



Regulamin

**w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia
przetargów na zbycie nieruchomości
przez Zarząd Budynków Mieszkaniowych
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.**

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§1. Niniejszy regulamin określa sposób i tryb przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Zarządu Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. (dalej: ZBM - TBS Sp. z o.o.) lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym.

§ 2. Ilekroć w regulaminie mowa jest o:

- 1) cenie wywoławczej - należy przez to rozumieć cenę nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego ustaloną przez Zarząd ZBM TBS Sp. z o.o. na podstawie operatu szacunkowego;
- 2) nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomość lub prawo użytkowania wieczystego.

Rozdział 2

Postępowanie w sprawie zbycia nieruchomości

§ 3. Podstawą wszczęcia postępowania w sprawie zbycia nieruchomości jest sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości, Uchwała Zarządu ZBM-TBS Sp. z o.o., pozytywna opinia Rady Nadzorczej oraz zgoda Zgromadzenia Wspólników.

§ 4.1. W przetargu mogą wziąć udział osoby, które wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu. Wadium jest ustalane w wysokości nie niższej niż 5% ceny wywoławczej i nie wyższej niż 20% tej ceny.

2. Wadium może być wniesione jedynie w pieniądzu.
3. Komisja przetargowa przed otwarciem przetargu stwierdza wniesienie wadium przez uczestników przetargu.
4. Wyznaczony termin wniesienia wadium powinien być ustalony w taki sposób, aby umożliwiał komisji przetargowej stwierdzenie, że dokonano jego wniesienia.
5. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, z zastrzeżeniem ust. 6, jednak nie później niż po upływie 3 dni od dnia, odpowiednio:
 - 1) odwołania przetargu;
 - 2) zamknięcia przetargu;
 - 3) unieważnienia przetargu;
 - 4) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
6. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.
7. Spółka podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu co najmniej na okres 21 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

8. W jednym ogłoszeniu o przetargu można zamieszczać informacje o przetargach na więcej niż jedną nieruchomość.

9. Ogłoszenie o przetargu podlega publikacji na stronie internetowej Spółki i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki. Ogłoszenie o przetargu można również zamieścić w prasie.

10. W ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 8 i 9, zamieszcza się w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów;
- 2) powierzchnię nieruchomości;
- 3) informację o przeznaczeniu nieruchomości;
- 4) cenę wywoławczą;
- 5) termin i miejsce przetargu;
- 6) wysokość wadium;
- 7) informację o miejscu wywieszenia i publikacji ogłoszenia o przetargu;
- 8) dane teleadresowe, pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje dotyczące przetargu.

§ 5.1. Czynności związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa w składzie od 3 - 7 osób, powołana zarządzeniem Zarządu ZBM - TBS Sp. z o.o.

2. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.

3. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Protokół powinien zawierać informacje o:

- 1) terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu;
- 2) oznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według ewidencji gruntów i księgi wieczystej;
- 3) obciążeniach nieruchomości;
- 4) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
- 5) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów;
- 6) osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu, wraz z uzasadnieniem;
- 7) cenie wywoławczej nieruchomości oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu albo informację o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich albo o niewybraniu żadnej z ofert;
- 8) uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową;
- 9) imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca nieruchomości;
- 10) imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji przetargowej;
- 11) dacie sporządzenia protokołu.

4. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla ZBM - TBS Sp. z o.o., a jeden dla osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.

5. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.
6. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego.
7. Każdy uczestnik przetargu może złożyć do Zarządu ZBM - TBS Sp. z o.o. skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu. Wniesienie skargi wstrzymuje czynności związane ze zbyciem nieruchomości. Zarząd ZBM - TBS Sp. z o.o. rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania.
8. Zarząd ZBM - TBS Sp. z o.o. może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.
9. Po rozpatrzeniu skargi Zarząd ZBM - TBS Sp. z o.o. zawiadamia o sposobie rozstrzygnięcia skargi skarżącego oraz wywiesza niezwłocznie informację o tym, na okres 7 dni w swojej siedzibie.
10. W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną, Zarząd ZBM - TBS Sp. z o.o. podaje do publicznej wiadomości, wywieszając w siedzibie Spółki oraz na jej stronie internetowej, na okres 7 dni, informację o wyniku przetargu, która powinna zawierać:
 - 1) datę i miejsce oraz rodzaj przeprowadzonego przetargu;
 - 2) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według ewidencji gruntów i księgi wieczystej;
 - 3) liczbę osób dopuszczonych oraz osób niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu;
 - 4) cenę wywoławczą nieruchomości oraz najwyższą cenę osiągniętą w przetargu albo informację o złożonych ofertach albo o niewybraniu żadnej z ofert;
 - 5) imię, nazwisko albo nazwę lub firmę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.

Rozdział 3

Przetarg ustny nieograniczony

§ 6.1. W ogłoszeniu o przetargu ustnym nieograniczonym wskazuje się w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów;
 - 2) powierzchnię nieruchomości;
 - 3) opis nieruchomości;
 - 4) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
 - 5) termin zagospodarowania nieruchomości;
 - 6) cenę wywoławczą;
 - 7) termin uiszczenia ceny sprzedaży,
 - 8) obciążenia nieruchomości;
 - 9) zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość;
 - 10) termin i miejsce przetargu;
 - 11) wysokości wadium, termin i miejsce jego wniesienia;
 - 12) informację o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.
2. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w ust 1.

3. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

4. Minimalne postąpienie nie może wynosić mniej niż 5000 zł, w przypadku postąpień wyższych muszą być one zaokrąglone do pełnych tysięcy zł.

5. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, do wywołania po raz trzeci najwyższej zaoferowanej ceny przez przewodniczącego komisji.

6. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

7. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę podmiotu, który wygrał przetarg.

Rozdział 4

Przetarg ustny ograniczony

§ 7. 1. W ogłoszeniu o przetargu ustnym ograniczonym podaje się informację, że przetarg jest ograniczony, wraz z uzasadnieniem wyboru formy przetargu oraz wyznacza się termin zgłoszenia uczestnictwa w przetargu.

2. Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe i kwalifikuje ich do uczestnictwa w przetargu. Listę osób zakwalifikowanych wywiesza się w siedzibie Spółki nie później niż dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.

3. Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w ogłoszeniu.

4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2.

Rozdział 5

Przetarg pisemny nieograniczony

§ 8.1. W ogłoszeniu o przetargu pisemnym nieograniczonym zamieszcza się w szczególności informacje o:

- 1) oznaczeniu nieruchomości według księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów;
- 2) powierzchni nieruchomości;
- 3) opisie nieruchomości;
- 4) przeznaczeniu nieruchomości i sposobie jej zagospodarowania;
- 5) cenie wywoławczej;
- 6) terminie uiszczenia ceny sprzedaży;
- 7) obciążeniach nieruchomości;
- 8) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
- 9) możliwości, terminie i miejscu składania pisemnych ofert;
- 10) terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu;
- 11) terminie i miejscu części jawnej przetargu;

- 12) wysokości wadium, terminie i miejscu jego wniesienia;
- 13) skutkach uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości;
- 14) zastrzeżeniu, że Spółce przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

2 Wyznaczony termin składania ofert w przetargu pisemnym nieograniczonym nie może upłynąć później niż 3 dni przed terminem przetargu. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach.

3 Pisemna oferta powinna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot;
- 2) datę sporządzenia oferty;
- 3) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
- 4) oferowaną cenę i sposób jej zapłaty;
- 5) proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu.

4 Do oferty należy dołączyć kopię dowodu wniesienia wadium.

5 Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

6 Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

7 Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów. W części jawnej przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując oferentom informacje, o których mowa w § 8 ust 1.

8 Komisja przetargowa:

- 1) podaje liczbę otrzymanych ofert;
- 2) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty;
- 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;
- 4) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu;
- 5) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu;
- 6) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

9 Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:

- 1) nie odpowiadają warunkom przetargu;
- 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie;
- 3) nie zawierają danych wymienionych w ust. 3 lub dane te są niekompletne;
- 4) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

10. Przy wyborze oferty komisja przetargowa bierze pod uwagę zaoferowaną cenę oraz inne kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalone w warunkach przetargu.

11. W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert, z zastrzeżeniem ust. 12-14.

12. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony dla oferentów, którzy złożyli te oferty.

13. Komisja zawiadamia oferentów, o których mowa w ust. 12, o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.

14. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

15. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.

16. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

Rozdział 6

Przetarg pisemny ograniczony

§ 9.1 W ogłoszeniu o przetargu pisemnym ograniczonym podaje się informację, że przetarg jest ograniczony, wraz z uzasadnieniem wyboru formy przetargu oraz wyznacza się termin zgłoszenia uczestnictwa w przetargu.

2. Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe i kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu.

3. Listę osób zakwalifikowanych wywiesza się w siedzibie ZBM-TBS sp. z o.o. nie później niż dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.

4. Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w ogłoszeniu. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2.

Rozdział 7

Przepisy końcowe

§ 10 W sytuacji, gdy nieruchomość nie zostanie sprzedana w dwóch kolejnych przetargach Zarząd Spółki uprawniony jest do jej sprzedaży w trybie bezprzetargowym, z zachowaniem zasad wynikających z Umowy Spółki i powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 11 Ogłoszony przez Spółkę przetarg na zbycie nieruchomości może zostać unieważniony bez podania przyczyn w każdym czasie.

§ 12 Zmiany niniejszego Regulaminu wymagają uchwały Zarządu Spółki.

§ 13 Regulamin wchodzi w życie z dniem 22.12.2023 r.