

REGULAMIN
przetargu na zbycie nieruchomości lub spółdzielczego prawa do lokalu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Płocku

I. Podstawa prawna:

1. Niniejszy regulamin sporządzono na podstawie rozdziału 4 „Przetargi na zbycie nieruchomości” (art. 37 - art. 41) ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r., Nr 115, poz. 741 z późn. zm.).
2. Na podstawie § 56 pkt 5 Statutu Spółdzielni sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Organizatorem przetargu jest Zarząd Spółdzielni działający na mocy § 54 ust. 1 pkt 3 i § 77 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Płocku.

II. Przepisy ogólne

§ 1

1. Na podstawie przepisu wykonawczego wynikającego z uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni (dot. nieruchomości) lub statutu Spółdzielni (dot. spółdzielczego prawa do lokalu) Zarząd Spółdzielni przeprowadza przetarg na sprzedaż nieruchomości w formie:
 - 1/ przetargu ustnego nieograniczonego /licytacji/,
 - 2/ przetargu ustnego ograniczonego /licytacji/,
 - 3/ przetargu pisemnego nieograniczonego lub ograniczonego.
2. Przetarg ustny /licytacja/ ma na celu uzyskanie najwyższej ceny, przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.
3. Przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.
4. O zastosowanej formie przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.
5. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości.
 - 5.1. W ogłoszeniu o przetargu ustnym zamieszcza się informację o nieruchomości/lokalu (powierzchnię użytkową, położenie, przeznaczenie nieruchomości/lokalu), cenę wywoławczą, czas i miejsce przetargu oraz wysokość wadium i termin jego wpłacenia, pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia odpowiednio: umowy sprzedaży nieruchomości lub umowy ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu albo ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a w razie ogłoszenia kolejnego przetargu lub negocjacji, również terminy przeprowadzenia poprzednich przetargów
 - 5.2. W ogłoszeniu o przetargu pisemnym podaje się nazwę i adres ogłaszającego przetarg, informację o rodzaju przetargu (czy jest nieograniczony czy ograniczony), a także zastrzeżenie, że właścicielowi nieruchomości/lokalu przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty lub uznania bez podania przyczyn, że przetarg nie dał rezultatu, a w przypadku przetargu ograniczonego zamieszcza się informację o warunkach wymaganych od potencjalnych oferentów.
6. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 5 wywiesza się w siedzibie Spółdzielni oraz podaje do publicznej wiadomości w formie zwyczajowo przyjętej (w prasie lokalnej, indywidualne zaproszenia), a także na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej na 2 tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.

III. Warunki udziału w przetargu

§ 2

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, jeżeli wpłacą wadium w określonej wysokości i wyznaczonym terminie, z zastrzeżeniem, że osoby prawne nie mogą brać udziału w przetargu na uzyskanie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Cudzoziemcy mogą uczestniczyć w przetargu, jeżeli posiadają zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji lub złożą zobowiązanie na piśmie, że zgodę tę przedłożą w terminie nie później niż do dnia poprzedzającego termin przetargu.

3. W przetargu nie mogą brać udziału osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie członkom komisji.

IV. Wadium

§ 3

1. Wadium wynosi od 1 % do 5 % ceny wywoławczej z zaokrągleniem do pełnego tysiąca zł w górę.
2. Wadium wnoszone jest w gotówce. Wadium wpłaca się przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Spółdzielnię.
3. Wadium należy wpłacić najpóźniej na jeden dzień przed dniem rozpoczęcia przetargu z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Dniem wniesienia wadium uznaje się dzień, w którym nastąpiło uznanie (zaksięgowanie) kwoty wadium na rachunku bankowym Spółdzielni.

§ 4

Wadium wpłacone w gotówce zwraca się niezwłocznie po zakończeniu przetargu lub unieważnieniu postępowania z zastrzeżeniem § 5 i 6.

§ 5

Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia lokalu.

§ 6

Wadium ulega przepadkowi w razie, gdy osoba ustalona jako nabywca, nie przystąpi z przyczyn leżących po jego stronie do zawarcia umowy sprzedaży lokalu w miejscu i terminie wskazanym przez Spółdzielnię.

V. Powołanie Komisji Przetargowej

§ 7

1. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję Przetargową w składzie:
 - 2 przedstawicieli działających z upoważnienia Zarządu Spółdzielni,
 - 1 lub 2 oddelegowanych członków Rady Nadzorczej.
2. Skład Komisji zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. Komisja Przetargowa wybiera spośród siebie osobę prowadzącą przetarg.

VI. Obowiązki uczestników przetargu

§ 8

Każdy uczestnik przetargu (oferent) zobowiązany jest do zapoznania się z niniejszym regulaminem i warunkami przetargu oraz powinien złożyć oświadczenie przed przystąpieniem do licytacji o przyjęciu tych warunków bez zastrzeżeń.

VII. Przebieg przetargu i tryb postępowania Komisji Przetargowej

A. Przetarg nieograniczony lub ograniczony ustny.

§ 9

1. Przetarg odbywa się w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje cenę wyższą od ceny wywoławczej.
3. Postępowanie przetargowe, w wyniku którego do licytacji przystąpi jedna osoba traktuje się jako postępowanie w trybie przetargu ofertowego.
4. Osoba przeprowadzająca przetarg otwiera go, podając do wiadomości dane o nieruchomości, warunki przetargu oraz sporządza wykaz uczestników przetargu (oferentów) po uprzednim sprawdzeniu tożsamości osób stawających do przetargu i sprawdzeniu dowodu wniesienia wadium.
5. Uczestnicy zgłaszają ustnie kolejne coraz wyższe ceny nieruchomości dopóty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszego postąpienia.

6. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem wwyż do pełnego tysiąca złotych.
7. Cena zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą.
8. 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.

B. Przetarg nieograniczony lub ograniczony pisemny.

§ 10

1. Do pisemnego przetargu stosuje się odpowiednio przepisy o przetargu ustnym oraz uzupełnieniami wymienionymi w § 5 ust. 5.2.
2. W przypadku przetargu ograniczonego zamieszcza się informację o warunkach wymaganych od potencjalnych oferentów.

§ 11

1. Pisemna oferta powinna zawierać:
 - 1/ imię, nazwisko i adres oferenta lub nazwę i siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna,
 - 2/ datę sporządzenia oferty,
 - 3/ oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
 - 4/ oferowaną cenę,
 - 5/ oferowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu.

§ 12

Przetarg pisemny może się odbyć bez względu na liczbę złożonych ofert.

§ 13

1. W trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego pisemnego Komisja Przetargowa:
 - 1/ stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - 2/ ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza, czy wadła zostały wpłacone,
 - 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,
2. 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.

§ 14

1. Przy wyborze oferty Komisja Przetargowa kieruje się zaoferowaną ceną oraz innymi kryteriami ustalonymi w warunkach przetargu.
2. Jeżeli ze względu na równorzędność ofert utrudnione jest rozstrzygnięcie przetargu, Komisja Przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny.
3. W razie stwierdzenia pomiędzy oferowanymi cenami różnicy mniejszej niż 1 % Komisja Przetargowa ma prawo zmienić formę przetargu pisemnego na ustną licytację i w tej formie kontynuować postępowanie przetargowe.

§ 15

Komisja Przetargowa może unieważnić przetarg jeżeli:

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

§ 16

1. Komisja Przetargowa sporządza protokół z przetargu, w którym określa:
 - 1/ imiona i nazwiska członków komisji przetargowej.
 - 2/ termin i miejsce odbycia przetargu,
 - 3/ dane nieruchomości (lokalu) wg księgi wieczystej,
 - 4/ liczbę osób dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu, wraz z uzasadnieniem,
 - 5/ cenę osiągniętą w przetargu,
 - 6/ imię, nazwisko i adres nabywcy lub nazwę i siedzibę osoby prawnej ustalonej jako nabywca nieruchomości (prawa do lokalu),
 - 7/ dane o obciążeniach nieruchomości,
 - 8/ o rozstrzygnięciach podjętych przez komisję przetargową wraz z uzasadnieniem,
 - 9/ najwyższą cenę osiągniętą w przetargu lub informację o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej oferty.
2. Datą podpisania protokołu z przetargu jest data zakończenia przetargu.

VIII. Postępowanie końcowe

§ 17

O wynikach przetargu zawiadamia się wszystkich oferentów na piśmie.

§ 18

1. W ciągu 7 dni od zakończenia przetargu Spółdzielnia:
 - a/ ustala z notariuszem termin zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub własnościowego prawa do lokalu, tj. ustanowienia prawa odrębnej własności nieruchomości/lokalu i zawiadamia o tym terminie osobę, która wygrała przetarg,
 - b/ ustala termin zapłaty ceny i zawiadamia o tym osobę, która wygrała przetarg na nabycie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Po zapłacie ceny Spółdzielnia w ciągu 3 dni dokonuje zawarcia umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 ma formę pisemną i określa termin zawarcia umowy z nabywcą nieruchomości/lokalu najpóźniej do 30 dni od zakończenia przetargu oraz miejsce i godzinę zawarcia umowy.
3. Uczestnik przetargu, który wygrał przetarg jest związany ofertą do upływu terminu zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 i 2.
4. Uczestnik, który wygrał przetarg, nabywa nieruchomość będącą przedmiotem przetargu na zasadach określonych w zawartej umowie sprzedaży.

§ 19

Termin uiszczenia ceny sprzedaży pomniejszonej o wpłacone wadium określa Zarząd Spółdzielni w Warunkach przetargu.

§ 20

1. Regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą na podstawie uchwały nr 87/2011 i obowiązuje od dnia 17.10.2011 r. z późn. zmianami zawartymi w uchwałach:
 - 1/ nr 25/2012 r. z dnia 7.05.2012 r. – dot. zmiany w § 12,
 - 2/ nr 53/2012 z dnia 2.10.2012 r. – dot. zmiany w § 3 ust. 1, § 7 ust. 1 i 2 oraz w § 19.
2. Niniejszy regulamin jest tekstem jednolitym zawierającym zmiany wymienione w ust. 1, opracowanym przez Zarząd Spółdzielni na podstawie § 2 uchwały nr 53/2012 Rady Nadzorczej.

RADA NADZORCZA

na oryginale właściwe podpisy

.....
SEKRETARZ

.....
PRZEWODNICZĄCY

Płock, dnia