

**REGULAMIN PRZETARGÓW NA ZBYCIE LUB NAJEM NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin przetargu na zbycie lub najem nieruchomości w rozumieniu przepisów prawa cywilnego, stanowiących własność Spółdzielni, tj.:
 - 1) nieruchomości gruntowych,
 - 2) nieruchomości lokalowych.
2. Do przetargu na zbycie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, co do którego wygaśło spółdzielcze prawo do lokalu przepisy niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednia z uwzględnieniem zapisów Statutu i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. O wystawieniu nieruchomości do przetargu na zbycie decyduje w formie uchwały Walne Zgromadzenie Członków zgodnie ze statutem Spółdzielni.

§ 2

1. Przetarg na zbycie nieruchomości stanowiących własność Spółdzielni należy przeprowadzić w postępowaniu publicznym.
2. Postępowanie publiczne polega na zaproszeniu do udziału w przetargu przez zamieszczenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni a nadto przez publikację ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni.

§ 3

1. Przetarg w postępowaniu publicznym odbywa się w formie:
 - pisemnego przetargu nieograniczonego,
 - ustnego przetargu nieograniczonego,
 - ustnego przetargu ograniczonego.
2. Podstawową formą przetargu publicznego jest pisemny przetarg nieograniczony, w formie zaproszenia do pisemnego składania ofert.
3. Dokonywanie zbycia w innej formie niż przetarg może nastąpić wyłącznie w przypadku nie wyłonienia najkorzystniejszej oferty w przetargu lub gdy nie wpłynęła żadna oferta, a także gdy cel dokonania przetargu zostanie najpełniej spełniony przy wykorzystaniu innej formy.

§ 4

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa, której przewodniczącego oraz członków. każdorazowo wyznacza w drodze uchwały Zarząd Spółdzielni.
2. Komisja składa się z 3 do 5 członków. W skład Komisji mogą wchodzić zarówno pracownicy Spółdzielni, jak i członkowie Rady Nadzorczej.
3. Zakres działania Komisji obejmuje szczególności:
 - 1) Odczytanie warunków przetargu,
 - 2) Potwierdzenie wniesienia wadium,

- 3) Dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu osób spełniających powyższe wymagania lub wzięcie pod uwagę tylko tych ofert, które są zgodne z podanymi warunkami,
- 4) Przeprowadzenie licytacji wysokości ceny wywoławczej (podczas przetargu ustnego) przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) Przewodniczący podaje cenę wywoławczą,
 - b) uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz to wyższe kwoty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia,
 - c) do licytacji musi przystąpić co najmniej jeden przystępujący i zaoferować co najmniej jedno postępowanie powyżej ceny wywoławczej,
 - d) przebieg kwoty licytacji nie może być niższe niż kwota ustalona w drodze uchwały przez Zarząd,
- 5) sporządzenie i odczytanie protokołu licytacji,
- 6) sporządzenie protokołu przetargowego.

§ 5

1. Zabrania się udziału w komisji osobom, które:
 - 1) Pozostają w związku małżeńskim albo stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia albo są związani z tytułem przysposobienia, opieki
 - 2) Pozostają z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
2. Członkowie Komisji podpisują stosowne oświadczenia o braku powiązania z którymkolwiek oferentem.
3. W przypadku stwierdzenia, że członek Komisji jest powiązany z którymkolwiek oferentem, jest on zobowiązany bezzwłocznie złożyć rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.
4. Członek Komisji, który powinien być wyłączony z postępowania przetargowego, a bierze udział w pracach Komisji podlega odpowiedzialności dyscyplinarnej (od upomnienia do nagany) a podjęte przez niego czynności są nieważne.

§ 6

1. Podczas prowadzenia postępowania przetargowego Komisja sporządza protokół zawierający:
 - 1) opis nieruchomości,
 - 2) imiona i nazwiska oraz adresy osób stających do przetargu,
 - 3) informację o spełnieniu warunków wymaganych od stających do przetargu,
 - 4) cenę oraz inne istotne elementy każdej z ofert,
 - 5) streszczenie oceny i porównania złożonych ofert,
 - 6) uzasadnienie odrzucenia wszystkich ofert, jeżeli takie nastąpiło,
 - 7) powody zastosowania innej formy niż przetarg nieograniczony,
 - 8) informacje dotyczące zawieszenia postępowania,
 - 9) informacje o powołaniu biegłych rzeczoznawców, jeżeli zostali powołani,
 - 10) uzasadnienie przerwania postępowania lub niedokonania wyboru, jeżeli takie nastąpiło,
 - 11) uzasadnienie dokonania wyboru konkretnej oferty.
2. Protokół, oferty oraz wszelkie oświadczenia i zaświadczenia składane w trakcie postępowania są jawne.

§ 7

Spółdzielnia obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkie osoby stające do przetargu i prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 8

1. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) opis i lokalizację nieruchomości,
 - 3) informacje o formie przetargu,
 - 4) cenę wywoławczą oraz inne warunki oferty,
 - 5) termin i miejsce składania ofert,
 - 6) termin i miejsce rozstrzygnięcia przetargu, tj. otwarcia ofert, licytacji,
 - 7) wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłaty,
 - 8) pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy,
 - 9) zastrzeżenie o prawie swobodnego wyboru oferty w przypadku złożenia ofert zawierających takie same warunki,
 - 10) zastrzeżenie o prawie odstąpienia od przetargu na każdym etapie bez podawania przyczyny.

§ 9

1. Przetarg jest organizowany przez Spółdzielnię w celu uzyskania najkorzystniejszej oferty, w szczególności uzyskania najwyższej ceny.
2. W przetargu mogą wziąć udział wszystkie zainteresowane osoby, które wcześniej uiszcza wadium określone w ogłoszeniu.

§ 10

Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy, niż dwa tygodnie od daty ukazania się ogłoszenia.

§ 11

1. Osoby przystępujące do przetargu obowiązane są wnieść wadium. Wysokość wadium ustala Zarząd Spółdzielni. W przypadku przetargu na zbycie nieruchomości wadium wynosi 10% wartości ceny wywoławczej.
2. Termin do wniesienia wadium nie może upłynąć później niż 3 dni przed dniem otwarcia przetargu.
3. Wadium należy wnieść przelewem na konto Spółdzielni.

§ 12

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w terminie 7 dni od chwili:
 - 1) Zakończenia postępowania przetargowego – wszystkim uczestnikom przetargu, oprócz wygrywającego.
2. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości lub kaucji zabezpieczającej.

§ 13

1. Osoby stające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.
2. Regulamin powinien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od daty ukazania się ogłoszenia o przetargu.

§ 14

Przetarg przeprowadza się także w przypadku złożenia tylko jednej oferty.

Rozdział 2

Zbywanie nieruchomości

§ 15

1. Cena wywoławcza nieruchomości przeznaczonej do zbycia w drodze przetargu każdorazowo ustalana jest przez Zarząd w drodze uchwały, 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.

§ 16

1. W przypadku zakończenia przetargu wynikiem negatywnym, Zarząd przeprowadza drugi przetarg, w którym może obniżyć w drodze uchwały cenę wywoławczą nieruchomości do wysokości 50% jej wysokości.
2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Spółdzielnia nie ma obowiązku przeprowadzać trzeciego przetargu, a nieruchomość może zostać zbyta w drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach.
3. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nie wpłynęła żadna oferta albo jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej albo jeżeli żadna z ofert nie spełnia warunków przetargu.
4. Zarząd Spółdzielni zachowuje uprawnienia odstąpienia od przetargu na każdym ich etapie bez podania przyczyny.

§ 17

1. W przypadku zakończenia przetargu z wynikiem pozytywnym i wyboru oferty, Spółdzielnia jest zobowiązana niezwłocznie zawiadomić oferenta o wyborze jego oferty oraz o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży.
2. Umowa sprzedaży powinna zostać zawarta w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyborze oferty. Wyznaczony termin nie może być jednak krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyborze oferty.
3. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie określonym w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt. 1, Spółdzielnia może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. Spółdzielnia może także dochodzić w trybie art. 64 kc sądowego zawarcia umowy sprzedaży. W zawiadomieniu umieszcza się informację o tych uprawnieniach.

§ 18

Koszty aktu notarialnego, podatków i innych opłat (np. koszty określenia wartości rynkowej nieruchomości) ponosi nabywca nieruchomości.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 19

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Kątach Wrocławskich w dniu uchwałą nr i obowiązuje od dnia uchwały.