

Uchwała Rady Nadzorczej Nr 39/III/07  
z dnia 26.06.2007 r.

Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „NASZ DOM”

## REGULAMIN

sprzedaży nieruchomości GSM „Nasz Dom”

maj 2007 r.

## SPIS TREŚCI

<b>Postanowienia ogólne .....</b>	<b>str. 3</b>
<b>Sposoby sprzedaży nieruchomości .....</b>	<b>str. 4</b>
<b>Ogłoszenie .....</b>	<b>str. 5</b>
<b>Warunki uczestnictwa w przetargu .....</b>	<b>str. 6</b>
<b>Wartość nieruchomości .....</b>	<b>str. 6</b>
<b>Komisja Przetargowa .....</b>	<b>str. 6</b>
<b>Wadium .....</b>	<b>str. 7</b>
<b>Oferta .....</b>	<b>str. 8</b>
<b>Przetarg .....</b>	<b>str. 8</b>
<b>Zawarcie umowy .....</b>	<b>str. 10</b>
<b>Postanowienia końcowe .....</b>	<b>str. 10</b>

## **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

1. Regulamin określa zasady sprzedaży prawa własności gruntów lub prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz prawa własności budynków (nieruchomości) Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Rudzie Śl. - dalej zwanej ”Spółdzielnią”, przeznaczonych do sprzedaży w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenie/Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni.
2. Ilekroć regulamin posługuje się określenie Walne Zgromadzenia należy przez to rozumieć również Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni.

### **§2**

Sprzedaż nieruchomości może nastąpić wyłącznie w trybie i na zasadach określonych w:

- 1) Statucie Spółdzielni,
- 2) niniejszym Regulaminie,
- 3) uchwale Walnego Zgromadzenia,

### **§ 3**

Jeżeli Walne Zgromadzenie ustaliło w uchwale o pozwoleniu na zbycie nieruchomości zasady odmienne od zawartych w Regulaminie stosuje się nin. Regulamin z uwzględnieniem tych zasad jako postanowień szczególnych. W takim wypadku warunki szczególne powinny znaleźć się w ogłoszeniu o przetargu.

### **§4**

Zarząd podejmuje uchwałę o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży, która stanowi podstawę wystąpienia z wnioskiem o zgodę na zbycie nieruchomości do Walnego Zgromadzenia.

## SPOSOBY SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

### §5

1. Sprzedaż nieruchomości, których wartość rynkowa przekracza równowartość w złotych polskich kwotę 5 000 euro, obliczonej na podstawie średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski według stanu z dnia podjęcia uchwały w sprawie sprzedaży nieruchomości, o której mowa w § 2 Regulaminu, odbywa się w drodze przetargu.
2. Cena wywoławcza nieruchomości w pierwszym przetargu nie może być niższa niż jej aktualna wartość rynkowa ustalona przez rzeczoznawcę i nie niższa od wartości księgowej netto.
3. W przypadku nie wyłonienia nabywcy nieruchomości w drodze pierwszego przetargu, sprzedaż może nastąpić w drodze kolejnego przetargu z zastosowaniem ceny wywoławczej w wysokości nie niższej niż 80 % ceny wywoławczej z pierwszego przetargu.
4. Bez przeprowadzenia postępowania przetargowego nieruchomości można sprzedać za cenę nie niższą niż  $\frac{2}{3}$  ceny wywoławczej z pierwszego przetargu jeżeli nie wyłoniono nabywcy w wyniku przeprowadzonego dwukrotnie postępowania przetargowego,
5. W przypadkach określonych w ust. 3 jak i w przypadku gdy zgodnie z ust 1 nin. paragrafu brak jest obowiązku przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni podejmuje uchwałę o sprzedaży nieruchomości po przeprowadzeniu rokowań z zainteresowanymi, a następnie występuje do Rady Nadzorczej o akceptację sprzedaży nieruchomości na warunkach ustalonych w rokowaniach.

### §6

1. Przetarg przeprowadza się w formie:
  - a) przetargu pisemnego,
  - b) przetargu ustnego.
2. Przetarg ustny może być zastosowany jedynie jako kontynuacja przetargu pisemnego na warunkach określonych w Regulaminie.

## §7

Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do:

- 1) opracowania ogłoszenia o przetargu,
- 2) zlecenia publikacji ogłoszenia o przetargu,
- 3) udzielania informacji dotyczących przedmiotu przetargu,
- 4) zapewnienia pomieszczenia do przeprowadzenia przetargu,
- 5) uzgodnienia terminu i miejsca przetargu,
- 6) podejmowania czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży,
- 7) przechowywania pełnej dokumentacji związanej z przetargiem i sprzedażą,
- 8) powołania komisji przetargowej.

## OGŁOSZENIA

### § 8

Postępowanie w sprawie sprzedaży nieruchomości rozpoczyna się od umieszczenia ogłoszenia o przetargu pisemnym.

### § 9

1. Ogłoszenie o przetargu powinno być zamieszczone:

- a) na portalach internetowych zajmujących się publikacją ogłoszeń,
- b) w widocznym miejscu w siedzibie Spółdzielni,
- c) na stronie internetowej Spółdzielni,
- d) w prasie o zasięgu lokalnym.

2. Ogłoszenie o przetargu określa w szczególności:

- nazwę i adres Spółdzielni,
- termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
- przedmiot przetargu,
- termin i miejsce, w którym można obejrzyć sprzedawane nieruchomości,
- wysokość ceny wywoławczej i wadium,
- termin i sposób wnoszenia wadium,
- miejsce, termin i tryb składania ofert oraz okres, w którym oferta jest wiążąca,
- pouczenie o tym, że szczegółowe warunki przetargu w tym wymagania przewidziane dla oferty znajdują się w regulaminie,
- informacje o tym gdzie i kiedy można zapoznać się z regulaminem przetargu,
- informację, iż Spółdzielnia może odwołać, zamknąć lub unieważnić przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert, bez podania przyczyny,
- informację o terminie i miejscu otwarcia ofert,

## **WARUNKI UCZESTNICTWA W PRZETARGU**

### **§ 10**

W przetargu jako oferenci nie mogą uczestniczyć:

- 1) członkowie Zarządu i członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni,
- 2) osoby fizyczne, którym powierzono wykonanie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu,
- 3) małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w § 10 pkt 1-2,
- 4) osoby, które pozostają z prowadzącym przetarg w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności prowadzącego przetarg.

## **WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI**

### **§ 11**

1. Wartość rynkowa nieruchomości ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego.
2. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.
3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w § 11 ust. 2, po aktualizacji przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził.

### **§ 12**

1. Przetarg powinien odbyć się w terminie nie wcześniejszym niż w 14-ym dniu i nie późniejszym niż w 30-ym dniu od ukazania się ogłoszenia o przetargu w prasie.
2. Przetarg uważa się za rozstrzygnięty z chwilą podjęcia uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni o jego zatwierdzeniu.

## **KOMISJA PRZETARGOWA**

### **§ 13**

1. Przetarg prowadzi komisja przetargowa w składzie 5 osób, w skład której wchodzi pracownicy Spółdzielni, wyznaczeni uchwałą Zarządu.
2. Komisji przetargowej przewodniczy Prezes Zarządu lub jego zastępca.
3. Przetarg przeprowadzany jest jednoetapowo jako konkurs ofert.
4. Komisja Przetargowa podejmuje następujące czynności:
  - stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
  - ustala liczbę złożonych ofert,
  - dokonuje otwarcia złożonych ofert.

5. Komisja Przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do rozpatrzenia jeżeli:
  - nie odpowiadają warunkom, określonym w § 15,
  - zostały złożone po terminie podanym w ogłoszeniu,
  - są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści, rzetelności podanych danych, a także zawierają przeróbki lub skreślenia,
  - nie zostało wpłacone wadium w pełnej wysokości.
6. Po wywołaniu przetargu prowadzący podaje do wiadomości w obecności przybyłych oferentów:
  - przedmiot przetargu,
  - pouczenie o skutkach nie wniesienia zaofერowanej ceny nabycia.
7. W razie odmowy zakwalifikowania ofert do przetargu należy sporządzić wzmiankę w protokole wraz z podaniem przyczyn.
8. Komisja Przetargowa ma prawo do zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru.
9. Komisja Przetargowa podejmuje decyzje w drodze głosowania jawnego zwykłą większością głosów.

## **WADIUM**

### **§ 14**

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w gotówce lub przelewem na wskazany rachunek bankowy w wysokości 10% ceny wywoławczej sprzedawanej nieruchomości. Termin wpłaty przelewem wyznacza termin uznania rachunku Spółdzielni.
2. Komisja przetargowa niezwłocznie po otwarciu ofert, zobowiązana jest sprawdzić czy oferenci wnieśli wadium w należytej wysokości.
3. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta, uchyli się od zawarcia umowy.
4. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaferuje ceny równej co najmniej cenie wywoławczej.
5. Wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte, zostanie zwrócone niezwłocznie po odwołaniu lub rozstrzygnięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem trzeciego dnia roboczego od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu przy czym dniem zamknięcia lub odwołania przetargu jest dzień zatwierdzenia wyników przetargu przez Radę Nadzorczą.
6. Wadium złożone przez nabywcę zostanie zarachowane na poczet ceny

## **OFERTA**

### **§ 15**

Oferty w sprawie przetargu, składane w zamkniętych i opieczętowanych kopertach, winny w szczególności zawierać:

- 1) firmę lub imię i nazwisko oraz adres oferenta,
- 2) dowód wpłacenia wadium,
- 3) datę sporządzenia oferty,
- 4) wskazanie nieruchomości, których oferta dotyczy,
- 5) w przypadku podmiotu zagranicznego zgodę lub promesę Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji na zakup nieruchomości na terenach RP, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
- 6) oznaczenie oferowanej ceny obejmującej podatek od towarów i usług, gdy jego zapłata wynikać będzie z obowiązujących przepisów prawa oraz sposób zapłaty oferowanej ceny,
- 7) podpis oferenta lub osoby upoważnionej do składania w imieniu oferenta oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych,
- 8) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem prawnym i technicznym przedmiotu oferty oraz przyjmuje bez zastrzeżeń regulamin i warunki przetargu,
- 9) odpis z właściwego rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej,
- 10) inne dokumenty wynikające z wymagań ogłoszenia o przetargu.

### **§ 16**

Złożenie jednej ważnej oferty wystarcza do odbycia przetargu.

## **PRZETARG**

### **§ 17**

1. Przetarg odbywa się według następujących zasad:
  - 1) komisja przetargowa dokonuje otwarcia ofert w obecności oferentów i ustala, które z ofert są ważne, a następnie wybiera oferenta, który zaoferował cenę najwyższą,
  - 2) w razie ustalenia, że kilku oferentów zaoferowało:
    - a) równe ceny,
    - b) ceny, których różnica nie przekracza 5 %, komisja przetargowa kontynuuje postępowanie w formie przetargu ustnego,



- 3) Niestawienie się poszczególnych oferentów w terminie i miejscu otwarcia ofert nie wpływa na możliwość wyboru oferenta.
  - 4) Przetarg ustny prowadzi członek komisji, zwany dalej „Licytorem”.
  - 5) Wywołując licytację podaje się do wiadomości przedmiot przetargu, jego cenę wywoławczą, oraz postąpienie, które nie może być mniejsze niż 1% ceny wywoławczej.
  - 6) Cenę wywoławczą przetargu ustnego stanowi cena najwyższa zamieszczona w ofertach dopuszczonych do dodatkowego przetargu ustnego.
  - 7) Stawiennictwo na przetargu ustnym tylko jednego uczestnika nie wstrzymuje przetargu.
  - 8) Zaoferowana cena przestaje wiązać oferenta, gdy inny oferent zaoferował cenę wyższą.
  - 9) Po ustaniu postępień licytator, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu, zamyka przetarg i udziela przybicia oferentowi, który zaoferował najwyższą cenę.
  - 10) W przypadku braku postąpienia w sytuacji o której mowa w par 17 ust 1 pkt 2 ppkt a komisja wybiera ofertę w drodze głosowania.
  - 11) W przypadku braku postąpienia w sytuacji o której mowa w par 17 ust 1 pkt 2 ppkt b przetarg wygrywa oferta, która zawierała cenę najwyższą w przetargu pisemnym.
  - 12) Z chwilą przybicia prowadzący przetarg ogłasza imię i nazwisko osoby lub nazwę albo firmę, która przetarg wygrała.
  - 13) Złożona uprzednio pisemna oferta oferenta, który wygrał przetarg ustny ulega zmianie tylko w zakresie oferowanej ceny.
2. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół.

## **§ 18**

1. Komisja przetargowa, po zakończeniu przetargu informuje, że termin zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego zostanie ustalony po zatwierdzeniu wyników przetargu przez Radę Nadzorczą.
2. Nabywca nieruchomości jest zobowiązany do zapłaty całej ceny sprzedaży przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
3. W wypadku, gdy do zawarcia umowy sprzedaży wymagane jest współdziałanie organu administracji publicznej lub gdy przedmiot sprzedaży jest obciążony prawami osób trzecich, dopuszcza się możliwość zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży.
4. Wydanie przedmiotu sprzedaży nabywcy następuje niezwłocznie po zapłaceniu ceny nabycia.

## **ZAWARCIE UMOWY**

### **§ 19**

1. Spółdzielnia ustala z notariuszem termin i miejsce zawarcia umowy sprzedaży, a następnie zawiadamia o tym osobę, która wygrała przetarg, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia zatwierdzenia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
2. Oferent, który wygrał przetarg, jest związany ofertą do czasu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.
3. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt.1, Spółdzielnia może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium przepada na rzecz Spółdzielni.
4. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi kupujący.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 20**

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Wszystkie zmiany w niniejszym Regulaminie wymagają uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.

*Zmiany w regulaminie:*

Uchwała Rady Nadzorczej Nr 133/V/16  
z dnia 10.05.2016 r.