

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zgoda” w Brzegu przy ul. Robotniczej 5 ogłasza przetarg ofertowy na zbycie prawa wieczystego użytkowania działki gruntowej nr 351/28 zabudowanej budynkiem handlowo – usługowym położonym w Brzegu przy ul. Ofiar Katynia 11-13,**

**Warunki przetargu**

**I. Przedmiot przetargu**

Przedmiotem przetargu jest nieruchomość gruntowa o powierzchni 1538 m<sup>2</sup>, zabudowana budynkiem handlowo-usługowym o powierzchni użytkowej 1 324,98m<sup>2</sup>, położona w Brzegu przy ul. Ofiar Katynia nr 11-13, powiat brzeski, woj. opolskie, oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 351/28 AM 6 obręb Centrum. Dla przedmiotowej nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Brzegu prowadzona jest księga wieczysta KW nr OP1B/00037031/6.

**II. Opis i lokalizacja**

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w północno-wschodniej części miasta Brzeg w odległości ok. 700m od rynku. Dostęp do nieruchomości jest bardzo dobry z ul. Ofiar Katynia. Kształt działki jest regularny, prostokątny o długim froncie, dzięki temu budynek jest bardzo dobrze wyeksponowany. Działka leży na terenie uzbrojonym w sieć wodociągowo-kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową i c.o. miejskie. Teren działki jest w całości utwardzony betonem, nie jest ogrodzony. Działka na całej długości przylega do ogólnodostępnego parkingu miejskiego. Od strony północnej działka przylega do drogi wewnętrznej, stanowiącej działkę nr 351/27, która jest w użytkowaniu wieczystym przysługującym Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu.

Budynek handlowo-usługowy jest to zabudowa wolnostojąca, w części podpiwniczona o dwóch kondygnacjach nadziemnych. W budynku na parterze znajdują się samodzielne lokale użytkowe. Natomiast na pierwszym piętrze znajdują się lokale usługowe o dużych powierzchniach, nieużytkowane. W budynku znajdują się trzy klatki schodowe. Budynek posiada wbudowane instalacje:

- wod.-kan.,
- elektryczne,
- ogrzewanie c.o. z wymiennikowni zlokalizowanej w piwnicy.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg teren obejmujący zabudowaną działkę nr 351/28 przy ul. Ofiar Katynia położony jest na obszarze oznaczonym symbolem E10MN/U co oznacza funkcję usługową wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem i zielenią, w tym usługi oświaty i zdrowia.

**III. Stan prawny**

Zgodnie z zapisami księgi wieczystej nr OP1B/00037031/6 właścicielem budynku jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zgoda” w Brzegu.

Nieruchomość gruntowa stanowi własność Gminy Brzeg, natomiast Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zgoda” w Brzegu jest użytkownikiem wieczystym gruntu, a w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste ustalono termin użytkowania wieczystego do dnia 28.12.2072r.

W dziale III księgi wieczystej wpisano służebność gruntową, przy czym ujawniona służebność nie dotyczy przedmiotowej nieruchomości.

Na podstawie umowy najmu z dnia 01-03-2014 roku część nieruchomości tj. parter budynku o powierzchni 150,55m<sup>2</sup> została wynajęta. Umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony i może być rozwiązana przez Strony z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

**IV Cena wywoławcza**

1. Cena wywoławcza do przetargu wynosi 1 200.000,00 zł. (słownie: jeden milion dwieście tysięcy złotych) netto plus podatek Vat według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy sprzedaży.
2. Wszelkie podatki, opłaty, koszty notarialne oraz inne koszty związane z nabyciem nieruchomości ponosi kupujący.
3. Zaoferowana cena nie może być niższa od ceny wywoławczej.

#### **IV. Wadium**

1. Przystępujący do przetargu zobowiązany jest wnieść wadium na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu w wysokości 5% ceny wywoławczej tj.: 60 000,00 zł. (słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych).
2. Wadium powinno być wpłacone najpóźniej w dniu złożenia oferty na rachunek bankowy Spółdzielni prowadzony przez bank PKO BP SA o/Brzeg nr **55 1020 3668 0000 5902 0008 6421**.
3. W tytule należy wpisać „Wadium za udział w przetargu dot. zbycia nieruchomości przy ul. Ofiar Katynia 11-13”.
4. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.
5. Wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostały wybrane, zostanie zwrócone bezpośrednio po dokonaniu wyboru oferty na rachunek bankowy z którego zostało zapłacone, chyba że oferent w formularzu ofertowym wskaże inny rachunek bankowy;

#### **V. Sposób i termin składania ofert**

1. Pisemną ofertę należy składać w zamkniętej kopercie w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu, ul. Robotnicza 5, 49-300 Brzeg lub wysyłając pocztą na adres Spółdzielni w terminie do dnia 24-06-2022r. do godziny 14<sup>00</sup>.
2. Oznaczenie koperty: „Oferta dot. zbycia nieruchomości przy ul. Ofiar Katynia 11-13”.
3. Za termin złożenia oferty przyjmuje się termin, w którym Spółdzielnia ofertę faktycznie otrzymała. W przypadku wysłania oferty pocztą istotne znaczenie ma dzień doręczenia przesyłki przez operatora pocztowego, a nie dzień nadania przesyłki.
4. Oferty składa się na druku do pobrania na stronie internetowej [www.smzgoda.pl](http://www.smzgoda.pl) w zakładce PRZETARGI.
5. Oferta powinna zawierać:
  - w przypadku osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej: imię i nazwisko, adres korespondencyjny, numer PESEL, proponowaną cenę;
  - w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą: imię i nazwisko, adres korespondencyjny, nr telefonu, siedzibę i oznaczenie firmy, NIP, REGON, proponowaną cenę;
  - w przypadku osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej: firmę/nazwę, siedzibę, Nr: NIP, REGON, KRS;

Zobowiązanie oferenta do:

- wpłaty na rzecz SM „Zgoda” kwoty równej zaoferowanej cenie netto powiększoną o kwotę podatku Vat i pomniejszoną o wniesione wadium do wyznaczonego dnia przed podpisaniem aktu notarialnego;
- pokrycia wszelkich podatków, opłat i kosztów notarialnych związanych z nabyciem nieruchomości;
- pokrycia kosztów związanych z wyceną nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego;
- oświadczenie, że oferent zapoznał się z „Regulaminem określania szczegółowych zasad i trybu zbycia nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym SM „Zgoda” w Brzegu i warunkami przetargu oraz że, przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
- oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości;
- oświadczenie o otrzymaniu informacji, że część nieruchomości objęta jest umową najmu;
- oświadczenie o zapoznaniu się z klauzulą informacyjną dotyczącą przetwarzania danych osobowych;
- załączenia do oferty dokumentu potwierdzającego wpłatę wadium;
- załączenia do oferty oryginału dokumentu potwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa (w przypadku osoby/osób działającej/działających w imieniu uczestnika przetargu w oparciu o odrębnie udzielone pełnomocnictwo) lub jego

notarialnie potwierdzoną kopię, zawierającą jednoznaczne określenie rodzaju i zakresu udzielonego pełnomocnictwa;

- w przypadku zamiaru nabycia nieruchomości w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej, w razie złożenia oferty przez jednego z małżonków należy załączyć pisemną zgodę z podpisem notarialnie poświadczonym drugiego małżonka na złożenie oferty, wpłacenia wadium i na nabycie nieruchomości lub oświadczenie (potwierdzone przez drugiego małżonka pisemnie z podpisem poświadczonym notarialnie) że, nabycie nieruchomości następuje ze środków pochodzących z majątku osobistego;

## **VI. Otwarcie ofert**

1. Przetarg odbędzie się w dniu 29-06-2022r. w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu o godz. 11<sup>00</sup>. Otwarcie ofert jest niejawnie.
2. Przetarg przeprowadzi Komisja Przetargowa przy udziale członka Rady Nadzorczej jako obserwatora.
3. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował ceny wyższej od ceny wywoławczej, jeżeli Komisja Przetargowa stwierdzi, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu, a także w razie braku złożenia jakiegokolwiek oferty.
4. Przetarg uważa się zakończony wynikiem pozytywnym, jeżeli zostanie złożona przynajmniej jedna oferta spełniająca jego warunki.
5. Kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty jest wyłącznie zaoferowana cena. Za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana ta oferta, która zawiera najwyższą cenę.
6. Oferent będzie związany ofertą od dnia upływu terminu składania ofert przez okres 3 miesięcy.
7. Umowa zostanie zawarta w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię w okresie związania ofertą.

## **VII. Odstąpienie od przetargu**

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo odwołania przetargu lub jego anulowania bez podania przyczyny, niezwłocznie podając stosowną informację poprzez jej zamieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni. W takim przypadku nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia w odniesieniu do Spółdzielni poza zwrotem wpłaconego wadium.

## **VIII. Ochrona danych osobowych**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa Zgoda z siedzibą w Brzegu, ul. Robotnicza 5, 49-300 Brzeg, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000114438, jest administratorem danych osobowych przekazanych na potrzeby organizowanego przetargu. Z Inspektorem Ochrony Danych Spółdzielni można skontaktować się przez adres e-mail: [rodo@smzgodapl](mailto:rodo@smzgodapl)
2. Przetwarzanie danych osobowych będzie odbywać się w celu prawidłowej organizacji i realizacji przetargu. Podstawą przetwarzania danych osobowych przekazanych w ofertach skierowanych do Spółdzielni jest fakt, że przetwarzanie tych danych jest niezbędne do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy, a także, w ograniczonym zakresie, fakt że przetwarzanie jest niezbędne do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Spółdzielnię (takich jak wybór najkorzystniejszej oferty i odpowiednie udokumentowanie tego faktu, dochodzenie praw, udokumentowanie zasadności zwrotu wadium, odpieranie roszczeń, etc.).
3. Dane osobowe przekazane Spółdzielni nie będą udostępniane podmiotom trzecim za wyjątkiem sytuacji, w której obowiązek taki wynika z przepisów prawa. Dane mogą być przekazywane innym podmiotom, które przetwarzają dane w imieniu Spółdzielni, którym Spółdzielnia może zlecić wykonywanie pewnych czynności w związku z przetwarzaniem danych osobowych, co każdorazowo odbywać się będzie na podstawie umowy powierzenia

przetwarzania danych osobowych. Dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich lub organizacji międzynarodowych.

4. Spółdzielnia będzie przetwarzać dane przez okres niezbędny dla realizacji celu przetwarzania, przy czym w przypadku podmiotów, których oferta nie została wybrana przez Spółdzielnię okres ten będzie odpowiednio krótszy. Szczegółowych informacji w tym zakresie udzieli Państwu Inspektor Ochrony Danych Spółdzielni.
5. Osobom, których dane są przetwarzane przysługuje prawo dostępu do treści danych i ich sprostowania, usunięcia danych („prawo do bycia zapomnianym”), wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych - bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, które miało miejsce do czasu realizacji jednego z tych praw, a także prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, jeśli sposób przetwarzania danych będzie niezgodny z prawem.
6. Przekazanie danych osobowych jest dobrowolne, lecz niezbędne w celu wzięcia udziału w przetargu organizowanym przez Spółdzielnię. Odmowa przekazania danych osobowych może uniemożliwić Spółdzielni wzięcie pod uwagę i rozpatrzenie dokonanego zgłoszenia.

**Informacje na temat zbywanej nieruchomości, można uzyskać tel.77/448 20 28 od poniedziałku do piątku w godzinach 8<sup>00</sup> -14<sup>00</sup>. Oferent może obejrzeć nieruchomość w terminie wyznaczonym na składanie ofert, po wcześniejszym uzgodnieniu daty i godziny oględzin.**

# **OFERTĘ NALEŻY WYPEŁNIĆ CZYTELNIIE DRUKOWANYMI LITERAMI!**

1. Oferta na kupno nieruchomości gruntowej położonej w Brzegu przy ul. Ofiar Katynia 11-13, działka nr 351/28, AM 6 obręb Centrum o pow. 1538 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem handlowo – usługowym o powierzchni 1324,98 m<sup>2</sup>

**cena wywoławcza netto 1 200 000,00 zł.** (słownie: jeden milion dwieście tysięcy złotych)

**wadium: 60 000,00 zł.** (słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych)

2. **Proponowana cena (netto)**.....  
(słownie:.....)

## **OSOBY FIZYCZNE**

3. Imię i nazwisko.....
4. Adres korespondencyjny: .....
5. PESEL:.....

## **OSOBY PRAWNE / PROWADZĄCE DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ**

6. Siedziba i oznaczenie firmy .....
7. NIP ..... REGON .....
8. Numer KRS (jeżeli dotyczy): .....

## **DANE KONTAKTOWE** (dobrowolnie, zarówno dla osób fizycznych jak i prawnych)

9. Dane kontaktowe, na które należy przekazywać korespondencję związaną z przetargiem (dotyczy, jeżeli adres jest inny niż podany powyżej)  
.....
10. Numer telefonu .....
11. Adres e-mail:.....

## **OŚWIADCZENIA**

12. Oświadczam, że zapoznałam/em się z Regulaminem określania szczegółowych zasad i trybu zbycia nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu dostępnym na stronie internetowej [www.smgoda.pl](http://www.smgoda.pl) i warunkami przetargu oraz nie wnoszę zastrzeżeń.

**Do niniejszej oferty należy dołączyć dowód wpłaty wadium.**

## **OFERTĘ NALEŻY WYPEŁNIĆ CZYTELNI DRUKOWANYMI LITERAMI!**

13. Oświadczam, że zapoznałam/em się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem handlowo - usługowe przy ul. Ofiar Katynia 11-13.
14. Oświadczam, że zapoznałam/em się z klauzulą informacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej udostępnioną na potrzeby organizowanego przetargu i poinformowany zostałam o tym, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zgoda” w Brzegu będzie administratorem moich danych osobowych, a w przypadku jakichkolwiek pytań w tym zakresie mogę skontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych Spółdzielni (rodo@smzgodapl).
15. Oświadczam, o otrzymaniu informacji, że część nieruchomości objęta jest umową najmu.
16. Oświadczam, że dokonano wpłaty wadium w kwocie określonej przez Spółdzielnię.
17. Oświadczam, że niniejszym zobowiązuję się do:
- wpłaty na rzecz SM „Zgoda” kwoty równej zaoferowanej cenie netto powiększoną o kwotę podatku Vat i pomniejszoną o wniesione wadium do wyznaczonego dnia przed podpisaniem aktu notarialnego.
  - pokrycia wszelkich podatków, opłat i kosztów notarialnych związanych z nabyciem nieruchomości w przypadku wyboru mojej oferty.
  - pokrycia kosztów związanych z wyceną nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego
18. Zwrotu wadium należy dokonać na numer konta bankowego .....
- w banku .....

---

Miejscowość, data i czytelny podpis Oferenta

W załączeniu składam następujące dokumenty:

1. ....
2. ....
3. ....

**Do niniejszej oferty należy dołączyć dowód wpłaty wadium.**

UCHWAŁA NR 15/2017

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu z dnia 06.06.2017r.  
w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu określenia szczegółowych zasad i trybu zbycia nieruchomości  
stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w  
Brzegu.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu działając na podstawie  
§ 86 ust. 1 pkt. 10 statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

Zatwierdzić „Regulamin określenia szczegółowych zasad i trybu zbycia nieruchomości stanowiących  
własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.

§ 2

Uchylić uchwałę Rady Nadzorczej nr 33/2001 z dnia 25-10-2001r.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Opinia Radcy Prawnego:

Pod względem formalno-prawnym  
nie wnoszę zastrzeżeń  
Brzeg, 06.06.2017r.  
radca prawny OP-517  
mgr Elżbieta Maria Jedzick

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
Ryszard Olszewski

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
Krzysztof Grabowiecki

## REGULAMIN

W sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu zbycia nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu

### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne

##### §1

1. Nieruchomości, stanowiące własność lub będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu, zwanej dalej Spółdzielnią, mogą być zbywane wyłącznie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu.
2. Uchwała o przeznaczeniu do zbycia nieruchomości powinna określać co najmniej:
  - 1) oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
  - 2) powierzchnię nieruchomości,
  - 3) opis nieruchomości,
  - 4) tryb zbycia nieruchomości: przetarg lub bezprzetargowy.

##### §2

1. Nieruchomości są zbywane w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust.2
2. Nieruchomości mogą być zbywane w drodze bezprzetargowej, jeżeli:
  - 1) zbycie następuje na rzecz jednostek samorządu terytorialnego (Gminy, Starostwa Powiatowego, Urzędu Marszałkowskiego) lub Skarbu Państwa,
  - 2) zbycie następuje w drodze zamiany,
  - 3) zbycie następuje na rzecz firm zajmujących się eksploatacją i utrzymaniem urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 4) przedmiotem zbycia są części nieruchomości, które nie mogą być zbyte jako odrębne nieruchomości, a zbycie ma się odbyć na rzecz władającego sąsiednią nieruchomością
  - 5) przedmiotem zbycia są części nieruchomości, które zostały zabudowane w dobrej wierze przez inne osoby.
  - 6) grunt wchodzący w skład nieruchomości sąsiedniej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, uniemożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych na sąsiedniej działce, a władający sąsiednią działką wystąpi o nabycie przyległej działki gruntu, umożliwiającej spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych (art. 32a ustawy o własności lokali).
  - 7) dotychczasowy dzierżawca nieruchomości gruntowej, najemca lub użytkownik nieruchomości zabudowanej, skorzysta z prawa pierwokupu za wyjątkiem, przypadków gdy umowa najmu lub dzierżawy wyklucza to prawo.

##### §3

1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni, wybierając jedną z form, jeżeli w uchwale Walnego Zgromadzenia Członków nie określono formy przetargu:
  - 1) przetarg pisemny nieograniczony
  - 2) przetarg pisemny ograniczony
2. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.
3. Jeżeli pierwszy przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, to po upływie co najmniej jednego miesiąca Zarząd Spółdzielni organizuje drugi przetarg.



4. Jeżeli w terminie do 6 miesięcy od dnia zamknięcia pierwszego przetargu Zarząd Spółdzielni nie zorganizuje drugiego przetargu, w celu zbycia nieruchomości, procedurę przetargową rozpoczyna się od nowa od pierwszego przetargu.
5. Jeżeli drugi przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, Zarząd Spółdzielni nie ma obowiązku organizowania dalszych przetargów, a nieruchomość może być zbyta w drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach.
6. Zarząd Spółdzielni może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z uzasadnionej przyczyny, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu.

#### §4

1. Cenę nieruchomości ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:
  - 1) Cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości. Cenę wywoławczą do pierwszego przetargu ustala Zarząd Spółdzielni, po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
  - 2) Cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości. Cenę wywoławczą do drugiego przetargu ustala Zarząd Spółdzielni, w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.
3. Cenę nieruchomości, którą obowiązuje jest zapłacić jej nabywca, ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu.
4. Jeżeli przetarg, przeprowadzony z zachowaniem trybu określonego w § 3, nie przyniósł rezultatów, cenę nieruchomości ustala się w wysokości ustalonej w rokowaniach z jej nabywcą. Cenę ustaloną w rokowaniach z jej nabywcą, ustala Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
5. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość. Cenę nieruchomości, przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, ustala Zarząd Spółdzielni, po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

#### §5

1. W cenie nieruchomości zabudowanej wyodrębnia się cenę gruntu, budynków albo lokali i innych urządzeń znajdujących się na tym gruncie, które staną się przedmiotem odrębnej własności z chwilą zbycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.
2. Przy wyodrębnieniu tych cen przyjmuje się proporcje zachodzące między nimi w cenie wywoławczej.

#### §6

1. Ogłoszenie o przetargu Zarząd Spółdzielni podaje do publicznej wiadomości co najmniej na 2 tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacje o przetargach na kilka nieruchomości.
3. W przypadku przetargu, w którym cena wywoławcza jest większa od 100 000 zł, ogłoszenie o przetargu zamieszcza się dodatkowo w prasie lokalnej i wojewódzkiej.

#### §7

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, jeżeli wpłacą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Termin, o którym mowa w ust. 1, nie może upłynąć później niż na 3 dni przed dniem otwarcia przetargu.
3. Zarząd Spółdzielni ustala wysokość wadium, która nie może być niższa niż 5% ceny wywoławczej i wyższa niż 20 % tej ceny, z zaokrągleniem do stu złotych.

4. Wadium należy wpłacić na konto Spółdzielni.
5. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przez upływem 3 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu, z zastrzeżeniem ust.6.
6. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości gruntowej.

#### §8

W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom.

#### §9

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa w składzie od 3 do 7 osób przy udziale członka Rady Nadzorczej jako obserwatora.
2. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej wyznacza Zarząd Spółdzielni.
3. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania.
4. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego komisji przetargowej.

#### §10

1. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół przeprowadzonego przetargu.
2. Protokół przeprowadzonego przetargu powinien zawierać następujące informacje:
  - 1) termin i miejsce przetargu,
  - 2) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, według ewidencji gruntów i księgi wieczystej
  - 3) o obciążeniach nieruchomości,
  - 4) o osobach dopuszczonych i nie dopuszczonych do przetargu, wraz z uzasadnieniem,
  - 5) o rozstrzygnięciach podjętych przez komisję przetargową, wraz z uzasadnieniem,
  - 6) najwyższą cenę osiągniętą w przetargu lub informację o złożonych ofertach, wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszych z nich,
  - 7) imię, nazwisko i adres lub nazwę albo firmę oraz siedzibę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości,
  - 8) imiona i nazwiska przewodniczącego i członków komisji przetargowej.
3. Protokół przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.

#### §11

1. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu pisemnego nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej.
2. W przypadku przetargu zakończonym wynikiem negatywnym stosuje się przepis § 7 ust. 5.

#### §12

1. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego.
3. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa w ust. 1, Zarząd Spółdzielni wstrzymuje dalsze czynności związane ze zbyciem nieruchomości.
4. Rada Nadzorcza Spółdzielni może uznać skargę za zasadną, nakazać powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnić przetarg.
5. W razie unieważnienia przetargu stosuje się przepis § 7 ust.5.

### Rozdział 2

- 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
- 2) ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza, czy wadła zostały wpłacone,
- 3) otwiera koperty z oferty z ofertami i kwalifikuje je do części niejawnego przetargu,
- 4) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,

§17

1. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnego przetargu, jeżeli:
  - 1) nie odpowiadają warunkom przetargu,
  - 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie,
  - 3) nie zawierają danych wymienionych w § 14 ust. 3 lub dane te są niekompletne, są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

§18

1. W części niejawnego przetargu komisja przetargowa:
  - 1) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert,
  - 2) sporządza protokół przetargu, który zawiera informacje, o których mowa w §10.

§19

1. Przy wyborze oferty komisja przetargowa kieruje się zaoferowaną ceną oraz innymi kryteriami wpływającymi na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalonymi w warunkach przetargu.

§20

1. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy termin ustnych negocjacji dla oferentów, którzy złożyli te oferty.
2. Komisja zawiadamia oferentów, o których mowa w ust. 1, o terminie ustnych negocjacji oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.
3. W trakcie ustnych negocjacji oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywoływania nie ma dalszych postąpień

§21

1. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
2. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie uczestników przetargu o jego wyniku w terminie dłuższym niż 7 dni od dnia zamknięcia przetargu.
3. Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest przed wyznaczonym terminem podpisania umowy notarialnej zapłacić kwotę równą 100% ceny nieruchomości osiągniętej w przetargu, pomniejszoną o wpłacone wadium. Nie uiszczenie tej kwoty spowoduje odstąpienie od zawarcia umowy i przepadek wadium. Wpłata powinna nastąpić nie później niż na 7 dni przed podpisaniem aktu notarialnego umowy sprzedaży. Datę wpłaty uważa się wpływ wymaganej należności na rachunek bankowy Spółdzielni.
4. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu odstąpi od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
5. Koszty sporządzenia umowy ponosi nabywca nieruchomości (opłaty notarialne, skarbowe, sądowe oraz 2 wypisów dla sprzedającego).
6. Przekazanie nieruchomości nabywcy następuje protokołem wydania w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy notarialnej.

### Rozdział 3

#### Przetarg pisemny ograniczony

##### §22

1. Pisemny przetarg ograniczony przeprowadza się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.

##### §23

1. Do pisemnego przetargu ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2, a ponadto:
  - 1) w ogłoszeniu o przetargu podaje się informację, że przetarg jest ograniczony, oraz rodzaj ograniczeń,
  - 2) komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe, i kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu.
  - 3) Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w przepisach rozdziału 2.

### Rozdział 4

#### Postanowienia końcowe

##### §24

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o :
  - 1) cenie wywoławczej – należy przez to rozumieć cenę nieruchomości gruntowej, nieruchomości budynkowej lub nieruchomości lokalowej,
  - 2) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności (ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami)
  - 3) działce gruntu – należy przez to rozumieć część nieruchomości:
    - a) wydzieloną w wyniku jej podziału
    - b) wydzieloną w wyniku jej scalenia i podziału
    - c) odrębnie położoną część tej nieruchomości – (ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami)
  - 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego – (ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami)
  - 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć:
    - a) wydzieloną część terenu przeznaczoną pod zabudowę
    - b) wydzieloną część terenu na której znajdują się już budynki,
    - c) wydzieloną część terenu dla której wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – (Rozporządzenie Ministra infrastruktury i rozwoju w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

##### § 25

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Regulamin zatwierdzono Uchwałą RN nr...15/2017 z dnia 06.04.2017

Pod względem formalno-prawnym  
nie wnoszę zastrzeżeń  
Brzeg .....  
rada prawna CP-517

mgr Elżbieta Marjańczyk

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Krzysztof Czupowiecki

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Ryszard Olszewski