

REGULAMIN

**POSTĘPOWANIA PRZETARGOWEGO
NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI
STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ
TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO – KĘPNO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

SPIS TREŚCI

Rozdział I	
Postanowienia ogólne	3
Organizacja przetargu	3
Warunki i zasady uczestnictwa w postępowaniach na sprzedaż nieruchomości	4
Cena wywoławcza	5
Komisja przetargowa	6
Rozdział II	
Przetarg ustny (Licytacja)	7
Rozdział III	
Przetarg pisemny nieograniczony	7
Rozdział IV	
Przetarg w trybie sprzedaży z wolnej ręki	8
Zawarcie umowy	8
Rozdział V	
Postanowienia końcowe	9
Odwołanie / unieważnienie przetargu	9

ROZDZIAŁ I

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Niniejszy Regulamin postępowania przetargowego na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego – Kępno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zwany w dalszej części „Regulaminem”, określa zasady zbywania nieruchomości będących własnością Spółki, zwanej w dalszej treści Regulaminu odpowiednio „Sprzedawcą” lub „Organizatorem”.
2. Regulamin został sporządzony w oparciu o obowiązujące przepisy.
3. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:
 - 1) **Komisji** – należy przez to rozumieć Komisję powołaną przez Prezesa Zarządu TBS – Kępno Sp. z o. o. do przeprowadzania postępowań na sprzedaż nieruchomości,
 - 2) **Kupującym** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną której ustawa przyznaje zdolność prawną, która złoży ofertę spełniającą wymogi przewidziane niniejszym Regulaminem wraz z dowodem wniesienia wadium w wysokości, terminie i w sposób określony w ogłoszeniu,
 - 3) **Nabywcy** – należy przez to rozumieć Kupującego, który złożył najkorzystniejszą ofertę i którego oferta została wybrana w postępowaniu na sprzedaż nieruchomości,
 - 4) **Najkorzystniejszej ofercie** – należy przez to rozumieć najwyższą cenę nabycia zaoferowaną w trakcie postępowania na sprzedaż nieruchomości,
 - 5) **Postąpieniu** – należy przez to rozumieć kwotę minimalnego podniesienia ceny zgłoszonej przez Kupującego do przebicia dotychczasowej ceny. Wysokość postąpienia określa Prezes Zarządu TBS – Kępno Sp. z o. o..
4. Organizatorem postępowań na sprzedaż nieruchomości, zwanych w dalszej treści „Przetargiem”, jest TBS – Kępno Sp. z o. o., którą reprezentuje Prezes Zarządu.
5. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny z tytułu sprzedaży nieruchomości.
6. Sprzedaż nieruchomości nie może nastąpić za cenę niższą niż cena wywoławcza.
7. Złożenie jednej ważnej oferty wystarcza do odbycia przetargu.
8. Kupującemu nie przysługują żadne roszczenia z tytułu braku wyboru jego oferty, unieważnienia postępowania, zakończenia przetargu na jakimkolwiek etapie.
9. Sprzedawca zastrzega sobie prawo do zmiany treści ogłoszenia i warunków przetargu, zamknięcia przetargu lub jego części bez dokonania wyboru oferty oraz do odwołania przetargu.
10. W przypadku naruszenia przepisów Sprzedawca stwierdza unieważnienie przetargu.
11. W każdym przypadku zbycia nieruchomości wymagana jest pisemna zgoda Zgromadzenia Wspólników wyrażona w formie uchwały Zgromadzenia.

§ 2

Organizacja przetargu

1. Postępowanie przeprowadza się w formach:
 - 1) przetargu ustnego (licytacji),
 - 2) przetargu pisemnego,
 - 3) w trybie bezprzetargowym.

2. Informację o sprzedaży nieruchomości podaje się do publicznej wiadomości tj.: zamieszcza się w prasie o zasięgu lokalnym lub ogólnopolskim, ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki.
3. Ogłoszenie o przetargu, o którym mowa w ust. 1 określa w szczególności:
 - 1) firmę, siedzibę i adres Sprzedawcy,
 - 2) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
 - 3) opis przedmiotu postępowania,
 - 4) wysokość ceny wywoławczej netto, wadium oraz postąpienia,
 - 5) pouczenie, że do ceny wylicytowanej (w przypadku przetargu ustnego) lub zaoferowanej (w przypadku przetargu pisemnego) doliczony zostanie należny podatek VAT, o ile wynika to z obowiązujących przepisów prawa,
 - 6) termin i sposób wnoszenia wadium oraz numer rachunku bankowego, na który należy wnieść wadium,
 - 7) miejsce, termin i tryb składania ofert oraz okres, w którym oferta jest wiążąca (w przypadku przetargu pisemnego).
4. Termin przetargu wyznacza Zarząd. Przetarg może się odbyć nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia o przetargu.

§ 3

Warunki i zasady uczestnictwa w postępowaniach na sprzedaż nieruchomości

1. Warunkiem przystąpienia do Postępowania jest wniesienie wadium w wysokości 5 – 10% ceny wywoławczej w sposób i w terminie wskazanym w ogłoszeniu. Wadium wnosi się na rachunek bankowy wskazany przez Organizatora. Wadium uważa się za wniesione z chwilą uznania rachunku bankowego wskazanego przez Organizatora. Prowadzący przetarg niezwłocznie przed wywołaniem licytacji albo po otwarciu ofert sprawdza, czy Oferenci wnieśli wadium w należytej wysokości.
2. Wadium wpłacone przez uczestnika postępowania, który nie wygra, po zakończeniu przetargu zostanie zwrócone na wskazane konto, bez odsetek, w terminie 14 dni od daty ogłoszenia wyniku przetargu.
3. Wadium przepada na rzecz Sprzedawcy, jeżeli Kupujący, którego oferta zostanie przyjęta uchyli się od zawarcia umowy.
4. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.
5. W postępowaniach mogą uczestniczyć podmioty krajowe oraz cudzoziemcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2016 r. poz. 1061 z późn. zm.) przy czym cudzoziemcy, zgodnie z przepisami ww. ustawy, muszą uzyskać zezwolenie na zakup nieruchomości. W przypadku osób fizycznych pozostających we wspólności majątkowej małżeńskiej należy uzyskać od uczestnika przetargu pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego udzielone przez współmałżonka, do podejmowania czynności związanych z nabyciem nieruchomości albo oświadczenie uczestnika przetargu o nabyciu nieruchomości przez jednego ze współmałżonków ze środków pochodzących z majątku osobistego. Dopuszcza się osobiste złożenie ww. oświadczenia przed Komisją.
6. W przetargu jako Kupujący nie mogą uczestniczyć:
 - 1) członkowie Zarządu i pracownicy Spółki i jej organu nadzorującego,
 - 2) osoby, którym powierzono wykonanie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu,

- 3) małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w pkt 1 i 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 (np. konkubinat).
7. Kupujący zobowiązany jest do:
- 1) wniesienia wadium na zasadach określonych w ogłoszeniu i Regulaminie,
 - 2) w przypadku przetargu pisemnego złożenia oferty zawierającej:
 - a) imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę) i siedzibę Kupującego,
 - b) oferowaną cenę,
 - c) oświadczenie Kupującego, że zapoznał się z przedmiotem przetargu.
 - 3) Ofertę wraz z wymaganymi dokumentami składa się w zaklejonej kopercie w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
 - 4) W przypadku przetargu ustnego (licytacji):
 - a) stawienia się w wyznaczonym terminie i miejscu, osobiście bądź przez Pełnomocnika, któremu udzielono pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do nabycia nieruchomości będącej przedmiotem przetargu. Pełnomocnik Kupującego zobowiązany jest do przedłożenia oryginału lub notarialnie poświadczonej kopii pełnomocnictwa,
 - b) podpisania i przekazania Komisji wniosku o udział w przetargu ustnym,
 - c) okazania Komisji, dowodu stwierdzającego tożsamość, a w przypadku cudzoziemców przedłożenia w tłumaczeniu przysięgłym na język polski dokumentów stwierdzających tożsamość potwierdzonych przez polski konsulat, oraz dokumentu potwierdzenia wpłaty wadium na rachunek bankowy Sprzedawcy,
8. Kupujący będący osobą fizyczną, osobą prawną lub jednostką organizacyjną, której ustawa przyznaje zdolność prawną zobowiązany jest przed przystąpieniem do przetargu zgodnie z warunkami zawartymi w ogłoszeniu o przetargu, do przedłożenia:
- 1) aktualnego (nie starszego niż 3 m-ce) dokumentu wskazującego status prawny Kupującego, tj.: wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, komplet dokumentów upoważniających do reprezentowania podmiotu w przetargu ustnym, odpis z Krajowego Rejestru Sądowego,
 - 2) w przypadku osób prawnych mających siedzibę za granicą lub jednostek organizacyjnych, którym ustawa przyznaje zdolność prawną z siedzibą za granicą, dokumentów potwierdzających status prawny i rejestrację. Dokumenty sporządzone w języku innym niż polski powinny być przedłożone wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski. Zagraniczne dokumenty urzędowe powinny być poświadczone przez właściwy konsulat/ambasadę RP, chyba że przepisy prawa lub umowy międzynarodowe stanowią inaczej.

§ 4

Cena wywoławcza

1. Cena wywoławcza nieruchomości, zatwierdzona uchwałą Zgromadzenia Wspólników w pierwszym przetargu nie może być niższa niż jej aktualna wartość rynkowa lub wartość księgowa netto.
2. Wartość rynkowa nieruchomości ustalana jest przez rzeczoznawców majątkowych w opinii o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.

3. Odstąpienie od sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego opinii, dotyczącej sprzedawanej nieruchomości może nastąpić, jeżeli koszt sporządzenia tej opinii w sposób oczywisty przekraczałby wartość rynkową nieruchomości.
4. W przypadku braku możliwości ustalenia wartości rynkowej nieruchomości cena wywoławcza nie może być niższa niż jej wartość księgowa netto.
5. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres maksymalnie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie tego okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził.
6. Jeżeli w dwóch kolejnych terminach nikt nie stawiał się na przetarg licytacyjny, bądź nie złożono żadnej oferty, w kolejnych przetargach cena wywoławcza może być obniżona uchwałą Zgromadzenia Wspólników.

§ 5

Komisja Przetargowa

1. Przetarg prowadzi Zarząd TBS – Kępno Sp. z o. o.
2. Jako organ pomocniczy Zarząd powołuje trzyosobową Komisję Przetargową, składającą się z Przewodniczącego Komisji oraz Członków Komisji.
3. Z postępowania przetargowego (z każdego trybu) Komisja Przetargowa sporządza protokół, który powinien zawierać, w szczególności:
 - 1) oznaczenie czasu i miejsca postępowania,
 - 2) imię i nazwisko Przewodniczącego Komisji,
 - 3) przedmiot postępowania (oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem zbycia według ewidencji gruntów i księgi wieczystej),
 - 4) informację o obciążeniach i roszczeniach, których przedmiotem jest nieruchomość,
 - 5) informację o wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez Kupujących,
 - 6) listę uczestników postępowania z wyszczególnieniem wysokości wniesionego wadium,
 - 7) wysokość ceny wywoławczej netto,
 - 8) wysokość ceny netto zaoferowanej przez Nabywcę,
 - 9) imię, nazwisko i miejsce zamieszkania albo firmę i siedzibę Nabywcy, lub informację, że Nabywca nie został wybrany z podaniem przyczyny,
 - 10) imiona i nazwiska członków Komisji,
 - 11) datę i miejsce sporządzenia protokołu.
4. Komisja przetargowa, po zakończeniu przetargu informuje, że termin zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego zostanie ustalony po zatwierdzeniu wyników przetargu przez Zarząd Spółki.
5. Protokół sporządzany jest w dwóch egzemplarzach po jednym dla Sprzedawcy i Nabywcy.
6. Protokół z przeprowadzonego postępowania podpisują: Członkowie Komisji oraz Nabywca.
7. Datę sporządzenia protokołu uważa się za dzień zakończenia postępowania.

ROZDZIAŁ II

§ 6

Przetarg ustny (Licytacja)

1. Przetarg ustny odbywa się w drodze publicznej licytacji.
2. Przetarg ustny (licytację), prowadzi osoba fizyczna wyznaczona przez Komisję Przetargową, zwana dalej „**Licytátorem**”. Dopuszcza się łączenie funkcji Licytatora z funkcją Przewodniczącego Komisji.
3. Komisja odmawia dopuszczenia Kupującego do uczestnictwa w przetargu ustnym, jeżeli Kupujący nie przedstawi:
 - 1) dokumentu potwierdzającego wniesienie wadium,
 - 2) oświadczenie o akceptacji Regulaminu,
 - 3) oświadczenia o zapoznaniu się z aktualnym stanem faktycznym, technicznym i prawnym przedmiotu przetargu a także w uzasadnionych przypadkach o stanie środowiskowym przedmiotu przetargu,
 - 4) dokumentów, o których mowa w § 3 ust. 8.
4. Przebieg przetargu ustnego jest następujący:
 - 1) wywołując licytację Licytator podaje do wiadomości przedmiot przetargu oraz jego cenę wywoławczą i kwotę minimalnego postąpienia,
 - 2) o wysokości postąpień decydują Kupujący, przy czym postąpienie nie może wynosić mniej niż kwota określona w § 1 ust. 3 pkt 5,
 - 3) zaoferowana cena nabycia nieruchomości przestaje wiązać Kupującego, gdy inny Kupujący zaoferuje wyższą cenę nabycia,
 - 4) po ustaniu postąpień Licytator, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu, zamyka licytację i udziela przybicia Kupującemu, który zaoferował najwyższą cenę,
 - 5) przetarg ustny uważa się za zakończony z wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu ustnego lub żaden z uczestników nie zaoferował ceny nabycia co najmniej równej cenie wywoławczej, a także jeżeli Komisja stwierdziła, że żaden Kupujący nie spełnia warunków przetargu ustnego.

ROZDZIAŁ III

§ 7

Przetarg pisemny nieograniczony

1. Przetarg pisemny nieograniczony składa się z części jawnej i niejawnej.
2. Przetarg pisemny nieograniczony prowadzi Przewodniczący Komisji.
3. Część jawna przetargu odbywa się w obecności Kupujących. Po otwarciu przetargu Przewodniczący Komisji przekazuje Kupującym informacje o:
 - 1) oznaczeniu nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
 - 2) powierzchni nieruchomości,
 - 3) opisie nieruchomości,
 - 4) przeznaczeniu nieruchomości i sposobie jej zagospodarowania,
 - 5) cenie wywoławczej,
 - 6) obciążeniach nieruchomości,
 - 7) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość,
 - 8) skutkach uchylecia się od zawarcia umowy kupna – sprzedaży,
 - 9) zastrzeżeniu, że Spółka ma prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert,

- 10) liczbie otrzymanych ofert.
4. W części jawnej Komisja dokonuje otwarcia ofert i odczytuje istotne jej elementy.
5. W części niejawnej (bez Kupujących) Komisja dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej z nich.
6. Komisja weryfikuje oferty i stwierdza brak ich naruszenia oraz ustala, które z nich uznaje się za zgodne z obowiązującymi przepisami, za ważne oraz czy Kupujący uiścili wymagane wadium, a następnie wybiera Kupującego, który zaoferował cenę najkorzystniejszą.
7. W przypadku ustalenia, że kilku Kupujących zaoferowało tę samą najwyższą cenę, Komisja informuje pisemnie tych Kupujących o terminie i miejscu kontynuacji przetargu w formie licytacji.
8. Do przeprowadzania dodatkowego przetargu ustnego (licytacji) stosuje się odpowiednie przepisy § 6 nin. Regulaminu.
9. Wadium wniesione na poczet przetargu pisemnego przez uczestników, którzy zaoferowali najwyższe oferty o równej wysokości, zalicza się jako wadium wniesione do dodatkowego przetargu ustnego (licytacji). Pozostałym uczestnikom wadia są zwracane.
10. Cena wywoławcza zbycia nieruchomości w dodatkowym przetargu ustnym (licytacji) jest równa najwyższemu ofertom złożonym w przetargu pisemnym. Minimalne postąpienie jest podawane przez Licytatora i nie może być niższe niż jeden procent wartości ceny wywoławczej w tej licytacji.
11. Kupujący zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny dopóki, mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień.

ROZDZIAŁ IV

§ 8

Przetarg w trybie sprzedaży z wolnej ręki

1. Spółka może zbywać nieruchomości własne w drodze sprzedaży z wolnej ręki na podstawie uchwały Zarządu Spółki po wcześniejszym uzyskaniu zgody Zgromadzenia Wspólników.
2. Sprzedaż z wolnej ręki można zastosować, gdy przeprowadzono bezskutecznie postępowanie w formie przetargu licytacyjnego bądź ofertowego.

§ 9

Zawarcie Umowy

1. Po zakończeniu postępowania Sprzedawca w terminie 21 dni ustali termin zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego i pisemnie wzywa Nabywcę do stawienia się celem zawarcia umowy.
2. Spółka zastrzega sobie prawo wskazania notariusza, przed którym nastąpi zawarcie umowy. Opłaty notarialne i sądowe związane z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, postępowania wieczystoksięgowego oraz inne koszty związane z transakcją, w całości ponosi Nabywca nieruchomości.
3. Sprzedawca jednocześnie zobowiązuje Nabywcę do przedłożenia dokumentów:
 - 1) wskazanych w ogłoszeniu, a także wymaganych przez przepisy powszechnie obowiązujące i wiążące Nabywcę statuty, umowy bądź inne akty wewnętrzne regulujące zasady reprezentacji Nabywcy, zgody, pozwolenia, decyzje bądź uchwały, konieczne do zawarcia umowy pomiędzy Sprzedawcą a Nabywcą,
 - 2) innych, niż wymienione w pkt 1 dokumenty, które zostaną uznane przez Sprzedawcę za konieczne do zawarcia umowy z Nabywcą.

4. Nabywca jest obowiązany do zapłaty ceny nieruchomości uzyskanej w przetargu nie później niż jeden dzień przed wyznaczoną datą zawarcia aktu notarialnego. Za dokonanie wpłaty uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółki. Nabywca, który w terminie nie uiści ceny nabycia, traci prawo nabycia nieruchomości oraz wpłacone wadium.
5. Sprzedawca może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi, jeżeli osoba ustalona jako Nabywca przedmiotu zbycia uchyla się od zawarcia umowy, tj.:
 - 1) nie stawia się w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1
 - 2) nie uiści ceny nabycia nieruchomości w terminie wskazanym w ust. 4.
6. Po zawarciu umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, nieruchomość zostanie wydana Nabywcy protokołem zdawczo – odbiorczym w terminie uzgodnionym przez strony.

ROZDZIAŁ V

Postanowienia końcowe

§ 10

Odwołanie / unieważnienie przetargu

Spółka ma prawo do odwołania lub zmiany ogłoszenia lub warunków sprzedaży oraz prawo odwołania (unieważnienia) postępowania w każdym czasie bez podania przyczyny.

§ 11

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowania przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania i zatwierdzenia przez Prezesa Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego – Kępno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.


Prezes Zarządu
Radosław Pieleś

02.09.2019r.

