

UCHWAŁA Nr 12/2020

**RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BOLESŁAWIANKA”**

w Bolesławcu

z dnia 06 sierpnia 2020 roku

w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu zbywania nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu.”

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” działając na podstawie art. 46 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2020 roku, poz. 275) oraz § 46 pkt 23 Statutu Spółdzielni, na wniosek Zarządu Spółdzielni uchwala co następuje:

§ 1.

Zatwierdza „Regulamin zbywania nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu” w treści stanowiącej załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Tracą moc:

Uchwała nr 17/2004 z dnia 29.04.2004 Rady Nadzorczej

Uchwała nr 31/2011 z dnia 31.08.2011 Rady Nadzorczej

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka”
Jadwiga Stachów

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka”
Marta Gęsikowska

REGULAMIN

Zbywania nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają zastosowanie do zbywania nieruchomości w Spółdzielni.
2. Zbywanie nieruchomości odbywa się w trybie:
 - 1) przetargu ustnego (licytacja),
 - 2) przetargu pisemnego (zbieranie ofert).
3. Przetarg jest organizowany przez Spółdzielnię w celu wyboru najkorzystniejszej oferty.

II. Postępowanie przetargowe

§ 2

1. Komisję przetargową każdorazowo powołuje Prezes lub inny Członek Zarządu Spółdzielni.
2. Komisja przetargowa składa się co najmniej z 3 osób (przewodniczący i członkowie komisji).
3. W postępowaniu przetargowym uczestniczy co najmniej jeden członek Rady Nadzorczej (jako obserwator).
4. W skład komisji przetargowej nie mogą wchodzić osoby, które:
 - 1) ubiegają się o nabycie nieruchomości,
 - 2) pozostają w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia lub są związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych oferentów ubiegających się o nabycie nieruchomości,
 - 3) przed upływem 3 lat od dnia wszczęcia postępowania przetargowego o najem pozostawały w stosunku pracy lub zlecenia z oferentami lub byłymi członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych oferentów ubiegających się o nabycie nieruchomości,
 - 4) pozostają z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności tych osób,
 - 5) zostały prawomocnie skazane za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem przetargowym o nabycie nieruchomości, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.

5. Członek komisji, który stwierdzi w toku postępowania lub po otwarciu ofert, że mają miejsce okoliczności określone w ust. 4 powinien wyłączyć się z dalszego postępowania.
6. Członkowie komisji, po otwarciu ofert, składają, pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, pisemne oświadczenie o braku okoliczności, o których mowa w ust. 4.
7. Czynności w postępowaniu przetargowym podjęte przez osobę podlegającą wykluczeniu po powzięciu przez nią wiadomości o okolicznościach, o których mowa w ust. 4 powtarza się, z wyjątkiem otwarcia ofert oraz innych czynności faktycznych niewpływających na wynik postępowania.
8. Spółdzielnia zobowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich podmiotów ubiegających się o nabycie nieruchomości i do prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 3

1. Członkowie komisji przetargowej przeprowadzają postępowanie o zbycie nieruchomości, a w szczególności dokonują oceny czy oferenci spełniają wymagane warunki, oceniają oferty oraz proponują wybór oferty najkorzystniejszej.
2. O nabycie nieruchomości mogą się ubiegać:
 - 1) osoby fizyczne,
 - 2) osoby prawne,
 - 3) jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, zwane dalej „oferentami”.
3. Osoby reprezentujące osobę prawną powinny przedłożyć na przetarg dokument wykazujący uprawnienie do reprezentowania osoby prawnej.
4. Z uczestnictwa w przetargu wyklucza się oferentów, którzy utracili wiarygodność, a w szczególności:
 - 1) oferentów, którzy są członkami organów nadzorczych Spółdzielni,
 - 2) oferentów, w odniesieniu do których otwarto likwidację lub których ogłoszono upadłość,
 - 3) oferentów – osoby prawne, którzy zalegają z uiszczaniem podatków, opłat, składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, kiedy uzyskali oni przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu,
 - 4) oferentów, którzy złożyli nieprawdziwe informacje mające wpływ na wynik prowadzonego postępowania,
 - 5) oferentów, którzy nie wnieśli wadium lub nie wyrazili zgody na przedłużony okres związania ofertą.
5. Warunki przetargu zatwierdza Prezes lub inny Członek Zarządu.
6. Warunki przetargu powinny zawierać co najmniej:
 - 1) nazwę oraz adres Spółdzielni,
 - 2) tryb przetargu,
 - 3) opis przedmiotu sprzedaży, miejsce położenia, jego powierzchnię,

- 4) opis warunków udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków,
 - 5) informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć oferenci w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu,
 - 6) informację o sposobie porozumiewania się Spółdzielni z oferentami,
 - 7) wysokość ceny wywoławczej
 - 8) wymagania dotyczące wadium,
 - 9) termin związania ofertą,
 - 10) opis sposobu przygotowania oferty,
 - 11) miejsce oraz termin składania ofert,
 - 12) miejsce oraz termin otwarcia ofert,
 - 13) opis kryteriów, którymi Spółdzielnia będzie się kierowała przy wyborze oferty,
 - 14) zastrzeżenie o możliwości przeprowadzenia negocjacji,
 - 15) zastrzeżenie, że Spółdzielnia przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty, a także uznanie że przetarg nie dał rezultatu, bez podania przyczyn,
 - 16) informację, że przetarg będzie przeprowadzony w oparciu o regulamin obowiązujący w Spółdzielni,
 - 17) informację o możliwości obejrzenia nieruchomości,
 - 18) inne istotne dla Spółdzielni informacje.
7. Oferent może zwrócić się do Spółdzielni o wyjaśnienie treści warunków przetargu. Spółdzielnia jest obowiązana niezwłocznie udzielić wyjaśnień, pod warunkiem, że prośba o wyjaśnienie treści wpłynęła nie później niż 5 dni przed terminem składania ofert.
8. Komisja przetargowa podejmuje decyzje w trybie głosowania jawnego większością głosów, przy obecności więcej niż połowy członków komisji.
9. Do podstawowych kryteriów oceny ofert należą w szczególności :
- 1) cena,
 - 2) wiarygodność finansowa oferenta.
10. Wszystkie posiedzenia komisji są protokołowane. Protokoły podpisują członkowie komisji obecni na posiedzeniu i przedstawiciel Rady Nadzorczej. W przypadku negocjacji protokół podpisuje również oferent.
11. Protokół komisji przetargowej powinien zawierać co najmniej:
- 1) opis przedmiotu przetargu (adres i powierzchnię nieruchomości
 - 2) imiona i nazwiska lub nazwy firm oraz adresy oferentów,
 - 3) informacje o spełnieniu warunków wymaganych od oferentów,
 - 4) cenę wywoławczą oraz cenę uzyskaną w drodze przetargu,
 - 5) imię i nazwisko, nazwę, adres, siedzibę nabywcy,
 - 6) istotne elementy każdej z ofert,
 - 7) uzasadnienie odrzucenia ofert,
 - 8) wskazanie wybranej oferty wraz z uzasadnieniem wyboru.
12. Komisja przetargowa może przeprowadzić dodatkowe negocjacje z oferentami, którzy złożyli porównywalne oferty.
13. Protokół końcowy komisji przetargowej podlega zatwierdzeniu przez Prezesa lub innego Członka Zarządu.

14. O wyborze najkorzystniejszej oferty Spółdzielnia niezwłocznie zawiadamia wszystkich oferentów biorących udział w postępowaniu, wskazując imię i nazwisko lub nazwę (firmę) oraz adres (siedzibę) oferenta, którego ofertę wybrano oraz uzyskaną cenę.
15. Komisja przetargowa, obserwatorzy z ramienia Rady Nadzorczej ani też Spółdzielnia nie mogą ujawnić:
- 1) informacji, których ujawnienie narusza ważny interes państwa, ważne interesy handlowe stron oraz zasady uczciwej konkurencji,
 - 2) informacji związanych z przebiegiem badania, oceny i porównania treści złożonych ofert.

§ 4

1. Postępowanie o zbycie nieruchomości unieważnia się w przypadku, gdy:
 - 1) nie złożono ani jednej ważnej oferty,
 - 2) odrzucono wszystkie oferty,
 - 3) cena najkorzystniejszej oferty nie przewyższa ceny wywoławczej,
 - 4) wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że zbycie nieruchomości nie leży w interesie Spółdzielni, czego nie można było wcześniej przewidzieć.
2. Zawiadomienie o unieważnieniu postępowania przesyła się niezwłocznie wszystkim oferentom.
3. Z tytułu odrzucenia ofert oferentom nie przysługują żadne roszczenia.

§ 5

1. W przypadku dokonania wyboru oferty przez Spółdzielnię umowę z oferentem zawiera się nie później niż do końca okresu związania ofertą.
2. Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana uchyla się od zawarcia umowy lub przedstawił nieprawdziwe dane, z pozostałych ważnych ofert wybiera się najkorzystniejszą, a wadium wpłacone przez uchylającego się przepada na rzecz Spółdzielni.

III. Przepisy wspólne dla przetargu ustnego i pisemnego

§ 6

1. Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając ogłoszenie w swojej siedzibie i w siedzibach administracji, na stronie internetowej Spółdzielni lub w mediach o zasięgu odpowiadającym działalności Spółdzielni.
2. W ogłoszeniu o przetargu zamieszcza się informacje określone w § 3 ust 6 pkt. 1)-3), 6)-8), 11), 12), 15)-17).
3. Cena wywoławcza w przetargu równa jest wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
4. Do w/w ceny wywoławczej zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej wysokości.
5. Wyłoniony w drodze przetargu nabywca zobowiązany jest podpisać umowę notarialną w ciągu 14 dni od daty powiadomienia o rozstrzygnięciu przetargu po wcześniejszej wpłacie ceny nieruchomości.

IV. Przetarg ustny (licytacja)

§ 7

1. Wytypowany członek Komisji Przetargowej prowadzący przetarg podaje:
 - 1) przedmiot przetargu zgodnie z treścią ogłoszenia,
 - 2) cenę wywoławczą, wysokość wadium,
 - 3) inne ważne informacje o stanie fizycznym i prawnym nieruchomości,
 - 4) zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta uchyli się od zawarcia umowy w terminie jej ważności,
 - 5) informacje o zwrocie wadium w przypadku odrzucenia oferty.

§ 8

1. Postąpienie w przetargu ustnym nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, liczone z zaokrągleniem do 100 zł.
2. Zaoferowana stawka przestaje wiązać uczestników przetargu, gdy uczestnik postąpił cenę wyższą.

§ 9

Po ustaniu postąpienia prowadzący przetarg uprzedza obecnych, że po trzecim obwieszczeniu zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie będą przyjmowane, ogłasza trzykrotnie ostatnią zaoferowaną cenę, zamyka przetarg i wymienia osobę, która zaoferowała najwyższą cenę.

§ 10

Przetarg ustny uważa się za skuteczny nawet przy obecności jednego uczestnika, który zaoferował cenę o jedno postąpienie wyższą od ceny wywoławczej.

V. Przetarg pisemny (zbieranie ofert)

§ 11

1. Przetarg pisemny można zorganizować w przypadku, gdy dwa postępowania prowadzone w trybie przetargu ustnego na zbycie prawa użytkowania wieczystego gruntu nie dały rezultatu.
2. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania ofert w przetargu pisemnym nie może być krótszy niż 14 dni kalendarzowych licząc od daty ogłoszenia o przetargu.
3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może wyznaczyć termin krótszy niż wskazany w ust. 2.
4. Przetarg pisemny składa się z części jawnej i niejawnej.
5. Otwarcie ofert następuje w części jawnej przy obecności większej niż połowa powołanych członków komisji.
6. Rozpatrzenie ofert następuje w części niejawnej w obecności większej niż połowa powołanych członków komisji i nieobowiązkowo przedstawiciela Rady Nadzorczej.
7. W części jawnej komisja przetargowa:
 - 1) odczytuje złożone oferty w obecności oferentów z wyjątkiem oferowanej ceny,
 - 2) może żądać przedstawienia przez oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert,

- 3) przyjmuje oświadczenia oferentów dotyczące składanej oferty lub sposobu przeprowadzenia otwarcia ofert.
8. W części niejawnej komisja przetargowa:
- 1) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich,
 - 2) poprawia oczywiste omyłki w treści oferty niezwłocznie zawiadamiając o tym oferenta,
 - 3) w przypadku równorzędności ofert komisja może przeprowadzić negocjacje z wytypowanymi oferentami. Po negocjacjach komisja większością głosów wybiera najkorzystniejszą ofertę.
9. Ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwarcia.

VI. Wadium

§ 12

1. Oferent przystępujący do przetargu jest obowiązany wnieść wadium w pieniądzu.
2. Wadium wynosi 3% ceny wywoławczej liczonej z zaokrągleniem do 100 zł.
3. Po podpisaniu umowy wadium wpłacone przez nabywcę zostaje zaliczone na poczet ceny.
4. Zwrotu wadium dokonuje się z chwilą:
 - 1) zakończenia postępowania przetargowego bez wyboru oferenta,
 - 2) wycofania oferty przez oferenta przed upływem terminu do składania ofert,
 - 3) odrzucenia oferty.
5. Zwrot wadium następuje bez odsetek bankowych.
6. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, gdy oferent, którego oferta została wybrana odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie.

§ 13

1. Koszty związane z przeprowadzeniem przetargu ponosi Spółdzielnia.
2. Koszty przygotowania oferty ponosi oferent.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka”
Jadwiga Stachów

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka”
Marta Gęsikowska

RADCA PRAWNY
Izabela Pałka
(WL/JG/325)