

REGULAMIN

PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA ZBYCIE NIERUCHOMOŚCI GDAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GDAŃSKU

(tekst jednolity na dzień 30.03.2023r)

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 110 pkt 10 Statutu Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Gdańsku (tekst jednolity z dnia 19 lipca 2019 roku).

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin niniejszy (dalej: Regulamin), określa zasady i tryb przeprowadzania przetargów na zbycie (sprzedaż) nieruchomości (zabudowanych i niezabudowanych), należących do Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (dalej: Spółdzielnia), stanowiących prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego Spółdzielni.

§ 2

1. Organizatorem przetargów, o których mowa w niniejszym Regulaminie, jest Zarząd Spółdzielni.
2. Przetargi organizowane są wyłącznie na podstawie uprzedniej uchwały Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni, wyrażającej zgodę na zbycie danej nieruchomości i określającej warunki jej zbycia.
3. Sprzedaż nieruchomości stanowiących prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego należących do Spółdzielni, odbywa się wyłącznie w drodze przetargu organizowanego przez Zarząd Spółdzielni, na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.

§ 3

1. Przetargi na sprzedaż nieruchomości Spółdzielni, organizowane przez Zarząd Spółdzielni, odbywają się wyłącznie w formie nieograniczonego przetargu publicznego (licytacji).
2. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne lub pełnomocnicy tych osób, legitymujący się pełnomocnictwem z notarialnie poświadczonym podpisem, osoby prawne, reprezentowane przez osoby uprawnione do ich reprezentacji, lub ich pełnomocnicy, legitymujący się pełnomocnictwem z notarialnie poświadczonym podpisem oraz aktualnym odpisem z KRS, jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi (np. spółki cywilne, stowarzyszenia zwykłe), oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej (np. spółki jawne, spółki partnerskie, spółki komandytowe, komandytowo akcyjne), reprezentowane przez osoby uprawnione od ich reprezentacji według KRS, z aktualnym odpisem z KRS, albo ich pełnomocnicy, legitymujący pełnomocnictwami z notarialnie poświadczonym podpisem oraz aktualnym wypisem z KRS.

§ 4

1. Ceną wywoławczą sprzedaży nieruchomości – jeśli uchwała Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni nie stanowi inaczej - jest wartość rynkowa nieruchomości brutto będącej przedmiotem sprzedaży, wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, na zlecenie Spółdzielni, nie wcześniej niż na 12 (dwanaście) miesięcy przed ogłoszeniem przetargu (chyba, że przepisy dotyczące ważności operatów szacunkowych, obowiązujące w dacie ogłoszenia przetargu, będą stanowiły inaczej).

2. Jednym z warunków uczestnictwa w przetargu, jest wniesienie przez uczestnika przetargu wadium (tytułem zabezpieczenia interesów Spółdzielni w przetargu), którego wysokość wynosi **10%** ceny wywoławczej brutto.
3. Wadium płatne jest wyłącznie w formie przelewu, na rachunek bankowy Spółdzielni, wskazany w ogłoszeniu o przetargu.
4. Za datę wniesienia wadium do przetargu, uważa się datę wpływu środków pieniężnych – w wymaganej wysokości - na konto Spółdzielni podane w ogłoszeniu o przetargu.
5. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet zapłaty wylicytowanej ceny brutto nabycia nieruchomości.
6. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przegrał przetarg, zwraca się uczestnikowi przetargu w terminie do 7 dni roboczych, od dnia zamknięcia przetargu.
7. Postanowienia ust. 6, stosuje się także odpowiednio w przypadku odwołania lub unieważnienia przetargu. W przypadku zakończenia przetargu w trybie określonym w § 8 ust. 5, termin do zwrotu wadium liczy się od dnia zakończenia postępowania przetargowego – od dnia następnego po otrzymaniu zawiadomienia Gminy o skorzystaniu z prawa pierwokupu.
8. Od kwot wpłaconych tytułem wadium, nie nalicza się oprocentowania (odsetek).
9. Wadium przechodzi na rzecz Spółdzielni, jeżeli:
 - uczestnik przetargu, który wygrał przetarg, nie dokona wpłaty pełnej wylicytowanej ceny nabycia nieruchomości brutto (z uwzględnieniem kwoty wpłaconego wadium), najpóźniej w terminie do 30 dni od dnia wygrania przetargu, z zastrzeżeniem postanowień § 9 ust. 1 i 2,
 - uczestnik, który wygrał przetarg, odstąpił od zawarcia ze Spółdzielnią Umowy warunkowej lub Umowy ostatecznej nabycia nieruchomości.
10. Wysokość postąpienia w przetargu, wynosi 1% ceny wywoławczej brutto nieruchomości (zaokrąglonej do pełnej kwoty w górę).

§ 5

1. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu poprzez ogłoszenie (dalej: Ogłoszenie o przetargu) w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie, co najmniej na **14 dni** kalendarzowych przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Ogłoszenie o przetargu, powinno zawierać co najmniej:
 - a) nazwę i adres siedziby Spółdzielni,
 - b) formę przetargu,
 - c) określenie przedmiotu objętego przetargiem, wg wpisów w ewidencji gruntów w księdze wieczystej,
 - d) miejsce i termin (dzień, godzinę) przeprowadzenia przetargu,
 - e) wysokość ceny wywoławczej (także słownie), wysokość kwoty postąpienia (także słownie),
 - f) wysokość wadium (także słownie) oraz sposób i termin jego wpłaty,
 - g) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny,
 - h) adres, pod jakim można zapoznać się z opisem nieruchomości,
 - i) pouczenie o skutkach uchylecia się wygrywającego przetarg od zawarcia umowy nabycia nieruchomości (warunkowej lub ostatecznej).
3. O ogłoszeniu przetargu na sprzedaż nieruchomości, Zarząd Spółdzielni zawiadamia pisemnie Radę Nadzorczą Spółdzielni.

III. ZASADY PROCEDURY PRZETARGOWEJ

§ 6

1. Przetarg przeprowadza 5 (pięć) osobowa Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni, składająca się z Przewodniczącego, Sekretarza i 3-ch Członków Komisji.
2. Regulamin Komisji Przetargowej, uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. W przetargu, w charakterze obserwatorów, bez prawa głosu, biorą udział:
 - dwaj członkowie Rady Nadzorczej, po jednym członku Rady z Komisji Technicznej i z Komisji Ekonomicznej Rady, wybrani przez Radę w drodze losowania,

- po jednym, wybranym w drodze losowania przez Radę Przedstawicieli Nieruchomości, członku Rad Przedstawicieli Nieruchomości,
- Radca Prawny Spółdzielni.

Nieobecność którejkolwiek z tych osób na przetargu, nie wstrzymuje przetargu.

4. Do przetargu nie mogą przystępować:

- członkowie Komisji Przetargowej,
- krewni członków Komisji Przetargowej (rodzice, małżonkowie, dzieci, rodzeństwo),
- osoby posiadające zadłużenie wobec Spółdzielni z tytułu opłat za mieszkanie,
- członkowie Rady Nadzorczej.

5. Warunkiem przystąpienia do przetargu, jest:

- a) przedstawienie dowodu wpłaty wadium na wskazane konto Spółdzielni,
- b) złożenie dokumentów, zgodnie z § 3 ust. 2 Regulaminu,
- c) przedłożenie promesy banku, jeżeli przystępujący do przetargu ubiega się o kredyt na nabycie nieruchomości, wydanej nie wcześniej niż na 2 tygodnie przed terminem przetargu.

§ 7

1. Przetarg odbywa się publicznie, w formie ustnej, a jego przebieg jest protokołowany przez Sekretarza Komisji.

2. Zakres działania Komisji Przetargowej, obejmuje:

- przedstawienie warunków przetargu (w tym ceny wywoławczej i wysokości postąpienia),
- sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy osób biorących udział w przetargu,
- potwierdzenie wniesienia wadium,
- dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie oferentów, którzy spełnili warunki określone w § 6 ust. 5 niniejszego Regulaminu,
- przeprowadzenie licytacji,
- sporządzenie Protokołu z przetargu, podpisanie go i przekazanie Zarządowi Spółdzielni.

3. Osoby dopuszczone do uczestnictwa w przetargu – uczestnicy przetargu - otrzymują znak identyfikacyjny, którym obowiązane są posługiwać się podczas licytacji i który uprawnia ich do przebywania podczas przetargu.

4. Przewodniczący Komisji Przetargowej, przed przystąpieniem do licytacji, podaje opis przedmiotu przetargu.

5. Przewodniczący Komisji podaje także cenę wywoławczą sprzedaży nieruchomości i informuje uczestników przetargu o wysokości kwoty postąpienia oraz, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej kwoty, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

6. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne, coraz to wyższe kwoty postąpienia, dopóki pomimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszego zgłoszenia postąpienia.

7. Po ustaniu postąpień, Przewodniczący Komisji Przetargowej uprzedza uczestników przetargu, że po trzecim powtórzeniu ostatnio zaoferowanej ceny nabycia nieruchomości, dalsze postąpienia nie będą przyjmowane i powtarza trzykrotnie ostatnio zaoferowaną cenę oraz wymienia nabywcę, którego dane zostaną wpisane do Protokołu z przetargu.

§ 8

1. Po zakończeniu przetargu, Komisja ogłasza wynik przetargu i sporządza Protokół, który winien zawierać:

- miejsce i datę przeprowadzenia przetargu,
- skład Komisji Przetargowej,
- opis przedmiotu przetargu,
- cenę wywoławczą i wysokość postąpień,

- dane osoby fizycznej, prawnej lub jednostki organizacyjnej nie będącej osobą prawną i jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej, która wygrała przetarg, jako nabywcę nieruchomości,
 - wysokość najwyższej kwoty uzyskanej w wyniku licytacji,
 - podpisy członków Komisji Przetargowej i uczestniczących w przetargu, w charakterze obserwatorów obecnych członków Rady Nadzorczej,
 - podpis osoby, która wygrała przetarg, lub reprezentującej tę osobę pełnomocnika,
 - oświadczenie radcy prawnego, że dokumenty do przetargu były zgodne z Regulaminem.
2. Protokół sporządza się w dwóch egzemplarzach, po jednym dla Spółdzielni i uczestnika, który wygrał przetarg, w dniu przetargu.
3. Zarząd Spółdzielni, po otrzymaniu Protokołu z przetargu, zobowiązany jest przystąpić niezwłocznie do zawarcia z nabywcą nieruchomości Umowy warunkowej (jeśli przedmiotem przetargu jest nabycie nieruchomości niezabudowanej, stanowiącej prawa użytkowania wieczystego, nabytej od Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego, i innych nieruchomości, objętych prawem pierwokupu, zgodnie z Ustawą z dnia 21 08.1997 roku z póź. zm. o gospodarce nieruchomościami) o nabyciu przedmiotu przetargu - we wskazanej przez Spółdzielnię Kancelarii Notarialnej.
4. Kancelaria Notarialna przesyła do Gminy Miasta Gdańska – z urzędu - Umowę warunkową nabycia nieruchomości, celem ewentualnego skorzystania przez Gminę Miasta Gdańska z prawa pierwokupu nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu.
5. W przypadku skorzystania przez Gminę Miasta Gdańsk z prawa pierwokupu zbywanego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, następuje zakończenie postępowania przetargowego, a Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić kupującemu z Umowy warunkowej, w terminie 7 dni roboczych, wpłacone przez niego wadium.

§ 9

1. Jeśli Gmina Miasta Gdańsk nie skorzysta z prawa pierwokupu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, wygrywający przetarg zobowiązany jest w terminie do 30 dni od zakończenia przetargu (termin liczony jest od dnia następnego po dniu, w którym Miasto Gdańsk zrezygnowało z prawa pierwokupu), wpłacić kwotę nabycia zaoferowaną w przetargu, na konto Spółdzielni (powiększoną o podatek VAT, jeśli nabycie przedmiotowej nieruchomości jest objęte tym podatkiem), pomniejszoną o wpłacone wadium, które zalicza się na poczet wylicytowanej kwoty nabycia nieruchomości.
2. W przypadku podjęcia przez nabywcę nieruchomości działań o uzyskanie kredytu na zakup wylicytowanej nieruchomości, termin zawarcia Umowy ostatecznej może ulec przedłużeniu, na podstawie wniosku nabywcy, oraz zaświadczenia banku potwierdzającego ubieganie się nabywcy o kredyt na nabycie tej nieruchomości, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. Zgodę, o której mowa w ust. 2, wydaje Zarząd Spółdzielni, nie na dłużej jednak niż na okres 30 dni od wyznaczonego terminu zawarcia umowy nabycia nieruchomości, tj. 30 dni od dnia wygrania przetargu – przy zawarciu Umowy ostatecznej lub 30 dni od dnia rezygnacji Gminy Miasta Gdańska z prawa pierwokupu – przy umowie warunkowej.
4. Z osobą, która wygrała przetarg, po dokonaniu wpłaty zaoferowanej przez nią kwoty w przetargu, zostaje zawarta niezwłocznie (w tej samej Kancelarii Notarialnej), Umowa ostateczna o nabycie przedmiotu przetargu, nie później jednak niż w terminie 21 dni od dnia wpływu na konto Spółdzielni pełnej kwoty nabycia nieruchomości.
5. Z dniem podpisania Umowy ostatecznej, nastąpi wydanie nabywcy przedmiotu przetargu lub jej pełnomocnikowi legitymującemu się pełnomocnictwem z notarialnie poświadczonym podpisem.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych związanych z nabyciem przedmiotu przetargu oraz koszty postępowania wieczysto-księgowego, obciążają nabywcę nieruchomości.
7. Nie spełnienie warunków określonych w ust. 1, jak również nie przystąpienie nabywcy nieruchomości do zawarcia notarialnej Umowy warunkowej lub ostatecznej nabycia wylicytowanej nieruchomości, upoważnia Spółdzielnię do unieważnienia przetargu z winy niedoszedłego nabywcy.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

Przetarg jest ważny, jeżeli wzięły w nim udział co najmniej jeden oferent, spełniający wymogi ujęte w niniejszym Regulaminie, pod warunkiem, że w trakcie przetargu zgłosił on co najmniej jedno postąpienie wymagane w przetargu.

§ 11

Jeżeli trzy kolejne przetargi na sprzedaż nieruchomości Spółdzielni zakończą się brakiem wyboru nabywcy przedmiotu przetargu, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest wystąpić do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni o zgodę na zmianę warunków przetargowych lub obniżenie ceny wywoławczej, albo uchylene uchwały upoważniającej Zarząd do zbycia nieruchomości.

§ 12

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny, na każdym etapie postępowania, przed podpisaniem Umowy ostatecznej lub Umowy warunkowej na zbycie przedmiotu przetargu. W takim przypadku, Spółdzielnia zwraca wszystkim uczestnikom przetargu, wpłacone przez nich wadium – w terminie 7 dni od dnia podjęcia uchwały przez Zarząd Spółdzielni - o odstąpieniu lub unieważnieniu przetargu.

§ 13

W sprawach nie unormowanych w niniejszym Regulaminie, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, dotyczące reprezentacji, pełnomocnictw i składania oświadczeń woli oraz terminów. Pozostałe wątpliwości, rozstrzyga Komisja przetargowa i odnotowuje to w Protokole przetargu.

§ 14

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23 czerwca 2022 roku Uchwałą Nr 28/2022 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej GSM

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej GSM