

**SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

Regulamin określa zasady sprzedaży prawa własności gruntów lub prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz prawa własności budynków (nieruchomości) Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrz. przeznaczonych do sprzedaży w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

**§ 2**

Sprzedaż nieruchomości może nastąpić wyłącznie w trybie i na zasadach określonych w:

- 1) Statucie Spółdzielni,
- 2) niniejszym Regulaminie,
- 3) uchwale Walnego Zgromadzenia,

**SPOSOBY SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI**

**§ 3**

1. Sprzedaż nieruchomości oraz gruntów odbywa się w drodze przetargu.
2. Cena wywoławcza nieruchomości w pierwszym przetargu nie może być niższa niż jej aktualna wartość rynkowa ustalona przez rzeczoznawcę.
3. W przypadku nie wyłonienia nabywcy nieruchomości w drodze pierwszego przetargu, sprzedaż może nastąpić w drodze kolejnego przetargu z zastosowaniem ceny wywoławczej w wysokości nie niższej niż 80 % ceny wywoławczej z pierwszego przetargu.
4. Bez przeprowadzenia postępowania przetargowego nieruchomości można sprzedać za cenę nie niższą niż 2/3 ceny wywoławczej z pierwszego przetargu jeżeli nie wyłoniono nabywcy w wyniku przeprowadzonego dwukrotnie postępowania przetargowego.
5. W przypadkach określonych w ust. 4 jak i w przypadku gdy zgodnie z ust 1 nin. paragrafu brak jest obowiązku przeprowadzenia przetargu, Zarząd Spółdzielni podejmuje uchwałę o sprzedaży nieruchomości po przeprowadzeniu rokowań z zainteresowanymi, a następnie występuje do Rady Nadzorczej o akceptację sprzedaży nieruchomości na warunkach ustalonych w rokowaniach.

**§ 4**

1. Przetarg przeprowadza się w formie:
  - a) przetargu pisemnego,
  - b) przetargu ustnego.
2. Przetarg ustny może być zastosowany jedynie jako kontynuacja przetargu pisemnego na warunkach określonych w Regulaminie.



## OGŁOSZENIA

### § 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 powinno co najmniej zawierać:
  - a) nazwę i adres Spółdzielni,
  - 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.

## WARUNKI UCZESTNICTWA W PRZETARGU

### § 6

W przetargu jako oferenci nie mogą uczestniczyć:

- 1) członkowie Zarządu i członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni,
- 2) osoby fizyczne, którym powierzono wykonanie czynności związanych z przetargiem,
- 3) małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w § 6 pkt 1-2,
- 4) osoby, które pozostają z prowadzącym przetarg w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności prowadzącego przetarg.

## WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

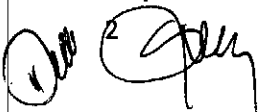
### § 7

1. Wartość rynkowa nieruchomości ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego.
2. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.
3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w § 7 ust. 2, po aktualizacji przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził.
4. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może zezwolić na przedłużenie okresu, o którym mowa w ust. 2. do 24 miesięcy.

## KOMISJA PRZETARGOWA

### § 8

1. Przetarg prowadzi komisja przetargowa w składzie 3 osób, w skład której wchodzi pracownicy Spółdzielni, wyznaczeni uchwałą Zarządu.
2. W pracach Komisji – w charakterze obserwatora – uczestniczy co najmniej jeden, wyznaczony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni jej członek.



3. Komisji przetargowej przewodniczy Prezes Zarządu lub jego zastępca.
4. Przetarg przeprowadzany jest jednoetapowo jako konkurs ofert.
5. Komisja Przetargowa podejmuje następujące czynności:
  - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
  - b) ustala liczbę złożonych ofert,
  - c) dokonuje otwarcia złożonych ofert.
6. Komisja Przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do rozpatrzenia jeżeli:
  - a) nie odpowiadają warunkom, określonym w § 10,
  - b) zostały złożone po terminie podanym w ogłoszeniu,
  - c) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści, rzetelności podanych danych, a także zawierają przeróbki lub skreślenia,
  - d) nie zostało wpłacone wadium w pełnej wysokości.
7. Po wywołaniu przetargu prowadzący podaje do wiadomości w obecności przybyłych oferentów:
  - a) przedmiot przetargu,
  - b) pouczenie o skutkach nie wniesienia zaoferowanej ceny nabycia.
8. W razie odmowy zakwalifikowania ofert do przetargu należy sporządzić wzmiankę w protokole wraz z podaniem przyczyn.
9. Komisja Przetargowa ma prawo do zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru.
10. Komisja Przetargowa podejmuje decyzje w drodze głosowania jawnego zwykłą większością głosów.

## WADIUM

### § 9

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium przelewem na wskazany rachunek bankowy Spółdzielni w wysokości 10% ceny wywoławczej sprzedawanej nieruchomości.
2. Komisja przetargowa niezwłocznie po otwarciu ofert, zobowiązana jest sprawdzić czy oferenci wnieśli wadium w należytej wysokości.
3. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta, uchyli się od zawarcia umowy.
4. Wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte, zostanie zwrócone niezwłocznie po odwołaniu lub rozstrzygnięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem trzeciego dnia roboczego od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu.
5. Wadium złożone przez nabywcę zostanie zarachowane na poczet ceny nieruchomości.

## OFERTA

### § 10

Oferty w sprawie przetargu, składane w zamkniętych i opieczętowanych kopertach, winny w szczególności zawierać:



- 1) firmę lub imię i nazwisko oraz adres oferenta,
- 2) dowód wpłacenia wadium,
- 3) datę sporządzenia oferty,
- 4) wskazanie nieruchomości, których oferta dotyczy,
- 5) oznaczenie oferowanej ceny obejmującej podatek od towarów i usług, gdy jego zapłata wynikać będzie z obowiązujących przepisów prawa oraz sposób zapłaty oferowanej ceny,
- 6) podpis oferenta lub osoby upoważnionej do składania w imieniu oferenta oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych,
- 7) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem prawnym i technicznym przedmiotu oferty oraz przyjmuje bez zastrzeżeń regulamin i warunki przetargu,
- 8) odpis z właściwego rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej,
- 9) inne dokumenty wynikające z wymagań ogłoszenia o przetargu.

## PRZETARG

### § 11

1. Przetarg odbywa się według następujących zasad:
  - 1) komisja przetargowa dokonuje otwarcia ofert w obecności oferentów i ustala, które z ofert są ważne, a następnie wybiera najkorzystniejszą ofertę.
  - 2) w razie ustalenia, że kilku oferentów zaoferowało:
    - a) równe ceny,
    - b) ceny, których różnica nie przekracza 5%, komisja przetargowa kontynuuje postępowanie w formie przetargu ustnego,
  - 3) Niestawienie się poszczególnych oferentów w terminie i miejscu otwarcia ofert nie wpływa na możliwość wyboru oferenta.
  - 4) Przetarg ustny prowadzi członek komisji, zwany dalej „Licytатorem”.
  - 5) Wywołując licytację podaje się do wiadomości przedmiot przetargu, jego cenę wywoławczą, oraz postąpienie, które nie może być mniejsze niż 1% ceny wywoławczej.
  - 6) Cenę wywoławczą przetargu ustnego stanowi cena najwyższa zamieszczona w ofertach dopuszczonych do dodatkowego przetargu ustnego.
  - 7) Stawiennictwo na przetargu ustnym tylko jednego uczestnika nie wstrzymuje przetargu.
  - 8) Zaoferowana cena przestaje wiązać oferenta, gdy inny oferent zaoferował cenę wyższą.
  - 9) Po ustaniu postąpień licytator, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu, zamyka przetarg i udziela przybicia oferentowi, który zaoferował najwyższą cenę.
  - 10) W przypadku braku postąpienia w sytuacji o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 2 pp. „a” komisja wybiera ofertę w drodze głosowania.
  - 11) W przypadku braku postąpienia w sytuacji o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 2 pp. „b” przetarg wygrywa oferta, która zawierała cenę najwyższą w przetargu pisemnym.
  - 12) Z chwilą przybicia prowadzący przetarg ogłasza imię i nazwisko osoby lub nazwę albo firmę, która przetarg wygrała.



- 13) Złożona uprzednio pisemna oferta oferenta, który wygrał przetarg ustny ulega zmianie tylko w zakresie oferowanej ceny.
2. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół w dwóch egzemplarzach – po jednym dla Spółdzielni i dla wygrywającego przetarg.

#### § 12

1. Nabywca nieruchomości jest zobowiązany do zapłaty całej ceny sprzedaży przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
2. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi kupujący.

#### § 13

Przetarg jest ważny, jeżeli zgłosił w nim udział co najmniej jeden oferent spełniający warunki ujęte w niniejszym Regulaminie.

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 14

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny, na każdym etapie postępowania przed podpisaniem.

#### § 15

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

#### § 16

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrz. w dniu **14 lipca 2022 roku** Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 17/2022** i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Barbara Szymanowicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Bożena Derda

Załącznik Nr 2 do protokołu  
Nr 7/2022 z dnia 14.07.22r.

**UCHWAŁA Nr 17/2022**

**RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZILENI MIESZKANIOWEJ  
W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

z dnia 14 lipca 2022 roku

w sprawie: zatwierdzenia „Regulaminu sprzedaży nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim”.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim działając na podstawie § 48 ust.1pp. 19 Statutu Spółdzielni uchwala, co następuje:

**§ 1**

Zatwierdza „Regulamin sprzedaży nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Barbara Szymanowicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
Bożena Derda