

REGULAMIN PRZETARGU NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Podstawę prawną Regulaminu przetargu na sprzedaż nieruchomości gruntowych zwanego dalej regulaminem, stanowią:
 - 1) Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1208 z późniejszymi zmianami).
 - 2) Statut SM ENERGETYK wprowadzony Uchwałą nr 1/2007 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 13.12.2007 wraz ze zmianami wprowadzonymi przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Gliwicach Uchwałą nr 7/2013 z dnia 19.06.2013, Uchwałą nr 7/2016 z dnia 28.06.2016 oraz Uchwałą nr 6/2018 z dnia 26.06.2018.
 - 3) Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 z późniejszymi zmianami).
2. Regulamin określa tryb i zasady przeprowadzania przez Spółdzielnię Mieszkaniową ENERGETYK (dalej też jako Spółdzielnia) przetargu na zbycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych.

§ 2

1. Decyzję w sprawie wystawienia do przetargu nieruchomości gruntowych podejmuje Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody na ich zbycie w drodze uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”.
2. Spółdzielnia oferuje do przetargu nieruchomości gruntowe w bieżącym stanie prawnym i faktycznym wskazanym w treści ogłoszenia. Adaptację terenu osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest wykonać we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie z przepisami prawa

§ 3

Zarząd Spółdzielni ogłasza, organizuje i przeprowadza postępowanie przetargowe.

§ 4

1. Przetarg uważa się za ważny, jeżeli do przetargu przystąpi co najmniej jedna osoba lub podmiot prawny.
2. Zarząd Spółdzielni może odwołać lub unieważnić przetarg na każdym jego etapie bez podania przyczyny.

3. Przewodniczący komisji przetargowej w uzasadnionych przypadkach może wstrzymać przetarg. Wznowienie przetargu następuje niezwłocznie po usunięciu powodów wstrzymania przetargu i powiadomieniu wszystkich uczestników wstrzymanego przetargu o terminie kontynuacji procedury przetargowej.

II. WARUNKI I TRYB PRZEPROWADZANIA PRZETARGU

§ 5

1. Wybór nabywcy nieruchomości gruntowych w przetargu odbywa się po przeprowadzeniu ustnej licytacji
2. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu przez publikację ogłoszenia na stronie internetowej oraz w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, które usytuowane są w najbliższym sąsiedztwie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem licytacji.
3. Ogłoszenie winno zawierać w szczególności:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) opis i lokalizację zbywanej nieruchomości, oraz zasady przeprowadzenia oględzin,
 - 3) kwotę wywoławczą (brutto) m²,
 - 4) wysokość wadium oraz termin i sposób jego wniesienia,
 - 5) termin i miejsce licytacji,
 - 6) warunki przetargu, wraz z zastrzeżeniem prawa do ich zmiany,
 - 7) zastrzeżenie o prawie Spółdzielni do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny,
 - 8) informację o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy.

§ 6

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne osobiście lub poprzez pełnomocników posiadających pisemne pełnomocnictwo do występowania w ich imieniu oraz osoby prawne poprzez swoich przedstawicieli bądź pełnomocników notarialnie upoważnionych.

§ 7

Warunkiem udziału w przetargu i przystąpienia do licytacji jest:

- 1) przedstawienie dowodu wpłacenia wadium
- 2) okazanie przed przystąpieniem do licytacji przewodniczącemu komisji przetargowej dowodu tożsamości, przez osobę fizyczną będącą uczestnikiem przetargu lub osobę działającą w imieniu podmiotu będącego uczestnikiem przetargu,
- 3) złożenie nie później niż na trzy dni robocze przed wyznaczonym terminem licytacji aktualnego wypisu z właściwego rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej, zaświadczenia o niezaleganiu z płatnościami wobec US i ZUS, jeżeli uczestnikiem przetargu jest osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, lub osoba prawna (wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą licytacji),
- 4) złożenie nie później niż na trzy dni robocze przed wyznaczonym terminem licytacji stosownych pełnomocnictw, jeżeli osoba fizyczna, lub prawna nie działa osobiście,

bądź prawo do reprezentowania nie wynika z dokumentów, o których mowa w punkcie 3,

5) złożenie nie później niż na trzy dni robocze przed wyznaczonym terminem licytacji przez osobę zainteresowaną wzięciem udziału w przetargu oświadczenia o chęci przystąpienia do przetargu, informacji, o zapoznaniu się ze stanem prawnym i fizycznym oferowanej nieruchomości gruntowej, Regulaminem przetargu, przyjęciu bez zastrzeżeń warunków przetargu, oraz wyrażeniem zgody na przetwarzanie danych osobowych przez Spółdzielnię podczas prowadzenia czynności związanych z przetargiem. Wzór „Oświadczenia” stanowi załącznik nr.1 do niniejszego Regulaminu

6) Brak w dacie licytacji nieuregulowanych należności wobec Spółdzielni.

§ 8

1. Kwotę wywoławczą (brutto) stanowi wartość rynkowa 1m² powierzchni gruntu ustalona w operacie szacunkowym przez uprawnionego rzeczoznawcę.
2. Wysokość wadium stanowi 5% wartości rynkowej nieruchomości gruntowej z zaokrągleniem do 100 złotych.
3. Postąpienie wynosi 5 % ceny 1m² powierzchni gruntu ustalonej w operacie szacunkowym przez uprawnionego rzeczoznawcę.
4. Wpłata wadium winna nastąpić w terminie do trzech dni przed wyznaczonym terminem licytacji. Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni.

§ 9

1. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje komisję przetargową składającą się co najmniej z dwóch osób.
2. Członkami komisji nie mogą być osoby, które z przystępującymi do przetargu pozostają w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

§ 10

1. Zakres działania komisji przetargowej obejmuje:
 - 1) odczytanie warunków przetargowych,
 - 2) sprawdzenie tożsamości osób stawających do licytacji i sporządzenie imiennej listy,
 - 3) potwierdzenie wniesienia wadium
 - 4) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób, które spełniły warunki określone w §7.
 - 5) podanie charakterystyki nieruchomości,
 - 6) podanie wysokości postąpień,
 - 7) przeprowadzenie licytacji,
 - 8) sporządzenie protokołu przetargowego.
2. Prowadzącym licytację jest przewodniczący komisji przetargowej.
3. Przewodniczący podaje kwotę wywoławczą i informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej kwoty dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

4. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne, coraz to wyższe kwoty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia.
5. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią zaoferowaną kwotę, udziela przybicia i zamyka licytację, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę firmy, osoby która przetarg wygrała.

§ 11

1. Protokół z przetargu winien zawierać informacje o:
 - 1) terminie, miejscu licytacji,
 - 2) charakterystyce oferowanej nieruchomości,
 - 3) przedmiocie spełnienia przez przystępujących do przetargu jego warunków,
 - 4) kwocie wywoławczej, wysokości kolejnych postąpień i osób je dokonujących,
 - 5) imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie i siedzibie osoby prawnej wyłonionej w przetargu jako nabywcy nieruchomości,
 - 6) wysokości najwyższej kwoty uzyskanej w wyniku licytacji,
 - 7) dacie sporządzenia protokołu.
2. Protokół z przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.

§ 12

1. Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej w formie aktu notarialnego następuje do 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu. Termin zawarcia umowy zostaje wyznaczony przez Spółdzielnię, o czym Spółdzielnia informuje zwycięzcę przetargu. Termin ten może ulec zmianie za zgodą obu stron.
2. Ustalona w wyniku przetargu kwota (pomniejszona o wpłacone wadium) musi wpłynąć na konto Spółdzielni nie później niż na dwa dni przed wyznaczoną datą zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, obciążają osobę/podmiot, na rzecz której/którego następuje zbycie nieruchomości gruntowej.
4. Uchylenie się przez zwycięzcę przetargu od dochowania warunku określonego w ustępie 2 jak również od przystąpienia do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży w terminie o którym mowa w ust.1 powoduje utratę wadium i jednocześnie uprawnia Spółdzielnię do odstąpienia od zawarcia umowy, bądź dochodzenia zawarcia umowy sprzedaży na drodze sądowej.

§ 13

1. Wadium zostaje zwrócone z zastrzeżeniem ust. 2, w terminie 3 dni roboczych od dnia:
 - 1) odwołania lub unieważnienia przetargu, zgodnie z §4 ust 1 i 2.
 - 2) zamknięcia przetargu poprzez wyłonienie wygrywającego – dotyczy osób, które nie wylicytowały najwyższej kwoty,
 - 3) stwierdzenia braku spełnienia przez uczestnika przetargu jego warunków tj. w razie, gdy pomimo wpłaty wadium nie zostały spełnione pozostałe warunki określone w §7
2. Wadium wniesione przez wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet ceny sprzedaży.

§ 14

1. W przypadku, gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd może przeprowadzić drugi przetarg, w którym może obniżyć kwotę wartości rynkowej ustalonej przy ogłoszeniu pierwszego przetargu nie więcej niż o 10%.
2. Jeżeli ogłoszony na dany grunt przetarg dwukrotnie nie dojdzie do skutku i nadal nie wyłoniono nabywcy nieruchomości Zarząd Spółdzielni może zlecić wyszukanie nabywcy nieruchomości pośrednikowi w obrocie nieruchomościami na podstawie zawartej z nim umowy po cenie nie niższej niż wartość rynkowa ustalona przy pierwszym przetargu obniżona o 10%.
3. Nabywca wyłoniony w sposób, o którym mowa w ust.2 zobowiązany będzie wnieść na rzecz Spółdzielni cenę sprzedaży nieruchomości ustaloną zgodnie z ust. 2 powyżej, w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.
4. W przypadku, gdy po przeprowadzeniu procedury określonej w ust. 2 okaże się, że nie wyłoniono nabywcy, Zarząd Spółdzielni ma prawo obniżyć kwotę wartości rynkowej nieruchomości nie więcej niż o 25%.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 16

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.04.2023 Uchwałą nr 831/15/24 i ma moc obowiązującą z dniem podjęcia Uchwały.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin przetargu na sprzedaż nieruchomości gruntowych uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 31 maja 2022 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa ENERGETYK

ZAŁĄCZNIK nr 1

..... dnia
miejscowość data

.....
imię i nazwisko/firma

.....

.....
adres

.....
mail

.....
nr telefonu

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisany/podpisana oświadczam, iż jestem zainteresowany /zainteresowana
wzięciem udziału w przetargu na zakup nieruchomości gruntowej znajdującej
się w

i przystąpieniem do licytacji organizowanej w ramach tego przetargu przez
właściciela/użytkownika wieczystego – Spółdzielnię Mieszkaniową ENERGETYK w dniu
.....

Oświadczam równocześnie, że zapoznałem/zapoznałam się ze stanem ze stanem prawnym
i fizycznym oferowanej nieruchomości gruntowej, oraz Regulaminem przetargu.

Oświadczam, że warunki przetargu przyjmuję bez zastrzeżeń.

Składając niniejsze oświadczenie wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych
przez SM ENERGETYK podczas prowadzenia czynności związanych z przetargiem na zbycie
prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

.....
data, podpis