

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jamną”

Regulamin

**sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości
położonej przy ulicy Waryńskiego 24/L1**

Mikołów, czerwiec 2021r.

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin niniejszy określa tryb postępowania przy sprzedaży Nieruchomości (zwanego dalej „Przetargiem”).
2. Zwrotom użytym w niniejszym Regulaminie nadaje się następujące znaczenie:
 - a) Regulamin – niniejszy regulamin;
 - b) Sprzedający – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jamną” z siedzibą w Mikołowie przy ulicy Waryńskiego 30, KRS: 0000134299, NIP: 635-10-07-321, REGON: 270610338;
 - c) Nieruchomość:
 - Prawo własności do lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 124,20m²
 - Udział w prawie własności działki gruntu, gdzie pierwotne prawo użytkowania wieczystego gruntu zostało przekształcone we własność na podstawie ustawy z dn. 20.07.2018r. (Dz. U. 2018, poz. 1716 z późn. zm.).
 - d) Komisja Przetargowa - przedstawiciele Sprzedającego stanowią komisję w składzie: Małek Andrzej, Sterańczak Marek, Waleczek Izabela.
 - e) Oferta - pisemne oświadczenie Oferenta o zamiarze nabycia Nieruchomości spełniająca wszelkie warunki określone Regulaminem;
 - f) Oferta najkorzystniejsza - Oferta wybrana w przetargu, jako Oferta najkorzystniejsza, będąca podstawą do zawarcia Umowy sprzedaży Nieruchomości;
 - g) Oferent – osoba fizyczna lub prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, która złożyła Ofertę;
 - h) Biuro Sprzedającego – 43-190 Mikołów, ul. Waryńskiego 30;
 - i) Cena wywoławcza netto - minimalna wartość Nieruchomości wskazana w ogłoszeniu informującym o przetargu;
3. Nieruchomość zbywana jest za cenę nie niższą niż wartość wynikająca z jej oszacowania, na podstawie aktualnego operatu rzeczoznawcy majątkowego i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą Sprzedawcy.
4. Oferta powinna zawierać, co najmniej wskazanie Oferenta, określenie Nieruchomości, której dotyczy oferta, proponowaną cenę nabycia Nieruchomości, oświadczenie o znajdowaniu się Oferenta w sytuacji ekonomicznej i finansowej, w szczególności posiadaniu środków finansowych, gwarantującej płatność ceny sprzedaży Nieruchomości. Oferta powinna być przygotowana w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie zrozumiałych określeń.
5. Spośród wszystkich złożonych Ofert, zostanie wyłoniona i przyjęta Oferta najkorzystniejsza, z uwzględnieniem wszystkich aspektów dotyczących Oferenta i oferowanych warunków zakupu Nieruchomości.
6. Komisja Przetargowa może unieważnić Przetarg bez podania przyczyny.
7. Rozstrzygnięcie, co do wyboru Ofert dopuszczonych do kolejnych etapów Przetargu, stwierdza się Protokołem podpisanym przez Komisję Przetargową. Protokołem podpisanym przez Komisję Przetargową stwierdza się również wybór Oferty najkorzystniejszej.
8. Rada Nadzorcza przyjmuje Protokół przyjęcia Oferty najkorzystniejszej.

Po pisemnym zatwierdzeniu dokonanego wyboru, Sprzedający ustala z wybranym Oferentem termin i warunki zawarcia Umowy sprzedaży Nieruchomości. W razie braku stwierdzenia wyboru Oferty najkorzystniejszej lub unieważnienia lub odwołania Przetargu, Sprzedający zawiadamia o tym wszystkich uczestników Przetargu i ogłasza rozpoczęcie w ciągu 14 dni ponownego Przetargu.

9. Oferent, który złożył Ofertę najkorzystniejszą, zobowiązany jest do zapłaty ceny sprzedaży Nieruchomości, wylicytowanej kwoty na wskazane konto w ustalonym na przetargu terminie.
10. Jeżeli w następstwie realizacji procedury Przetargowej, określonej w Regulaminie, nie zostanie złożona żadna Oferta, lub żadna ze złożonych Ofert nie będzie spełniała warunków określonych Regulaminem lub nie zostanie wybrana żadna Oferta lub zajdzie okoliczność opisana w pkt. 6 Regulaminu, Sprzedający uprawniony jest do ponawiania działań określonych w pkt. 5-10 Regulaminu.

ROZDZIAŁ II POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

11. Publikacja ogłoszenia o zaproszeniu do składania ofert na zakup Nieruchomości zostanie dokonana na stronie internetowej Spółdzielni www.smnj.mikolow.pl. W ogłoszeniu o zaproszeniu do składania Ofert wskazane zostaną w szczególności:
 - a) nieruchomość podlegająca sprzedaży,
 - b) termin na składanie Ofert, określony konkretną datą,
 - c) wysokość wadium oraz sposoby jego wniesienia wraz ze wskazaniem rachunku bankowego, na który wadium pieniężne winno być wpłacone,
 - d) termin oraz miejsce otwarcia ofert.
12. Termin na składanie Ofert będzie wynosił 21 dni od ukazania się ogłoszenia o zaproszeniu do składania Ofert nabycia Nieruchomości.
13. Oferty składane będą osobiście w Biurze Sprzedającego lub przesyłką na adres Biura Sprzedającego. W przypadku przesyłek, o zachowaniu terminu określonego w ogłoszeniu decyduje data i godzina doręczenia przesyłki do Biura Sprzedającego.
14. Umowa sprzedaży zostanie zawarta po przeprowadzeniu trzech etapów Przetargu:
 - etap I** – złożenie Oferty i wybór Oferentów biorących udział w II etapie;
 - etap II** – ustna licytacja z Oferentami wybranymi w etapie I i wyłonienie Oferenta, który złożył Ofertę najkorzystniejszą;
 - etap III** – ustalenie warunków przekazania nieruchomości i terminu zawarcia Umowy sprzedaży; zawarcie Umowy sprzedaży.
15. Warunkiem złożenia Oferty jest wniesienie wadium w wysokości 5% kwoty wywoławczej.
16. Wadium wnoszone jest w pieniądzu przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Sprzedającego.
17. Wadium zwraca się po zakończeniu I etapu Oferentom, którzy nie zostali wybrani do II etapu, w terminie 7 dni od dnia wyboru Oferentów

dopuszczonych do II etapu zgodnie z pkt. 34. Wadium zwraca się po zakończeniu II etapu - w terminie 7 dni od dnia wyznaczonego na przeprowadzenie etapu III - Oferentom, którzy nie zostali dopuszczeni do etapu III. W przypadku określonym w pkt. 6 i 41 Regulaminu, Wadium podlega zwrotowi w terminie 7 dni od dnia odwołania lub unieważnienia Przetargu.

18. Wadium wpłacone w pieniądzu zalicza się na poczet ceny sprzedaży.
19. Wadium wraz z odsetkami nie podlega zwrotowi, gdy:
 - a) Oferent, który złożył najkorzystniejszą Ofertę, nie przystąpi do zawarcia Umowy sprzedaży,
 - b) zawarcie Umowy sprzedaży stało się niemożliwe z przyczyn dotyczących Oferenta,
 - c) Oferent złożył nieprawdziwe oświadczenie o znajdowaniu się w sytuacji ekonomicznej i finansowej, w szczególności posiadaniu środków finansowych, gwarantującej płatność ceny sprzedaży Nieruchomości,
20. Oferta powinna zawierać
 - a) pełne dane Oferenta:
 - osoba fizyczna - imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania i adres do korespondencji, e-mail, telefon kontaktowy oraz PESEL i NIP,
 - przedsiębiorca będący osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą - imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania i adres do korespondencji, nazwę firmy, nr wpisu do ewidencji działalności gospodarczej, nazwę organu prowadzącego ewidencję, e-mail, telefon kontaktowy oraz PESEL, NIP i REGON,
 - jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej - dane wspólników (dla osób fizycznych, przedsiębiorców będących osobami fizycznymi, osoby prawnej wg wytycznych z niniejszego punktu), NIP i REGON ,
 - osoba prawna - firmę, siedzibę i adres do korespondencji, e-mail, telefon kontaktowy oraz NIP , REGON i nr KRS,
 - b) datę sporządzenia Oferty,
 - c) proponowaną cenę netto nabycia Nieruchomości, nie niższą od ceny wywoławczej netto, która zostanie w przypadkach przewidzianych odpowiednio ustawą powiększona o podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki,
 - d) sposób zapłaty ceny,
 - e) wskazanie okresu związania Ofertą (terminu, w którym Oferta ma zostać zakwalifikowana do II etapu), nie krótszego niż 3 miesiące,
 - f) ewentualne wskazanie działających w imieniu Oferenta osób (osoby) upoważnionych do kontaktów w sprawie Oferty i podstaw ich umocowania.
21. Do Oferty należy dołączyć:
 - a) oryginalny dokument potwierdzający wniesienie Wadium,
 - b) dokumenty określające status prawny Oferenta oraz sposób jego reprezentacji,
 - c) w przypadku osób prawnych - oświadczenie Oferenta, że do dokonania nabycia Nieruchomości nie jest wymagana zgoda jakiegokolwiek organu tej osoby prawnej lub gdy taka zgoda jakiegokolwiek organu tej osoby prawnej jest wymagana – dokument zawierający zgodę na dokonanie

- nabycia Nieruchomości albo oświadczenie Oferenta, że wymagane zgody zostaną przedłożone przed terminem wyznaczonym do zawarcia Umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, pod rygorem uznania nie dopełnienia tego obowiązku za przyczynę nie zawarcia Umowy sprzedaży z przyczyn dotyczących Oferenta, ze skutkiem opisanym w pkt. 20 Regulaminu,
- d) w przypadku osoby fizycznej lub przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, w której chociaż jeden wspólnik jest osobą fizyczną lub przedsiębiorcą będącym osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą - oświadczenie, że Oferent lub wspólnik nie pozostaje w związku małżeńskim, a jeżeli Oferent pozostaje w związku małżeńskim, dokument zawierający zgodę współmałżonka na dokonanie nabycia Nieruchomości, w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie lub oświadczenie Oferenta, że wymagana zgoda współmałżonka w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie zostanie przedłożona przed terminem wyznaczonym do zawarcia Umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, pod rygorem uznania niedopełnienia tego obowiązku za przyczynę nie zawarcia Umowy sprzedaży z przyczyn dotyczących Oferenta, ze skutkiem opisanym w pkt. 20 Regulaminu,
 - e) oświadczenie Oferenta o znajdowaniu się w sytuacji ekonomicznej i finansowej, w szczególności posiadaniu środków finansowych, gwarantującej płatność ceny sprzedaży Nieruchomości,
 - f) oświadczenie Oferenta o zapoznaniu się z treścią Regulaminu i akceptacji jego postanowień.
22. Oferta powinna zostać sporządzona w języku polskim.
 23. Oferta powinna być podpisana przez Oferenta. W przypadku podpisania Oferty przez pełnomocnika Oferenta, do Oferty należy dołączyć oryginał pełnomocnictwa. Każda strona Oferty powinna być parafowana przez Oferenta, a strony Oferty powinny być kolejno ponumerowane. Załączniki do Oferty powinny być dołączone w oryginałach.
 24. Oferta powinna być złożona w zamkniętej kopercie z dopiskiem: "Przetarg na zbycie nieruchomości w Mikołowie – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jamną”. Dopuszcza się złożenie przez Oferenta tylko jednej Oferty w odniesieniu do Nieruchomości; złożenie więcej niż jednej Oferty przez tego samego Oferenta skutkuje odrzuceniem wszystkich złożonych przez niego Ofert.
 25. Otwarcie Ofert nastąpi w Biurze Sprzedającego lub w innym miejscu wskazanym przez Sprzedającego w ogłoszeniu. Przy otwarciu Ofert mogą być obecni Oferenci lub ich pełnomocnicy. Osoby reprezentujące Oferentów muszą wykazać się dokumentami upoważniającymi do reprezentacji.
 26. Po otwarciu Ofert, będą one oceniane przez Komisję Przetargową, co do spełnienia wymogów formalnych.
 27. Podczas otwarcia Ofert Sprzedający zastrzega sobie prawo do żądania uzupełnienia braków formalnych Oferty, wyznaczając w tym celu 7-dniowy termin, w którym brak musi być uzupełniony (tj. w tym terminie uzupełnienie braków formalnych musi być doręczone do Biura Sprzedającego). Moment doręczenia uzupełnionej Oferty ocenia się według

- zapisów pkt. 13 Regulaminu. W przypadku nieuzupełnienia braków w oznaczonym terminie, Oferta podlegać będzie odrzuceniu. Oferta zawierająca brak dotyczący potwierdzenia wniesienia Wadium podlega odrzuceniu bez możliwości uzupełnienia oferty. Ponadto Oferta zawierająca braki, których uzupełnienie w wyznaczonym terminie nadal powodowałaby, iż podlegałyby ona odrzuceniu lub konieczne byłoby unieważnienie Przetargu, podlega odrzuceniu bez możliwości jej uzupełnienia.
28. Oferent może zostać wezwany do złożenia wyjaśnień dotyczących przedłożonych oświadczeń lub dokumentów w terminie wyznaczonym przez Komisję Przetargową, lecz nie dłuższym niż 3 dni. Wyjaśnienia muszą zostać doręczone do Biura Sprzedającego. Moment doręczenia wyjaśnień do Oferty ocenia się według zapisów pkt.13 Regulaminu.
 29. Wybór Oferentów do II etapu nastąpi do 7-tego dnia roboczego po upływie terminu składania Ofert.
 30. Do II etapu zostaną wybrani wszyscy Oferenci, których Oferty nie zostały odrzucone.
O wybraniu do II etapu oraz o terminie licytacji Oferenci zostaną poinformowani na piśmie.
 31. Ceną wywoławczą w II etapie będzie najwyższa cena netto zaoferowana w I etapie. Jeżeli żaden z oferentów nie zaoferuje w II etapie ceny wyższej, Nieruchomość zostanie sprzedana temu Oferentowi, który zaoferował najwyższą cenę w I etapie.
 32. Ustna licytacja zostanie przeprowadzona przez Sprzedającego w przypadku, jeżeli którykolwiek z Oferentów zaoferuje w II etapie cenę wyższą od ceny najwyższej proponowanej przez innego Oferenta w etapie I.
 33. Postąpienie będzie wynosiło 500,00 zł (pięćset złotych).
 34. Oferenci w trakcie licytacji zgłaszają kolejne postąpienia aż do wyłonienia Oferty najkorzystniejszej. Przeprowadzający Przetarg po dokonaniu trzech wezwań zamyka licytację i ogłasza osobę, która zaoferowała najwyższą cenę.
 35. Nieruchomość zostanie sprzedana Oferentowi, który podczas licytacji zaoferuje najwyższą cenę w II etapie.
 36. Etap III obejmował będzie:
 - wyznaczenie przez Sprzedającego terminu zawarcia Umowy sprzedaży, który przypadał będzie pomiędzy 15-tym a 60-tym dniem od dnia przeprowadzenia ustnej licytacji. Zawiadomienie o terminie zawarcia Umowy sprzedaży zostanie przesłane na adres korespondencyjny podany w ofercie; ryzyko nie dotarcia zawiadomienia do Oferenta lub nieodebranie go przez Oferenta ponosi Oferent,
 - uiszczenie całej wylicytowanej kwoty na wskazane konto w ustalonym na przetargu terminie.
 37. Sprzedający zastrzega sobie prawo - bez konieczności podania przyczyny - do odwołania Przetargu (unieważnienia wszystkich dokonanych czynności) na każdym etapie aż do momentu zawarcia aktu notarialnego Umowy sprzedaży. Oferentom nie przysługuje w takim przypadku prawo podnoszenia jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.
 38. W związku z przeprowadzaniem Przetargiem Oferentom nie przysługują żadne środki odwoławcze ani reklamacyjne.

ROZDZIAŁ III POSTANOWIENIA KOŃCOWE

39. Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy sprzedaży ponosi wybrany Oferent, jako kupujący.
40. Jako nie przystąpienie przez Oferenta do zawarcia Umowy sprzedaży uznaje się nie stawienie się Oferenta w czasie i miejscu wyznaczonym w zawiadomieniu o terminie zawarcia Umowy sprzedaży lub, gdy mimo stawienia się Oferenta nie dojdzie do zawarcia Umowy sprzedaży z przyczyn leżących po jego stronie, w szczególności, gdy nie przedłoży wszystkich niezbędnych dokumentów koniecznych do zawarcia Umowy sprzedaży lub nie wpłaci całości ceny sprzedaży zgodnie z pkt. 12 Regulaminu.
41. Czynności określone w treści niniejszego Regulaminu realizowane będą bezpośrednio i wyłącznie przez upoważnionych przedstawicieli Sprzedającego, a z czynności tych sporządzone będą protokoły.
42. W ramach Przetargu Oferentom zostaną udostępnione jednolite materiały dotyczące Nieruchomości, przysługuje im także prawo obejrzenia nieruchomości w uzgodnionym terminie.
43. Oferent we własnym zakresie i na własne ryzyko zapoznaje się ze stanem prawnym i fizycznym Nieruchomości, co wyłącza odpowiedzialność Sprzedającego z tytułu rękojmi.
44. Oferentom przysługuje prawo otrzymania odpisu Regulaminu.

ROZDZIAŁ IV KLAUZULA INFORMACYJNA RODO

45. Zgodnie z art.13 ust.1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. (RODO) informuję, iż:
 - a) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jamną” ul. Waryńskiego 30, 43-190 Mikołów.
 - b) W celu udzielenia informacji dotyczących przetwarzania Pani/Pana danych osobowych został powołany Inspektor Ochrony Danych Osobowych, z którym można się skontaktować za pośrednictwem adresu email: smnj@poczta.onet.pl
 - c) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu:
 - realizacji zadań dążących do zawarcia umowy na podstawie art. 6 ust.1 lit. c RODO;
 - realizacji obowiązków prawnych ciążących na administratorze związanych np. z zawarciem umowy, czy też rozliczeniem finansowo-księgowym na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO;
 - w celu ewentualnego ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń na podstawie prawnego interesu Administratora zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. f RODO;
 - d) Pani/Pana dane osobowe mogą być przekazywane urzędom skarbowym, bankom, Poczcie Polskiej S.A., firmom kurierskim, kancelariom

prawnym, Krajowej Administracji Skarbowej, firmom audytorskim, firmom serwisującym systemy IT i urządzenia, hostingodawcy skrzynki mailowej oraz innym podmiotom, gdy wynika to z przepisu prawa.

- e) Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich.
- f) Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez czas określony przepisami prawa -m.in. ustawy o rachunkowości, Kodeksu Cywilnego oraz wypełnienia praw dotyczących roszczeń.
- g) Posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania oraz prawo wyrażenia sprzeciwu dla celów określonych w ust. 3 pkt c.
- h) Podanie przez Pana/Panią danych osobowych jest dobrowolne, lecz konieczne do realizacji umowy lub do podjęcia działań przed zawarciem umowy.
- i) Ma Pan/Pani prawo wniesienia skargi do organu nadzoru, Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa), gdy uzna Pani/Pan, iż przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy prawa.
- j) Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.

Mikołów, 15.06.2021r.

Zarząd Spółdzielni

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Andrzej Małek

Marek Sterańczak

/Na oryginale właściwe podpisy/