oferta dotyczy,
- 5) oznaczenie oferowanej ceny obejmującej podatek od towarów i usług, gdy jego zapłata wynikać będzie z obowiązujących przepisów prawa,
- 6) podpis oferenta lub osoby upoważnionej do składania w imieniu oferenta oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych,
- 7) oświadczenie o uczestnictwie w ustnej części przetargu – licytacji,
- 8) oświadczenie o zapoznaniu się z materiałami przetargowymi i niniejszym Regulaminem,
- 9) odpis z właściwego rejestru KRS lub ewidencji działalności gospodarczej, jeśli dotyczy,
- 10) zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie koniecznym do sprzedaży praw określonych w § 1 niniejszego Regulaminu.

§ 14

1. Przetarg pisemny odbywa się według następujących zasad:
 - 1) komisja przetargowa dokonuje otwarcia ofert w obecności oferentów i ustala, które z ofert są ważne, a następnie przechodzi do ustnej części przetargu – licytacji,
 - 2) niestawienie się poszczególnych oferentów w terminie i miejscu otwarcia ofert nie wpływa na prowadzenie przetargu i możliwość wyboru oferenta.
2. Oferta złożona w toku przetargu przestaje być wiążąca, gdy została wybrana inna oferta lub gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.
3. Nabywca, który nie zapłaci części lub całości ceny w wyznaczonych terminach, traci prawa wynikające z przyjęcia oferty oraz wpłacone wadium.
4. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół, zgodnie z § 15 niniejszego Regulaminu.

5. Wydanie nieruchomości nabywcy następuje po zapłaceniu całej ceny i zawarciu umowy w formie aktu notarialnego, chyba że Zarząd Spółdzielni postanowi inaczej.

§ 15

1. Komisja przetargowa, niezwłocznie po zakończeniu przetargu pisemnego, sporządza, w jednym egzemplarzu, protokół z jej przebiegu, który powinien zawierać:

- 1) oznaczenie sposobu obwieszczenia o przetargu,
- 2) oznaczenie czasu i miejsca przetargu,
- 3) imię i nazwisko członków komisji przetargowej i licytatora,
- 4) przedmiot przetargu, wysokość ceny wywoławczej i wysokość postąpienia,
- 5) listę uczestników przetargu, z wyszczególnieniem wysokości wpłaconego wadium oraz dokumentów potwierdzających umocowanie osoby lub osób działających w imieniu oferenta do uczestniczenia w przetargu,
- 6) imię, nazwisko i miejsce zamieszkania albo firmę i siedzibę nabywcy,
- 7) cenę zaofferowaną przez nabywcę za nieruchomość,
- 8) oznaczenie kwoty odpowiadającej części ceny jaka zostanie uiszczona przez nabywcę stosownie do postanowień § 12 ust. 2 niniejszego Regulaminu,
- 9) wnioski i oświadczenia oferentów,
- 10) oznaczenie nieprzekraczalnego terminu zawarcia przedwstępnej lub/i ostatecznej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego,
- 11) wzmiankę o odczytaniu protokołu w obecności uczestników przetargu,
- 12) podpisy członków komisji przetargowej i nabywcy albo wzmiankę o przyczynie braku jego podpisu.

2. Jeżeli nabywca nie zapłaci części lub całości ceny w wyznaczonych terminach, należy niezwłocznie uczynić o tym wzmiankę na protokole. Taką samą wzmiankę należy uczynić o zapłacie części lub całości ceny w wyznaczonych terminach.

PRZETARG USTNY

§ 16

1. Przetarg ustny odbywa się w drodze licytacji, ograniczonej do oferentów którzy złożyli pisemne i ważne oferty.
2. Licytację prowadzi osoba fizyczna wybrana przez komisję przetargową spośród osób wchodzących w jej skład (licytator).
3. Komisja przetargowa przed wywołaniem licytacji sprawdza czy oferenci wnieśli wadium w należytej wysokości.

4. Do przetargu dopuszczone są osoby, które złożyły wadium w terminie podanym w obwieszczeniu.
5. Po wywołaniu licytacji licytator podaje do wiadomości: przedmiot przetargu, cenę wywoławczą, która stanowi najwyższą cenę zaoferowaną w pisemnej części przetargu, z zastrzeżeniem postanowień określonych w § 6 Regulaminu, wysokość postąpienia z zaokrągleniem w górę do 100,00 zł (słownie: sto złotych zero groszy), termin zapłaty części i całości ceny, zmiany w stanie faktycznym lub prawnym nieruchomości.
6. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % (słownie: jeden procent) ceny wywoławczej.
7. Oferta złożona w toku licytacji przestaje być wiążąca, gdy inny oferent złoży ofertę korzystniejszą albo przetarg zostanie zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.
8. Po ustaniu postąpień licytator, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu zamyka przetarg i udziela przybicia oferentowi, który zaoferował najwyższą cenę.
9. Do przetargu ustnego stosuje się odpowiednio § 14 i 15 niniejszego Regulaminu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie stosuje się ustawę - prawo spółdzielcze, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz Statut Spółdzielni.
2. Wszystkie zmiany w niniejszym Regulaminie wymagają uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Aldona Lewestam

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Robert Ornoch

Warszawa , dnia 24.02.2016 roku


JAROSŁAW MAKUCH
Rada Prawny
nr WA 4107

REGULAMIN SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RADNA” Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

(Tekst Jednolity)

PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady sprzedaży praw własności nieruchomości budynkowych, lokalowych lub ich części, w tym strychów, poddaszy, komórek, schowków, piwnic oraz innych pomieszczeń i praw użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych lub ich części, zwanych dalej „nieruchomościami” lub „nieruchomościami” Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna” z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej Spółdzielnią.
2. Regulamin został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w ustawie - prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statucie Spółdzielni, i w związku z Uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, w szczególności w sprawie sprzedaży nieruchomości lub ich części.

§ 2

1. Sprzedaż nieruchomości Spółdzielni odbywa się w pierwszym etapie na zasadzie przetargu pisemnego, który to na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, może być ograniczony do Członków Spółdzielni lub nieograniczony.
2. W drugim etapie przeprowadza się przetarg ustny w formie licytacji ograniczonej do wszystkich oferentów, którzy złożyli pisemne i ważne oferty.

§ 3

1. Przetarg jest organizowany i prowadzony przez Spółdzielnię.
2. Przetarg uważa się za rozstrzygnięty z chwilą podjęcia uchwały Zarządu Spółdzielni zatwierdzającej wyniki przetargu.
3. Spółdzielnia może odwołać w całości lub w części lub zmienić warunki przetargu lub obwieszczenie o przetargu, zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert, jak również żądać, w przypadku wystąpienia przesłanek, o których mowa w art. 70⁵ Kodeksu cywilnego, unieważnienia umowy zawartej w drodze przetargu.

§ 4

W przetargu jako oferenci nie mogą uczestniczyć:

- 1) członkowie Zarządu Spółdzielni i inni pracownicy lub współpracownicy Spółdzielni,
- 2) małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w pkt. 1 niniejszego paragrafu,

3) członkowie Komisji Przetargowej i osoby, które pozostają z członkami Komisji Przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności przeprowadzenia przetargu.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 5

1. Wartość rynkowa nieruchomości ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
2. Cena wywoławcza nieruchomości w pierwszym przetargu nie może być niższa niż jej w/w określona wartość rynkowa, z zastrzeżeniem ust. 3 do 4 niniejszego paragrafu oraz § 6 ust.2.
3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził.

§ 6

1. Sprzedaż nieruchomości w pierwszym przetargu nie może nastąpić za cenę niższą niż cena wywoławcza.
2. W przypadku nie wyłonienia nabywcy nieruchomości w drodze pierwszego przetargu, sprzedaż może nastąpić w drodze kolejnych przetargów z zastosowaniem ceny wywoławczej w wysokości nie niższej niż 90 % ceny wywoławczej z poprzedniego przetargu.
3. Przepisu § 6 ust. 2 niniejszego Regulaminu nie stosuje się w przypadku unieważnienia pierwszego przetargu.

§ 7

Decyzję w sprawie sprzedaży nieruchomości podejmuje Zarząd Spółdzielni po uzgodnieniu jej z Radą Nadzorczą, podając jednocześnie co najmniej istotne elementy procesu sprzedaży:

- 1) opracowanie obwieszczenia o przetargu,
- 2) zlecenie publikacji obwieszczenia o przetargu w prasie, lub innej formie,
- 3) udzielania informacji dotyczących przedmiotu przetargu w formie materiałów przetargowych (do nabycia po cenie ustalonej przez Zarząd Spółdzielni lub nieodpłatnie),
- 4) uzgodnienia terminu i miejsca przetargu,
- 5) podejmowania czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży,
- 6) przechowywania pełnej dokumentacji związanej ze sprzedażą.

§ 8

1. Obwieszczenie o przetargu określa w szczególności:

- 1) siedzibę i adres Spółdzielni jako organizatora przetargu,
- 2) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
- 3) miejsce, w którym można obejrzeć sprzedawane nieruchomości oraz nie krótszy niż 14 dniowy termin na dokonanie tej czynności,
- 4) opis sprzedawanych nieruchomości, w tym wyszczególnienie ewentualnych obciążeń,
- 5) szczegółowe wymogi jakie oferent powinien spełnić dla kupna nieruchomości, w tym: koncepcję zabudowy, uzyskanie pozwolenia na budowę i inne,
- 6) pouczenie o obowiązku pokrycia przez oferenta, którego oferta zostanie przyjęta, określonych kosztów dodatkowych związanych z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży oraz umowy sprzedaży,
- 7) wysokość ceny wywoławczej,
- 8) wysokość wadium, termin i sposób wnoszenia wadium,
- 9) wysokość postąpienia,
- 10) miejsce, termin i tryb składania ofert oraz okres, w którym oferta jest wiążąca,
- 11) istniejącą i wymaganą funkcję (przeznaczenie) nieruchomości: mieszkalną lub inną oraz wymogi i ograniczenia w tym zakresie, w tym w szczególności co do prowadzenia w nieruchomości robót budowlanych i remontowych zgodnie z odrębnym Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- 12) pouczenie, że oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, ewentualnymi decyzjami administracyjnymi, lub koniecznością ich uzyskania i wynikającymi stąd wymogami i ograniczeniami w zagospodarowaniu nieruchomości, kosztami sporządzenia aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży i umowy sprzedaży,
- 13) pouczenie, iż warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej sprzedawanej nieruchomości,
- 14) pouczenie, iż wniesienie wadium oznacza, że oferent zapoznał się z treścią niniejszego Regulaminu oraz akceptuje jego postanowienia,
- 15) pouczenie, iż wadium wniesione przez oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte, zostaną zwrócone niezwłocznie po zatwierdzeniu wyników przetargu przez Zarząd Spółdzielni, nie później niż w terminie 21 dni,
- 16) pouczenie, iż wadium wniesione przez oferenta, którego oferta zostanie przyjęta, będzie zarachowane na poczet ceny,
- 17) pouczenie, iż oferent powinien posiadać na przetargu dokumenty potwierdzające jego tożsamość, a w przypadku reprezentowania osoby trzeciej dokumentami stwierdzającymi uprawnienie do reprezentowania tej osoby,
- 18) pouczenie, iż oferent którego oferta została wybrana, w terminie do 7 dni od dnia podjęcia przez Zarząd Spółdzielni uchwały w sprawie zatwierdzenia wyników przetargu, zapłaci część ceny sprzedaży w kwocie ustalonej w oparciu o postanowienia § 12 ust. 2 niniejszego Regulaminu,



- 19) pouczenie, iż oferent, którego oferta zostanie przyjęta traci prawa wynikające z przyjęcia jego oferty lub przybicia, a wpłacone przez niego wadium przepada na rzecz Spółdzielni, w przypadku gdy oferent ten nie zapłaci części ceny sprzedaży, o której mowa w § 12 ust. 2 niniejszego Regulaminu, we wskazanym terminie, nie zapłaci całej ceny sprzedaży we wskazanym terminie lub uchyli się od zawarcia umowy,
- 20) pouczenie, iż po otwarciu pisemnych ofert komisja przetargowa kontynuuje przetarg w formie licytacji ograniczonej do oferentów którzy złożyli ważne i pisemne oferty,
- 21) informację, o miejscu i terminie, w których oferenci mogą się zapoznać z treścią niniejszego Regulaminu oraz adresie strony internetowej, na której tekst niniejszego Regulaminu jest opublikowany,
- 22) informację o terminie i miejscu otwarcia ofert i kontynuacji przetargu w formie licytacji, ograniczonej do oferentów którzy złożyli ważne i pisemne oferty,
- 23) informację, iż Spółdzielnia może bez podania przyczyny odwołać przetarg w całości lub w części lub zmienić w całości lub w części warunki przetargu lub obwieszczenie o przetargu, zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert, jak również żądać, w przypadku wystąpienia przesłanek, o których mowa w art. 70⁵ Kodeksu cywilnego, unieważnienia umowy zawartej w drodze przetargu,
- 24) informację, iż korespondencja wysłana do Oferenta listem poleconym na podany przez Oferenta w ofercie adres będzie uznana za prawidłowo i skutecznie doręczoną, mimo nie podjęcia przesyłki w terminie.
2. Obwieszczenie w sprawie przetargu pisemnego powinno podawać informacje na temat wymagań jakie stawiane są nadsyłanym lub doręczanym ofertom i wymagań co do udziału oferentów w Licytacji. Oferta pisemna oferenta, który prawidłowo zawiadomiony nie stawi się na licytację zostaje uznana za wycofaną, chyba, że podczas licytacji nikt z licytantów nie zaoferuje ceny wyższej niż cena wywoławcza, zgodnie z § 16 ust 5 niniejszego Regulaminu.
3. Obwieszczenie o przetargu, którego wymagania zostały określone w ust. 1 niniejszego paragrafu, może być opublikowane w formie uproszczonej, pod warunkiem zamieszczenia w materiałach przetargowych pełnej specyfikacji warunków przetargu sprzedaży nieruchomości.
4. Obwieszczenie o przetargu zamieszcza się w prasie o zasięgu ogólnopolskim lub lokalnym albo na portalach internetowych albo też w innych miejscach na terenie Spółdzielni.
5. Obwieszczenie o przetargu zamieszcza się ponadto na widocznym miejscu w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w innych miejscach przyjętych zwyczajowo do umieszczania ogłoszeń, a w przypadku adaptacji lub innego zagospodarowania nieruchomości na inne niż dotychczasowa funkcje, w tym w szczególności mieszkalne umieszcza się także w skrzynkach pocztowych wszystkich Członków posiadających prawa do lokali w danym budynku mieszkalnym, w którym ma nastąpić sprzedaż nieruchomości.

§ 9

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni w wysokości 10 % (słownie: dziesięć procent) ceny wywoławczej sprzedawanej nieruchomości.
2. Komisja przetargowa, niezwłocznie po otwarciu ofert, zobowiązana jest sprawdzić czy oferenci wnieśli wadium w należytej wysokości.

3. Wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostały przyjęte, zostanie zwrócone niezwłocznie po zatwierdzeniu wyników przetargów przez Zarząd Spółdzielni, nie później niż w ciągu 21 dni.
4. Wadium wniesione przez oferenta, którego oferta zostanie przyjęta, będzie zarachowane na poczet ceny.
5. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta, nie zapłaci części ceny sprzedaży, o której mowa w § 12 ust. 2 niniejszego Regulaminu we wskazanym terminie, nie zapłaci całej ceny sprzedaży we wskazanym terminie lub uchyli się od zawarcia umowy.

§ 10

Przetarg prowadzi powołana zarządzeniem Zarządu Spółdzielni komisja przetargowa w liczbie nie mniejszej niż 3 (słownie: trzy) osoby, które nie uczestniczą w przetargu jako oferenci, będące: pracownikami, współpracownikami, lub Członkami Spółdzielni, jednak z wyłączeniem Członków Zarządu Spółdzielni oraz przynajmniej 2 (słownie: dwóch) obserwatorów wytypowanych z Rady Nadzorczej, które nie uczestniczą w przetargu jako oferenci.

§ 11

Złożenie co najmniej 2 (słownie: dwóch) piśmiennych i ważnych ofert wystarcza do odbycia przetargu.

§ 12

1. Komisja Przetargowa, po zakończeniu przetargu informuje, że termin zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego zostanie ustalony po zatwierdzeniu wyników przetargu przez Zarząd Spółdzielni.

2. Nabywca nieruchomości wybrany w drodze przetargu może być zobowiązany przez Zarząd Spółdzielni do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego i zapłaty na konto Spółdzielni części ceny sprzedaży określonej w protokole, o którym mowa w § 15 ust. 1 niniejszego Regulaminu, w terminie do 7 dni licząc od dnia podjęcia przez Zarząd uchwały w sprawie zatwierdzenia wyników przetargu w kwotach wynoszących odpowiednio:

-50% ceny sprzedaży ustalonej w wyniku przetargu, wynoszącej do 100.000 zł jednakże nie więcej niż 40.000 zł,

-40% ceny sprzedaży ustalonej w wyniku przetargu, wynoszącej powyżej 100.000 zł do 250.000 zł, jednakże nie więcej niż 75.000 zł,

-30% ceny sprzedaży ustalonej w wyniku przetargu, wynoszącej powyżej 250.000 zł do 500.000 zł, jednakże nie więcej niż 125.000 zł,

-25% ceny sprzedaży ustalonej w wyniku przetargu, wynoszącej powyżej 500.000 zł, jednakże nie więcej niż 500.000 zł.

Przepisu art. 394 § 1 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.

3. Nabywca nieruchomości jest zobowiązany do zapłaty całej ceny sprzedaży przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

4. W przypadku niewykonania przez Spółdzielnię, z przyczyn niezależnych od oferenta, zobowiązań wynikających z wyboru oferty złożonej w toku przetargu, część ceny sprzedaży zapłaconą stosownie do § 13 ust. 2, należy niezwłocznie zwrócić, nie później niż w terminie 21 dni.

5. Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości będzie możliwe pod warunkiem, że Prezydent Miasta nie wykona prawa pierwokupu przysługującego Gminie na podstawie art. 110 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

PRZETARG PISEMNY

§ 13

1. Oferty w sprawie przetargu pisemnego składane są w zamkniętych i opieczetowanych kopertach zaopatrzonych w hasło (numer identyfikacyjny) oznaczone przez Spółdzielnię, winny w szczególności zawierać:

- 1) nazwę firmy lub imię i nazwisko oraz adres oferenta,
- 2) dowód wpłacenia wadium,
- 3) datę sporządzenia oferty,
- 4) wskazanie nieruchomości, których oferta dotyczy,
- 5) oznaczenie oferowanej ceny obejmującej podatek od towarów i usług, gdy jego zapłata wynikać będzie z obowiązujących przepisów prawa,
- 6) podpis oferenta lub osoby upoważnionej do składania w imieniu oferenta oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych,
- 7) oświadczenie o uczestnictwie w ustnej części przetargu – licytacji,
- 8) oświadczenie o zapoznaniu się z materiałami przetargowymi i niniejszym Regulaminem,
- 9) odpis z właściwego rejestru KRS lub ewidencji działalności gospodarczej, jeśli dotyczy,
- 10) zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie koniecznym do sprzedaży praw określonych w § 1 niniejszego Regulaminu.

§ 14

1. Przetarg pisemny odbywa się według następujących zasad:
 - 1) komisja przetargowa dokonuje otwarcia ofert w obecności oferentów i ustala, które z ofert są ważne, a następnie przechodzi do ustnej części przetargu – licytacji,
 - 2) niestawienie się poszczególnych oferentów w terminie i miejscu otwarcia ofert nie wpływa na prowadzenie przetargu i możliwość wyboru oferenta.
2. Oferta złożona w toku przetargu przestaje być wiążąca, gdy została wybrana inna oferta lub gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.
3. Nabywca, który nie zapłaci części lub całości ceny w wyznaczonych terminach, traci prawa wynikające z przyjęcia oferty oraz wpłacone wadium.
4. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół, zgodnie z § 15 niniejszego Regulaminu.

5. Wydanie nieruchomości nabywcy następuje po zapłaceniu całej ceny i zawarciu umowy w formie aktu notarialnego, chyba że Zarząd Spółdzielni postanowi inaczej.

§ 15

1. Komisja przetargowa, niezwłocznie po zakończeniu przetargu pisemnego, sporządza, w jednym egzemplarzu, protokół z jej przebiegu, który powinien zawierać:

- 1) oznaczenie sposobu obwieszczenia o przetargu,
- 2) oznaczenie czasu i miejsca przetargu,
- 3) imię i nazwisko członków komisji przetargowej i licytatora,
- 4) przedmiot przetargu, wysokość ceny wywoławczej i wysokość postąpienia,
- 5) listę uczestników przetargu, z wyszczególnieniem wysokości wpłaconego wadium oraz dokumentów potwierdzających umocowanie osoby lub osób działających w imieniu oferenta do uczestniczenia w przetargu,
- 6) imię, nazwisko i miejsce zamieszkania albo firmę i siedzibę nabywcy,
- 7) cenę zaoferowaną przez nabywcę za nieruchomość,
- 8) oznaczenie kwoty odpowiadającej części ceny jaka zostanie uiszczona przez nabywcę stosownie do postanowień § 12 ust. 2 niniejszego Regulaminu,
- 9) wnioski i oświadczenia oferentów,
- 10) oznaczenie nieprzekraczalnego terminu zawarcia przedwstępnej lub/i ostatecznej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego,
- 11) wzmiankę o odczytaniu protokołu w obecności uczestników przetargu,
- 12) podpisy członków komisji przetargowej i nabywcy albo wzmiankę o przyczynie braku jego podpisu.

2. Jeżeli nabywca nie zapłaci części lub całości ceny w wyznaczonych terminach, należy niezwłocznie uczynić o tym wzmiankę na protokole. Taką samą wzmiankę należy uczynić o zapłacie części lub całości ceny w wyznaczonych terminach.

PRZETARG USTNY

§ 16

1. Przetarg ustny odbywa się w drodze licytacji, ograniczonej do oferentów którzy złożyli pisemne i ważne oferty.
2. Licytację prowadzi osoba fizyczna wybrana przez komisję przetargową spośród osób wchodzących w jej skład (licytator).
3. Komisja przetargowa przed wywołaniem licytacji sprawdza czy oferenci wnieśli wadium w należytej wysokości.

4. Do przetargu dopuszczone są osoby, które złożyły wadium w terminie podanym w obwieszczeniu.
5. Po wywołaniu licytacji licytator podaje do wiadomości: przedmiot przetargu, cenę wywoławczą, która stanowi najwyższą cenę zaoferowaną w pisemnej części przetargu, z zastrzeżeniem postanowień określonych w § 6 Regulaminu, wysokość postąpienia z zaokrągleniem w górę do 100,00 zł (słownie: sto złotych zero groszy), termin zapłaty części i całości ceny, zmiany w stanie faktycznym lub prawnym nieruchomości.
6. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % (słownie: jeden procent) ceny wywoławczej.
7. Oferta złożona w toku licytacji przestaje być wiążąca, gdy inny oferent złoży ofertę korzystniejszą albo przetarg zostanie zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.
8. Po ustaniu postąpień licytator, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu zamyka przetarg i udziela przybicia oferentowi, który zaoferował najwyższą cenę.
9. Do przetargu ustnego stosuje się odpowiednie § 14 i 15 niniejszego Regulaminu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie stosuje się ustawę - prawo spółdzielcze, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz Statut Spółdzielni.
2. Wszystkie zmiany w niniejszym Regulaminie wymagają uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej




Aldona Lewestam

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Robert Ornoch

Warszawa , dnia 24.02.2016 roku

JAROSŁAW MAKUCH

Radca Prawny
nr WA 4107