

REGULAMIN

PRZEPROWADZENIA PRZETARGU NA ZBYCIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ „SARNI STOK” W BIELSKU-BIAŁEJ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1 Podstawą uruchomienia procedury zbycia nieruchomości – na osiedlu Sarni Stok parcel gruntowych nr 368/31, 368/26, 368/27, 368/8, 323/4, 323/8, 180/73, 220/22, 220/23, 220/24, 220/20, 329/9, 329/3, 329/6, 329/7, 329/8, 337/4, 368/9, 368/36 gm. kat. Stare Bielsko, o łącznej powierzchni 65.522m² (6 ha 55a 22m²), stanowi uchwała nr 6/18 z dnia 11,12,13 czerwca 2018 roku Walnego Zebrania Członków SM „SARNI STOK”, upoważniająca Zarząd Spółdzielni do zorganizowania i przeprowadzenia zbycia nieruchomości, określonych uchwałą, a także uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni w sprawie powołania komisji do przeprowadzenia procedury przetargowej.

II. POWOŁANIE KOMISJI PRZETARGOWEJ

§ 2. Skład osobowy Komisji Przetargowej ustala Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 3. Komisja Przetargowa składa się z 9 osób, w tym:

- 5 przedstawicieli Rady Nadzorczej;
- 2 członków Zarządu;
- 2 pracowników technicznych Spółdzielni.

W charakterze obserwatorów może występować maksymalnie 3 członków Spółdzielni będących przedstawicielami każdej z trzech części Walnego Zgromadzenia.

§ 4. Członków obserwatorów wybiera Rada Nadzorcza z osób, które zgłoszą pisemny akces do obserwowania prac Komisji Przetargowej bez prawa głosu. Ogłoszenie o możliwości zgłaszania swojej kandydatury należy umieścić na

stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych w zasobach Spółdzielni. W przypadku większej ilości zgłoszeń wybór nastąpi w drodze losowania. W przypadku braku możliwości zapewnienia reprezentatywności każdej z grup z powodu nie złożenia akcesu członków, dopuszcza się możliwość wybrania członków obserwatorów w drodze losowania z pozostałych zgłoszonych.

§ 5. Rada Nadzorcza wybiera Przewodniczącą Komisji oraz jego Zastępcę.

§ 6. Nad stroną formalno-prawną prac Komisji i przeprowadzonego Przetargu czuwać będzie Kancelaria Adwokacka obsługująca Spółdzielnię.

§ 7. Warunkiem ważności postanowień Komisji jest udział w głosowaniu przynajmniej 2/3 jej składu.

III. ETAPY PRZEPROWADZANIA PROCEDURY PRZETARGU

§ 8. Procedura przetargowa składać się będzie:

- I. ETAP – ogłoszenie przetargu na wyłonienie rzeczoznawcy majątkowego, celem ustalenia wartości rynkowej zbywanych nieruchomości;
- II. ETAP – ogłoszenie przetargu na zbycie nieruchomości;

IV. TRYB PRZEPROWADZANIA PRZETARGU

§ 9. Informacja o ogłoszonym przetargu na wyłonienie rzeczoznawcy majątkowego, winna być ogłoszona w prasie lokalnej, na co najmniej 14 dni przed ustalonym terminem przetargu.

Dopuszcza się również rozesłanie zapytań do biegłych sądowych – rzeczoznawców majątkowych o złożenie oferty wyceny nieruchomości.

§ 10. O wyborze oferty podmiotu dokonującego wyceny zadecyduje Komisja Przetargowa, kierując się kryterium ceny oferty oraz terminem wykonania wyceny.

§ 11. Z przeprowadzonego przetargu i wyłonienia oferty rzeczoznawcy, Komisja sporządzi protokół zawierający niżej wymienione dane:

- opis podmiotów składających oferty w przetargu oraz zaoferowane ceny,
- informacje komisji o spełnieniu warunków wymaganych w przetargu,
- uzasadnienie przeprowadzenia przetargu lub niedokonania przetargu z podaniem wyników głosowania,
- uzasadnienie dokonania wyboru oferty z podaniem wyników głosowania komisji.

§ 12. Po przyjętej wycenie rzeczoznawcy majątkowego Komisja Przetargowa przystępuje do redakcji ogłoszenia o przetargu na zbycie nieruchomości za cenę nie mniejszą niż ustaloną w operacie szacunkowym.

Określa, w tym ogłoszeniu wszystkie wymagane terminy, tryb składania ofert i załączników (odpisy z KRS, uchwały spółek prawa handlowego), terminy i tryb wpłacania wadium oraz jego wysokość. Wszelkie podatki, opłaty, koszty notarialne i sądowe oraz inne koszty związane z nabyciem nieruchomości ponosi kupujący.

Oferent powinien oświadczyć, że znany jest mu przedmiot i warunki przetargu.

§ 13. Ogłoszenie o przetargu na zbycie nieruchomości, winno być zamieszczone w prasie ogólnopolskiej – po uprzednim uzyskaniu od redakcji dzienników ofert cenowych i warunków zamieszczenia ogłoszenia przetargowego oraz krotności jego publikacji. Ogłoszenie należy również umieścić na stronie internetowej Spółdzielni. Dopuszcza się także rozesłanie pisemnych zaproszeń do wzięcia udziału w przetargu do firm deweloperskich działających na rynku lokalnym.

§ 14. Przetarg na zbycie nieruchomości, winien być przeprowadzony przez Komisję Przetargową w terminie wskazanym w ogłoszeniu.

W razie braku ofert złożonych w określonym terminie, Komisja Przetargowa sporządza protokół na tę okoliczność i przesyła go do Rady Nadzorczej Spółdzielni w celu podjęcia przez ten organ uchwały, co do dalszego trybu

postępowania – odnośnie ewentualnego ogłoszenia drugiego przetargu, jak i określenia ewentualnie nowej ceny.

W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji, a także osoby, które pozostają z członkami Komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności członków Komisji.

V. TRYB PRAC KOMISJI

§ 15. 1. Komisja podejmuje decyzje odnośnie przetargu, w głosowaniu jawnym.

§ 15. 2. Uchwały Komisji podejmowane są bezwzględną większością głosów „za” osób uczestniczących w głosowaniu, w przypadku braku tej większości – przewodniczący komisji zarządza drugą turę głosowania.

§ 15. 3. Przetarg może się odbyć pod warunkiem przystąpienia do niego co najmniej dwóch podmiotów, spełniających warunki przetargowe oraz oferujących cenę co najmniej wywoławczą. W przypadku braku dwóch ofert dopuszcza się przejście na formę negocjacyjną z firmą, która złożyła ofertę spełniającą warunki przetargowe oraz oferującą cenę co najmniej wywoławczą.

§ 15.4. Komisja Przetargowa zobligowana jest do:

- uzyskania aprobaty Rady Nadzorczej ceny wywoławczej zbywanej nieruchomości (czy ma być tożsama z ceną wynikająca z operatu, czy też podwyższona o jakiś procent),
- uzyskanie aprobaty Rady Nadzorczej treści ogłoszenia przetargowego, o warunkach przetargu (w tym wysokości wadium) w formie uchwały Rady Nadzorczej, przed zleceniem ogłoszenia prasowego,
- bieżącego informowania Rady Nadzorczej o przebiegu procesu przetargowego.

§ 15.5 Komisja Przetargowa nie ma uprawnień, bez zgody Rady Nadzorczej, do:

- rozłożenia na raty ceny nabycia,

