

REGULAMIN
SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KUŹNIKI” WE WROCŁAWIU

POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1.

1. Regulamin określa zasady sprzedaży praw własności nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego gruntów Spółdzielni Mieszkaniowej „Kuźniki” we Wrocławiu, zwaną dalej Spółdzielnią.
2. Regulamin jest sporządzony z uwzględnieniem Statutu Spółdzielni, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa Spółdzielczego i uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „KUŹNIKI” nr 8/2012 z dnia 23 czerwca 2012 r. w sprawie przeznaczenia do zbycia i podziału wolnych działek:
 - a) Działka nr 15/8, AM-2, Obręb 0032 Kuźniki, KW nr WR1K/00175663/2 o powierzchni – 2.155 m²
 - b) Działka nr 15/10 AM-2, Obręb 0032 Kuźniki, KW nr WR1K/00287729/1 o powierzchni – 10.595 m²
 - c) Działka nr 15/28, AM-2, Obręb 0032 Kuźniki, KW nr WR1K/00287729/1 o powierzchni – 13.821 m²
 - d) Działka nr 80/28, AM-3, Obręb 0032 Kuźniki, KW nr WR1K/00285871/7 o powierzchni – 2.051 m²
 - e) Działka nr 80/29, AM-3, Obręb 0032 Kuźniki, KW nr WR1K/00285871/7 o powierzchni – 1.800 m²

§ 2.

Sprzedaż nieruchomości Spółdzielni odbywa się w drodze przetargu ustnego w formie publicznej licytacji.

§ 3.

1. Przetarg jest organizowany i prowadzony przez Spółdzielnię.
2. Przetarg uważa się za rozstrzygnięty z chwilą podjęcia uchwały Zarządu Spółdzielni zatwierdzającej wyniki przetargu.
3. Zarząd Spółdzielni ma prawo odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny na każdym etapie postępowania przetargowego.

§ 4.

W przetargu jako oferenci nie mogą uczestniczyć:

1. Członkowie Zarządu i członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz członkowie Komisji Przetargowej.
2. Małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w § 4 ust. 1,
3. Osoby, które pozostają z członkami Komisji Przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności przeprowadzenia przetargu.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 5.

1. Wartość rynkowa nieruchomości ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
2. Cena wywoławcza nieruchomości w pierwszym przetargu nie może być niższa niż jej aktualna wartość rynkowa, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3 do 4.

3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w § 5 ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził.

§ 6.

1. Sprzedaż nieruchomości w pierwszym przetargu nie może nastąpić za cenę niższą niż cena wywoławcza.
2. W przypadku nie wyłonienia nabywcy nieruchomości w drodze pierwszego przetargu, sprzedaż może nastąpić w drodze kolejnych przetargów z zastosowaniem obniżonej ceny wywoławczej.
3. Dopuszcza się jednorazowe obniżenie ceny wywoławczej do 10 %.
4. Sprzedaż nieruchomości nie może nastąpić za cenę niższą niż 80 % ceny wywoławczej z pierwszego przetargu.

§ 7.

1. Decyzję w sprawie sprzedaży nieruchomości podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały, podając jednocześnie co najmniej istotne elementy procesu sprzedaży:
 - a) opracowanie obwieszczenia o przetargu,
 - b) zlecenie publikacji obwieszczenia o przetargu w prasie, Internecie, na stronie internetowej S.M. "Kuźniki" oraz tablicy ogłoszeń.
 - c) udzielania informacji dotyczących przedmiotu przetargu w formie materiałów przetargowych (do nabycia po cenie ustalonej przez Zarząd Spółdzielni),
 - d) uzgodnienia terminu i miejsca przetargu,
 - e) powołania komisji przetargowej,
 - f) podejmowania czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży,
 - g) przechowywania pełnej dokumentacji związanej ze sprzedażą.
2. Ww. uchwałę Zarząd przekazuje niezwłocznie do wiadomości Rady Nadzorczej.

§ 8.

Obwieszczenie o przetargu określa w szczególności:

- a) siedzibę i adres Spółdzielni jako organizatora przetargu,
- b) miejsce, termin publicznej licytacji
- c) miejsce, w którym można obejrzeć sprzedawane nieruchomości oraz nie krótszy niż 14 dniowy termin na dokonanie tej czynności,
- d) opis sprzedawanych nieruchomości, w tym wyszczególnienie ewentualnych obciążeń,
- e) wysokość ceny wywoławczej,
- f) wysokość wadium, termin i sposób wnoszenia wadium
- g) wysokość postąpienia,
- h) pouczenie, iż warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej sprzedawanej nieruchomości,
- i) pouczenie, iż wniesienie wadium oznacza, że oferent zapoznał się z treścią niniejszego Regulaminu oraz akceptuje jego postanowienia,
- j) pouczenie, iż wadium wniesione przez oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte, zostaną zwrócone niezwłocznie po zatwierdzeniu wyników przetargu przez Zarząd Spółdzielni, nie później niż w ciągu 7 dni,
- k) pouczenie, iż wadium wniesione przez oferenta, którego oferta zostanie przyjęta, będzie zaliczone na poczet ceny,

- l) pouczenie, iż oferent powinien posiadać na przetargu dokumenty potwierdzające jego tożsamość, a w przypadku reprezentowania osoby trzeciej dokumentami stwierdzającymi uprawnienie do reprezentowania tej osoby,
- m) pouczenie, iż oferent, którego oferta zostanie przyjęta traci prawa wynikające z przyjęcia jego oferty lub przybicia, a wpłacone przez niego wadium przepada na rzecz Spółdzielni, w przypadku gdy oferent ten nie zapłaci całej ceny sprzedaży we wskazanym terminie lub uchyli się od zawarcia umowy,
- n) informację, o miejscu i terminie, w których oferenci mogą się zapoznać z treścią niniejszego Regulaminu oraz adresie strony internetowej, na której tekst niniejszego Regulaminu jest opublikowany,
- o) informację o obowiązku pokrycia przez nabywcę kosztów zawarcia umowy sprzedaży,
- p) informację, iż Spółdzielnia ma prawo odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny na każdym etapie postępowania przetargowego.

§ 9.

Przetarg prowadzi komisja przetargowa w liczbie nie mniejszej niż 3 osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz 2 obserwatorów wytypowanych z Rady Nadzorczej.

§ 10.

Postępowanie przetargowe, w wyniku którego do licytacji przystąpi jedna osoba, uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny, a ceną wylicytowaną jest cena wywoławcza.

§ 11.

1. Komisja przetargowa, po zakończeniu przetargu informuje, że termin zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego zostanie ustalony po zatwierdzeniu wyników przetargu przez Zarząd Spółdzielni.
2. Nabywca nieruchomości jest zobowiązany do zapłaty całej ceny sprzedaży przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Przepisu art. 394 § 1 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.
3. Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości będzie możliwe pod warunkiem, że Zarząd Gminy nie wykona prawa pierwokupu przysługującego Gminie na podstawie art. 110 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późn. zm.

PRZETARG USTNY

§ 12.

1. Przetarg ustny odbywa się w drodze publicznej licytacji.
2. Licytację prowadzi przewodniczący komisji przetargowej.
3. Komisja przetargowa przed wywołaniem licytacji sprawdza czy oferenci wnieśli wadium w należytej wysokości.
4. Do przetargu dopuszczone są osoby, które złożyły wadium w terminie podanym w obwieszczeniu.
5. Komisja przetargowa sporządza imienną listę osób stających do przetargu lub ich pełnomocników posiadających szczególne pełnomocnictwo poświadczony notarialnie,
6. Po wywołaniu licytacji prowadzący licytację podaje do wiadomości: przedmiot przetargu, cenę wywoławczą, wysokość postąpienia z zaokrągleniem w górę do 1.000 zł.
7. Postąpienie nie może wynosić mniej niż jeden procent ceny wywoławczej.

8. Uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz wyższe kwoty, poczynając od ceny wywoławczej, dotąd dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia,
9. Oferta złożona w toku przetargu ustnego przestaje być wiążąca, gdy inny oferent złoży ofertę korzystniejszą albo przetarg zostanie zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.
10. Po ustaniu postępień prowadzący, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu zamyka przetarg i udziela przybiccia oferentowi, który zaoferował najwyższą cenę.

§13.

Komisja przetargowa, niezwłocznie po zakończeniu przetargu, sporządza, w jednym egzemplarzu, protokół z jej przebiegu, który powinien zawierać:

- 1) oznaczenie sposobu obwieszczenia o przetargu,
- 2) oznaczenie czasu i miejsca przetargu,
- 3) imię i nazwisko członków komisji przetargowej,
- 4) przedmiot przetargu, wysokość ceny wywoławczej i ewentualnie wysokość postąpienia,
- 5) listę uczestników przetargu, z wyszczególnieniem wysokości wpłaconego wadium oraz dokumentów potwierdzających umocowanie osoby lub osób działających w imieniu oferenta do uczestniczenia w przetargu,
- 6) imię, nazwisko i miejsce zamieszkania albo firmę i siedzibę nabywcy,
- 7) cenę zaoferowaną przez nabywcę za nieruchomość,
- 8) wnioski i oświadczenia oferentów,
- 9) oznaczenie nieprzekraczalnego terminu zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego (60 dni), wzmiankę o odczytaniu protokołu w obecności uczestników przetargu,
- 10) podpisy członków komisji przetargowej i nabywcy albo wzmiankę o przyczynie braku jego podpisu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§14.

1. Wszystkie zmiany w niniejszym Regulaminie wymagają uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „KUŹNIKI” uchwałą nr 45/2013 na posiedzeniu w dniu 24.10.2013 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Danuta Sowa

Krystyna Tłuściak