

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY TRYB I ZASADY ORGANIZOWANIA PRZETARGÓW NA ZBYCIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH, NIEZABUDOWANYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZAŁĘSKA HAŁDA” W KATOWICACH

I. PODSTAWA PRAWNA

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda” w Katowicach

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin określa zasady i tryb przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości gruntowych niezabudowanych (prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego), wchodzących w skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda” w Katowicach.

§ 2

Przetargi są organizowane wyłącznie w oparciu o zgodę na zbycie danej nieruchomości gruntowej i na zawartych w niej warunkach, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda” w Katowicach.

§ 3

1. Przetargi ogłaszane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Załęska Hałda” w Katowicach odbywają się w formie publicznego przetargu ustnego nieograniczonego (licytacji).
2. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne osobiście lub pełnomocnicy tych osób, posiadający pełnomocnictwa z podpisem notarialnie poświadczonym do występowania w ich imieniu oraz osoby prawne poprzez swoich przedstawicieli bądź pełnomocników z ważnymi pełnomocnictwami wraz z dokumentem (np. KRS, CEIDG) upoważniającym do jego udzielenia.

§ 4

1. Cenę wywoławczą – jeśli Uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda” w Katowicach nie stanowi inaczej - stanowi wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu (lub jego własności) określona w operacie szacunkowym, wykonanym przez uprawnionego Rzeczoznawcę Majątkowego na zlecenie Spółdzielni.
2. Wysokość wadium wynosi co najmniej 10% ceny wywoławczej.
3. Wadium płatne jest wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy Spółdzielni wskazany w ogłoszeniu o przetargu lub Specyfikacji Istotnych Warunków Zbycia Nieruchomości Gruntowej.
Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych w wymaganej wysokości na konto Spółdzielni.
4. Wpłacone wadium zalicza się na poczet wylicytowanej ceny nabycia nieruchomości.

5. Wadium zostaje zwrócone z zastrzeżeniem ust. 4, w terminie do 5. dni roboczych od dnia:
 - odwołania lub unieważnienia przetargu
 - zamknięcia przetargu
 - zakończenia przetargu wynikiem negatywnym tj. gdy nie został spełniony warunek określony w § 12 niniejszego Regulaminu
6. Od kwot wniesionych tytułem wadium nie nalicza się odsetek
7. Wadium przechodzi na rzecz Spółdzielni jeżeli:
 - wygrywający przetarg w terminie najpóźniej do 30. dni od daty wygrania przetargu nie dokona wpłaty wylicytowanej kwoty (z uwzględnieniem uwarunkowań ujętych w §11 ust. 1 niniejszego Regulaminu)
 - wygrywający odstąpił od zawarcia umowy

§ 5

1. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Ogłoszenie o przetargu (w połączeniu ze Specyfikacją Istotnych Warunków Nabycia Nieruchomości Gruntowej) powinno co najmniej zawierać:
 - a) nazwę i adres siedziby organizatora
 - b) formę przetargu
 - c) określenie przedmiotu objętego przetargiem
 - d) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu
 - e) wysokość ceny wywoławczej
 - f) wysokość wadium oraz sposób i termin jego wpłaty
 - g) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny
 - h) adres internetowy (lub inny) pod jakim można zapoznać się ze Specyfikacją Istotnych Warunków Nabycia Nieruchomości Gruntowej (SIWNNG)

§ 6

Należy zarówno w SIWNNG jak i w umowie notarialnej na zbycie przedmiotowej nieruchomości uwzględnić zabezpieczenie (kara umowna), że nabyta w drodze przetargu nieruchomość będzie przeznaczona na cele wskazane w Uchwale Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda”.

III. ZASADY PROCEDURY PRZETARGOWEJ

§ 7

1. Przetarg przeprowadza Komisja w składzie:
 - członkowie Zarządu Spółdzielni w liczbie co najmniej 2. osób
 - Główna Księgowa
 - kierownik Działu DCM
 - pracownik Działu DGM
2. W pracach Komisji – w charakterze obserwatorów – uczestniczy co najmniej 2., wyznaczonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni jej członków.
3. Każdorazowo przed przetargiem członkowie Komisji wybierają spośród siebie Przewodniczącą Komisji oraz Protokolanta.

§ 8

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

- a) przedstawienie dowodu wpłaty wadium na wskazane konto Spółdzielni
- b) złożenie stosownych pełnomocnictw, jeżeli oferentem jest osoba fizyczna która nie uczestniczy osobiście w przetargu
- c) w przypadku osoby prawnej, złożenie aktualnego wypisu z właściwego rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej (wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą przetargu)
- d) spełnienie wszystkich innych wymogów, ujętych w Specyfikacji Istotnych Warunków Nabycia Nieruchomości Gruntowej

§ 9

1. Przetarg odbywa się publicznie, a jego przebieg jest protokołowany.
2. Zakres działania Komisji Przetargowej obejmuje:
 - przedstawienie warunków przetargowych (w tym ceny wywoławczej i wysokości postąpienia)
 - sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy osób biorących udział w przetargu
 - potwierdzenie wniesienia wadium
 - dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie oferentów, którzy spełnili warunki określone w § 8 niniejszego Regulaminu
 - przeprowadzenie licytacji
 - sporządzenie protokołu przetargowego i jego przekazanie Zarządowi Spółdzielni
3. Osoby dopuszczone do uczestnictwa w przetargu otrzymują znak identyfikacyjny, którym obowiązane są posługiwać się w czasie licytacji
4. Prowadzący licytację podaje opis przedmiotu przetargu.
5. Przewodniczący Komisji podaje cenę wywoławczą i informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej kwoty dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte
6. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne, coraz to wyższe kwoty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia
7. Po ustaniu postąpień prowadzący przetarg uprzedza obecnych, że po trzecim powtórzeniu ostatnio zaoferowanej ceny, dalsze postąpienia nie będą przyjmowane. Powtarza trzykrotnie ostatnio zaoferowaną cenę i wymienia nabywcę, którego dane zostaną wpisane do protokołu przetargu.

§ 10

1. Po zakończeniu przetargu Komisja ogłasza wyniki i sporządza Protokół, który winien zawierać:
 - miejsce i datę przeprowadzenia przetargu
 - skład Komisji Przetargowej

- opis przedmiotu przetargu
 - cenę wywoławczą i wysokość postąpień,
 - dane osoby fizycznej lub prawnej wyłonionej w przetargu jako nabywcy jego przedmiotu
 - wysokość najwyższej kwoty uzyskanej w wyniku licytacji
 - podpisy członków Komisji Przetargowej i uczestniczących w jej pracach członków Rady Nadzorczej
 - podpis osoby wygrywającej lub reprezentującej wygrywającego przetarg
2. Protokół sporządza się w dwóch egzemplarzach, po jednym dla Spółdzielni i wygrywającego przetarg.
 3. Zarząd Spółdzielni wystąpi do Rady Nadzorczej Spółdzielni, o zatwierdzenie wyników przetargu w formie uchwały
 4. Zarząd Spółdzielni, po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni wyboru nabywcy przedmiotu przetargu, przystąpi niezwłocznie do zawarcia z nim umowy warunkowej (jeśli przedmiotem przetargu jest nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu) o nabycie przedmiotu przetargu - we wskazanej przez Spółdzielnię Kancelarii Notarialnej.
Kancelaria Notarialna prześle do Urzędu Miasta Katowice tę Umowę, celem ewentualnego skorzystania przez Miasto Katowice z prawa pierwokupu tej nieruchomości.
 5. W przypadku skorzystania przez Miasto Katowice z prawa pierwokupu prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, nastąpi zakończenie postępowania przetargowego, a Spółdzielnia zwróci w terminie do 5. dni roboczych wpłacone przez zwycięzcę przetargu wadium.

§ 11

1. Jeśli Miasto Katowice nie skorzysta z prawa pierwokupu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, wygrywający przetarg zobowiązany jest w terminie do 30. dni od zakończenia przetargu (termin liczony od dnia w którym Miasto Katowice zrezygnowało z prawa pierwokupu) wpłacić kwotę nabycia zaoferowaną w przetargu na konto Spółdzielni - powiększoną o podatek 23% VAT (jeśli nabycie przedmiotowej nieruchomości jest objęte tym podatkiem) i pomniejszoną o wpłacone wadium, które zalicza się na poczet wylicytowanej kwoty. W przypadku podjęcia przez nabywcę starań o uzyskanie kredytu na zakup wylicytowanej nieruchomości, termin ten może ulec przesunięciu – wyłącznie za zgodą Zarządu Spółdzielni – najpóźniej do 2. miesiący.
2. Z osobą (fizyczną lub prawną) która wygrała przetarg, po wpłaceniu przez nią zaoferowanej kwoty zostanie niezwłocznie zawarta, w tej samej Kancelarii Notarialnej, umowa ostateczna o nabycie przedmiotu przetargu w terminie do 14. dni od daty wpływu na konto Spółdzielni kwoty nabycia.
Z dniem podpisania umowy ostatecznej nastąpi wydanie przedmiotu przetargu stronie nabywającej.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych związanych z nabyciem przedmiotu przetargu oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego obciążają nabywcę.
4. Nie spełnienie warunków określonych w ust. 1., jak również nie przystąpienie do zawarcia notarialnej umowy na nabycie wylicytowanej nieruchomości uprawnia Spółdzielnię do unieważnienia przetargu z winy niedoszłego nabywcy.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

Przetarg jest ważny, jeżeli zgłosił w nim udział co najmniej jeden oferent spełniający warunki ujęte w niniejszym Regulaminie oraz Specyfikacji Istotnych Warunków Nabycia Nieruchomości Gruntowej obowiązującej w danym przetargu.

§ 13

Jeżeli trzy kolejne przetargi zakończą się brakiem wyboru Nabywcy przedmiotu przetargu, Zarząd Spółdzielni występuje do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda” o zgodę na zmianę warunków przetargowych lub obniżenie ceny wywoławczej albo uchylene uchwały upoważniającej do zbycia przedmiotu przetargu.

§ 14

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny, na każdym etapie postępowania przed podpisaniem Umowy lub Umowy Warunkowej na zbycie przedmiotu przetargu. W takim przypadku Spółdzielnia zwraca wszystkim oferentom, niezwłocznie po podjęciu takiej decyzji, wpłacone przez nich wadium – zgodnie z § 4. ust. 5. niniejszego Regulaminu.

§ 15

W sprawach nie unormowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 16

Niniejszy Regulamin jest udostępniony na stronie internetowej Spółdzielni oraz jest do wglądu w Dziale Organizacyjno-Kadrowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda” w Katowicach.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda” w Katowicach w dniu 11 kwietnia 2017r. Uchwałą nr 18/RN/2017 i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.