

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „NA SKARPIE”
W TORUNIU**

R E G U L A M I N
PRZETARGU NA ZBYCIE NIERUCHOMOŚCI
SPÓŁDZIELNI

**ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ
RADY NADZORCZEJ SM „NA SKARPIE”
Nr 57/2010 z dnia 31.08.2010r.**

Organizatorem przetargu jest Zarząd Spółdzielni działający - jako organ wykonawczy na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia wyrażającej zgodę na sprzedaż nieruchomości.

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia, przeprowadza przetarg w formie:
 - 1/ publicznego przetargu ustnego (licytacji),
 - 2/ pisemnego przetargu nieograniczonego lub ograniczonego.
2. Przetarg ustny (licytacja) ma na celu uzyskanie najwyższej ceny, przetarg pisemny - wybór najkorzystniejszej oferty.
3. Cena osiągnięta w przetargu stanowi cenę nabycia nieruchomości, z której wyodrębnia się cenę gruntu, budynku oraz innych urządzeń.
4. Przepis ust. 3 dotyczy nieruchomości zabudowanych.
5. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, jeżeli wpłacą wadium w określonej wysokości i w wyznaczonym terminie.

§ 2

Wysokość wadium nie może być mniejsza niż 5% ceny wywoławczej.

§ 3

1. Wadium może być wnoszone w gotówce, obligacjach państwowych, papierach wartościowych dopuszczonych do obrotu giełdowego oraz w formie tzw. „blokady” środków finansowych zgromadzonych na rachunku bankowym uczestnika.
2. Wadium zwraca się niezwłocznie uczestnikowi, który przetarg przegrał po zakończeniu przetargu.
3. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia.
4. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się uczestnika, który przetarg wygrał od zawarcia umowy.

5. Cudzoziemcy mogą uczestniczyć w przetargu, jeżeli posiadają zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych lub złożą zobowiązanie na piśmie, że zgodę tę przedłożą w terminie 30 dni od daty złożenia oferty, nie później niż do dnia zawarcia aktu notarialnego przenoszącego nieruchomości na własność lub w użytkowanie wieczyste nabywaną w wyniku przetargu.

§ 4

W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby obecne podczas przetargu w charakterze urzędowym.

§ 5

1. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie Spółdzielni, a ponadto podaje się do publicznej wiadomości przez zamieszczenie w prasie, spółdzielczej stronie internetowej lub w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, co najmniej na tydzień przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacje o przetargach na kilka nieruchomości.

§ 6

1. Spółdzielnia ustala z notariuszem termin zawarcia umowy sprzedaży i zawiadamia o tym terminie osobę, która wygrała przetarg.
2. Uczestnik przetargu pisemnego jest związany ofertą do upływu terminu zawarcia umowy.
3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do uczestnika przetargu ustnego, który wygrał przetarg.

§ 7

Uczestnik, który wygrał przetarg, nabywa nieruchomości będącą przedmiotem przetargu na zasadach określonych w umowie sprzedaży.

§ 8

Termin uiszczenia ceny sprzedaży pomniejszonej o wpłacone wadium, upływa najpóźniej w dniu zawarcia umowy.

§ 9

Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa w składzie:

- 3 - 5 przedstawicieli działających z upoważnienia Zarządu Spółdzielni,
- 2 członków Rady Nadzorczej.

§ 10

1. Przy wyborze oferty Komisja Przetargowa kieruje się zaoferowaną ceną oraz innymi kryteriami ustalonymi w warunkach przetargu.
2. Data podpisania protokołu z przetargu jest datą zakończenia przetargu.
3. O wynikach przetargu zawiadamia się wszystkich oferentów na piśmie.

§ 11

Osoba przeprowadzająca przetarg sporządza protokół z przetargu, w którym określa:

- 1/ termin i miejsce przetargu,
- 2/ nieruchomość wg ewidencji gruntu i księgi wieczystej,
- 3/ liczbę osób dopuszczonych do przetargu,
- 4/ cenę osiągniętą w przetargu,
- 5/ imię, nazwisko i adres nabywcy lub nazwę i siedzibę.

II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Przetarg ustny

§ 12

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- 1/ informację o nieruchomości oraz cenę wywoławczą,
- 2/ termin i miejsce przetargu,
- 3/ wysokość wadium i termin jego wpłacenia,
- 4/ pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy.

§ 13

1. Przetarg odbywa się w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu.
2. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje cenę wyższą od ceny wywoławczej.

§ 14

1. Osoba przeprowadzająca przetarg otwiera przetarg podając do wiadomości dane oraz uczestników przetargu.
2. Uczestnicy zgłaszają ustnie kolejne coraz wyższe ceny nieruchomości dopóty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszego postąpienia.
3. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem wzwyż do pełnego tysiąca złotych.
4. Cena zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje wyższą.
5. Po ustaniu postąpień, osoba przeprowadzająca przetarg uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych cen dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym wywołuje trzykrotnie tę cenę, zamyka przetarg i ogłasza imię i nazwisko lub nazwę osoby, która wygrała przetarg.

Przetarg nieograniczony

§ 15

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- 1/ informację o nieruchomości oraz cenę wywoławczą,
- 2/ zaproszenie do składania pisemnych ofert,
- 3/ termin i miejsce, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu,
- 4/ termin i miejsce składania ofert,
- 5/ termin i miejsce przetargu,
- 6/ wysokość wadium i termin jego wpłacenia,
- 7/ pouczenie o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy,
- 8/ zastrzeżenie, że właścicielowi nieruchomości przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty lub uznania bez podania przyczyn, że przetarg nie dał rezultatu.

§ 16

Pisemna oferta powinna zawierać:

- 1/ imię, nazwisko i adres oferenta lub nazwę i siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna,
- 2/ datę sporządzenia oferty,
- 3/ oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
- 4/ oferowaną cenę,

- 5/ oferowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu,
- 6/ dowód wpłacenia wadium.

§ 17

1. Przetarg nie daje wyniku w przypadku, gdy wpłynęła tylko jedna ważna oferta.
2. W takiej sytuacji Komisja może wyznaczyć drugi termin na rozstrzygnięcie przetargu, w oparciu o złożoną ofertę i bez zachowania procedury ogłoszeniowej.

§ 18

Komisja Przetargowa:

- 1/ stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
- 2/ ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza, czy wadia zostały wpłacone,
- 3/ otwiera koperty z ofertami,
- 4/ przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone oferentów,
- 5/ dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub ustala, że żadna z ofert nie nadaje się do przyjęcia,
- 6/ sporządza protokół z przetargu, podając w nim rozstrzygnięcie przetargu wraz z uzasadnieniem.

§ 19

Komisja Przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do przetargu, jeżeli:

- 1/ nie odpowiadają warunkom przetargu,
- 2/ zostały zgłoszone po wyznaczonym terminie,
- 3/ nie zawierają wymaganych danych lub dane te są niekompletne,
- 4/ są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści, rzetelności danych, a także zawierają przeróbki i skreślenia.

Przetarg ograniczony

§ 20

Pisemny przetarg ograniczony przeprowadza się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.

§ 21

Do pisemnego przetargu ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy o przetargu nieograniczonym z następującymi uzupełnieniami:

- 1/ w ogłoszeniu o przetargu podaje się informację, że przetarg jest ograniczony oraz rodzaj tych ograniczeń,

- 2/ złożone oferty są wstępnie analizowane przez Komisję Przetargową, która kwalifikuje oferentów do uczestniczenia w przetargu,
- 3/ wadium wpłacają tylko ci oferenci, którzy zostali zakwalifikowani do uczestniczenia w przetargu.

III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22

Jeżeli ze względu na równorzędność ofert wybór jest utrudniony, Komisja Przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny.

§ 23

Komisja Przetargowa może unieważnić przetarg, jeżeli:

- stosowne oświadczenie zostało zawarte w ogłoszeniu o przetargu,
- nie nastąpiło zawarcie umowy sprzedaży.

§ 24

Traci moc „Regulamin Przetargu na Zbycie Nieruchomości Spółdzielni” uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 80/VI/1997r. w dniu 18.11.1997r.

§ 25

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.