

**REGULAMIN OKREŚLAJĄCY TRYBY I ZASADY ORGANIZOWANIA  
PRZETARGÓW NA ZBYCIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH  
NIEZABUDOWANYCH I ZABUDOWANYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD  
ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ im CYPRIANA KAMILA  
NORWIDA w GDYNI z siedzibą przy ul. NORWIDA 4 w GDYNI**

**I. PODSTAWA PRAWNA**

- 1) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni.
- 2) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych
- 3) Ustawa prawo spółdzielcze.

**II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

Regulamin określa zasady i tryb przeprowadzania przetargów na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych wchodzących w skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni.

**§ 2**

Przetargi są organizowane wyłącznie w oparciu o zgodę na zbycie danej nieruchomości gruntowej i na zawartych w niej warunkach, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni.

**§ 3**

1. Przetargi ogłaszane przez Spółdzielnię Mieszkaniową im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni odbywają się w formie publicznego przetargu ustnego nieograniczonego (licytacji).
2. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne osobiście lub przez pełnomocników tych osób, posiadających pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do występowania w ich imieniu oraz osoby prawne poprzez swoich przedstawicieli bądź pełnomocników z ważnymi pełnomocnictwami wraz z dokumentem firmy – KRS, CEIDG (dopuszczalny jest aktualny wydruk komputerowy) upoważniającym do jego udzielenia.

**§ 4**

1. Cenę wywoławczą – jeśli Uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni nie stanowi inaczej – stanowi wartość nie niższa niż wartość rynkowa prawa własności wieczystego użytkowania gruntu określona w operacie szacunkowym, wykonanym przez uprawnionego Rzecznawcę Majątkowego na zlecenie Spółdzielni, zaakceptowana przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2. Wysokość wadium wynosi co najmniej 10% ceny wywoławczej.
3. Wadium płatne jest wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy Spółdzielni wskazany w ogłoszeniu o przetargu.  
Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych w wymaganej wysokości na rachunek bankowy Spółdzielni.
4. Wpłacone wadium zalicza się na poczet wylicytowanej ceny nabycia nieruchomości.
5. Wadium zostaje zwrócone z zastrzeżeniem ust. 4, w terminie do 7 dni bankowych od dnia:
  - zamknięcia przetargu
  - zakończenia przetargu wynikiem negatywnym tj. gdy nie został spełniony warunek określony w § 11 niniejszego Regulaminu.
6. Od kwot wniesionych tytułem wadium nie nalicza się odsetek.
7. Wadium przechodzi na rzecz Spółdzielni jeżeli:
  - wygrywający przetarg nie dokona wpłaty wylicytowanej kwoty w terminie ustalonym na piśmie z Zarządem Spółdzielni (z uwzględnieniem uwarunkowań ujętych w § 9 ust. 6 niniejszego Regulaminu).
  - wygrywający odstąpił od zawarcia umowy.
8. Wysokość minimalnego postąpienia wynosi 1% ceny wywoławczej.

#### § 5

1. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu poprzez publikację ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie, w prasie ogólnopolskiej lub lokalnej zamieszcza się wyciąg z ogłoszenia.
  2. Ogłoszenie o przetargu powinno co najmniej zawierać:
    - a) Nazwę i adres siedziby organizatora
    - 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) Wysokość minimalnego postąpienia
    - h) Dokumenty jakie winne być okazane przez uczestników przetargu
    - i) Zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny
- Wyciąg z ogłoszenia zawiera podstawowe informacje o przetargu.

### III ZASADY PROCEDURY PRZETARGOWEJ

#### § 6

1. Przetarg przeprowadza 3 osobowa Komisja w składzie:



- osoba wybrana z przez Radę Nadzorczą oraz Zarząd (wspólnie) spoza Zarządu Spółdzielni oraz Rady Nadzorczej
  - członkowie Rady Nadzorczej – 1 osoba, wskazana przez Radę Nadzorczą
  - członkowie Zarządu Spółdzielni – 1 osoba, wskazana przez Zarząd
2. W pracach Komisji w charakterze obserwatorów – uczestniczy co najmniej 2, wyznaczonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni jej członków.
  3. Każdorazowo przez przetargiem członkowie Komisji wybierają spośród siebie Przewodniczącego Komisji.

### § 7

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

- a) przedstawienie oryginału dowodu wpłaty wadium
- b) w przypadku osoby fizycznej dokument potwierdzający tożsamość (dowód osobisty, paszport)
- c) złożenie stosownych pełnomocnictw w formie aktu notarialnego, jeżeli oferentem jest osoba fizyczna która nie uczestniczy osobiście w przetargu
- d) w przypadku podmiotu gospodarczego dokumenty rejestrowe podmiotu wraz z pełnomocnictwem w formie aktu notarialnego, jeżeli umocowanie do reprezentowania nie wynika z dokumentu rejestrowego oraz dokument tożsamości ( dokumenty rejestrowe wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą przetargu, przy czym dopuszcza się wydruk komputerowy)
- e) złożenie oświadczenia, że uczestnik przetargu wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez Spółdzielnię Mieszkaniową im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni, w związku z przetargiem (podst. prawna art. 23 ust. 1 pkt. 1 i 2 oraz art. 24 ustawy z dnia 29.08.1997 – o ochronie danych osobowych - tekst jednolity: Dz. U. 2015 r. poz. 2135 z późn zm.)
- f) złożenie oświadczenia, że uczestnik przetargu zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu przetargu i nie wnosi z tego tytułu oraz z tytułu ewentualnych wad ukrytych przedmiotu przetargu - żadnych zastrzeżeń.
- g) złożenie oświadczenia, że uczestnik przetargu zapoznał się z treścią pełnego ogłoszenia przetargowego oraz z warunkami przetargu które określa Regulamin określający tryby i zasady organizowania przetargów na zbycie nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych wchodzących w skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej im Cypriana Kamila Norwida w Gdyni z siedzibą przy ul. Norwida 4 w Gdyni (do wglądu w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni).

### § 8

1. Przetarg odbywa się publicznie.
2. Zakres działania Komisji Przetargowej obejmuje w szczególności:
  - przedstawienie warunków przetargowych (w tym przedmiotu przetargu, ceny wywoławczej i wysokości postąpienia)



- sprawdzenie tożsamości osób przystępujących do przetargu i sporządzenie imiennej listy obecności osób biorących udział w przetargu
  - potwierdzenie wniesienia wadium
  - dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie oferentów, którzy spełnili warunki określone w § 7
  - przeprowadzenie licytacji
  - sporządzenie załącznika do protokołu z przetargu z przeprowadzonej licytacji
  - sporządzenie protokołu przetargowego i jego przekazanie Zarządowi Spółdzielni
3. Osoby dopuszczone do uczestnictwa w przetargu otrzymują znak identyfikacyjny – numer – którym obowiązane są posługiwać się w czasie licytacji.
  4. Przewodniczący Komisji podaje cenę wywoławczą oraz minimalną wysokość postąpienia i informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej kwoty dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
  5. Uczestnicy przetargu zgłaszają kolejne postąpienia, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia, po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
  6. Po ustaniu postąpień przewodniczący komisji przetargowej podaje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała;

#### § 9

1. Po zakończeniu przetargu Komisja sporządza Protokół, który winien zawierać:
  - miejsce i datę przeprowadzenia przetargu
  - skład Komisji Przetargowej
  - opis przedmiotu przetargu
  - cenę wywoławczą i cenę osiągniętą w przetargu
  - dane osoby fizycznej lub prawnej wyłonionej w przetargu jako nabywca nieruchomości
  - kwotę należną do zapłaty po odliczeniu wpłaconego wadium oraz doliczeniu podatku VAT (jeżeli przepisy tego wymagają), podanie konta bankowego Spółdzielni na które kwota winna być wpłacona oraz określenie terminu wpłaty należności.
  - podpisy członków Komisji Przetargowej i uczestniczących w ich pracach członków Rady Nadzorczej
  - podpis osoby wrywającej lub reprezentującej wygrywającego przetarg.
2. Protokół sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Spółdzielni, wygrywającego przetarg i notariusza.
3. Zarząd Spółdzielni wystąpi niezwłocznie do Rady Nadzorczej Spółdzielni o zatwierdzenie wyników przetargu w formie uchwały.
4. Zarząd Spółdzielni, po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni wyboru nabywcy przedmiotu przetargu, wyznaczy w formie zawiadomienia termin zawarcia umowy w Kancelarii Notarialnej, nie później niż w ciągu 14 dni od

zatwierdzenia nabywcy przez Radę Nadzorczą. Nabywca zobowiązany jest w terminie nie później niż 7 dni robocze przez wyznaczonym terminem zawarcia umowy notarialnej wpłacić kwotę nabycia określoną w protokole z przetargu na rachunek bankowy Spółdzielni. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nie dokona wpłaty ceny nabycia nieruchomości we wskazanym terminie lub nie stawi się do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, organizator przetargu odstępuje od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

5. Jeśli przedmiotem przetargu jest nabycie nieruchomości, co do której obowiązuje prawo pierwokupu, po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni wyboru nabywcy przedmiotu przetargu, Zarząd Spółdzielni przystąpi niezwłocznie do zawarcia z nim umowy warunkowej o nabycie przedmiotu przetargu – we wskazanej przez Spółdzielnię Kancelarii Notarialnej.

W przypadku umowy warunkowej Kancelaria Notarialna prześle do organu lub instytucji, której przysługuje prawo pierwokupu, tę Umowę, celem ewentualnego skorzystania z prawa pierwokupu tej nieruchomości.

6. W przypadku skorzystania z prawa pierwokupu, nastąpi zamknięcie postępowania przetargowego, a Spółdzielnia zwróci w terminie do 5 dni roboczych wpłacone wadium przez zwycięzcę przetargu.
7. W przypadku braku skorzystania z prawa pierwokupu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, Zarząd Spółdzielni wyznaczy termin zawarcia umowy ostatecznej w Kancelarii Notarialnej, nie później niż w ciągu 14 dni od powzięcia informacji o braku skorzystania z prawa pierwokupu. Nabywca zobowiązany jest w terminie nie później niż 7 dni robocze przez wyznaczonym terminem zawarcia umowy notarialnej wpłacić kwotę nabycia określoną w protokole z przetargu na konto Spółdzielni. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nie dokona wpłaty ceny nabycia nieruchomości we wskazanym terminie lub nie stawi się do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, organizator przetargu odstępuje od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

#### § 10

1. Z dniem podpisania umowy ostatecznej nastąpi wydanie przedmiotu przetargu stronie nabywającej.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych związanych z nabyciem przedmiotu przetargu oraz koszty postępowania wieczysto księgowego, a także należności podatkowe, obciążają nabywcę.

#### IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 11

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej cenę wywoławczą.



### § 12

Jeżeli pierwszy przetarg zakończy się brakiem wyboru Nabywcy przedmiotu przetargu, Zarząd Spółdzielni przystąpi niezwłocznie do ogłoszenia drugiego przetargu z tą samą ceną wywoławczą. Jeżeli dwa kolejne przetargi zakończą się brakiem wyboru Nabywcy przedmiotu przetargu, Zarząd Spółdzielni występuje do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni o obniżenie ceny wywoławczej albo uchylenie uchwały upoważniającej do zbycia przedmiotu przetargu.

### § 13

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny w każdej chwili i na każdym etapie postępowania przed podpisaniem Umowy lub Umowy Warunkowej na zbycie przedmiotu przetargu. W takim przypadku Spółdzielnia zwraca wszystkim oferentom, niezwłocznie po podjęciu takiej decyzji, wpłacone przez nich wadium.

### § 14

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Ustawy prawo spółdzielcze oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 15

Niniejszy Regulamin jest udostępniony na stronie internetowej Spółdzielni oraz jest do wglądu w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni

Regulamin niniejszy został przyjęty Uchwałą nr 04/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni w dniu 21.08.2019 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

*Małgorzata Kociatłowska*

**RADA NADZORCZA**  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
im. Cypriana Kamila Norwida  
w Gdyni  
81-434 Gdynia, ul. Norwida 4

*[Podpis]*  
**PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ**  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
im. Cypriana Kamila Norwida  
w Gdyni  
81-434 Gdynia, ul. Norwida 4