

**REGULAMIN W SPRAWIE
ZASAD I TRYBU ZBYWANIA
NIERUCHOMOŚCI WŁASNYCH SPÓŁKI
RTBS „ADMINISTRATOR Sp z o.o.**

GRUDZIEŃ 2013

REGULAMIN

W SPRAWIE ZASAD I TRYBU ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI WŁASNYCH SPÓŁKI RTBS "Administrator" sp. z o. o.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady zbywania nieruchomości własnych przez Radomskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Administrator” sp. z o. o. w Radomiu, zwaną dalej spółką.
2. Regulamin zgodny jest z przepisami ustanowionymi w umowie spółki oraz z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 2

1. W każdym przypadku zbycia nieruchomości lub udziału w nieruchomości konieczna jest zgoda Zgromadzenia Wspólników, chyba że umowa spółki stanowi inaczej.
2. Zgoda w sprawie zbywania nieruchomości podejmowana jest na wniosek Zarządu Spółki.
3. Wniosek Zarządu winien być zaopiniowany przez Radę Nadzorczą.

§ 3

1. Spółka może zbywać nieruchomości własne w trybie przetargu licytacyjnego, w drodze negocjacji bądź z wolnej ręki na zasadach określonych w dalszej części Regulaminu. Tryb sprzedaży określa Zarząd w formie uchwały.
2. Dopuszcza się wnoszenie nieruchomości spółki jako aportu do innych spółek. W takim przypadku, stosuje się odpowiednie przepisy Umowy Spółki i kodeksu spółek handlowych.
3. Na nieruchomościach spółki mogą być organizowane wspólne przedsięwzięcia w zakresie nie przekraczającym granic usprawiedliwionego ryzyka gospodarczego.
4. Procedurę sprzedaży w formie przewidzianej niniejszym Regulaminem, przeprowadza Komisja.

§ 4

1. Z zastosowaniem zasad niniejszego regulaminu spółka może zbywać nieruchomości własne na podstawie umowy pośrednictwa zawartej z pośrednikiem w obrocie nieruchomościami posiadającym licencję zawodową nadaną zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zwanym dalej pośrednikiem.
2. Umowa zawarta z pośrednikiem powinna określać nieruchomość objętą czynnościami pośrednika oraz wysokość wynagrodzenia pośrednika, a w sytuacji gdy pośrednik złoży propozycje nabycia nieruchomości spółki, zawarcie umowy powinno być poprzedzone złożoną przez pośrednika ofertą.
3. W sytuacji gdy umowa spółki bądź ustawa wymaga zgody organu spółki, zgoda ta przesyłana jest pisemnie pośrednikowi.

§ 5

1. Nieruchomości własne spółki mogą być zbywane na rzecz osób fizycznych, osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej.
2. Cudzoziemcy w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców muszą uzyskać – do dnia zawarcia umowy sprzedaży – zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości, o ile taka zgoda jest wymagana.

→
Dz. U.
2013
poz. 1650

§ 6

1. Umowę sprzedaży zawiera Zarząd spółki lub ustanowiony pełnomocnik, będący pracownikiem spółki.
2. W przypadku zbywania nieruchomości przez pełnomocnika, pełnomocnictwo powinno precyzować warunki na jakich jest zbywana nieruchomość.

Rozdział 2 Komisja

§ 7

Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu lub prowadzonych negocjacji, wykonuje Komisja powołana przez Zarząd spółki w składzie od 3 do 5 osób powołanych wraz z Przewodniczącym, uchwałą.

§ 8

1. Pracą Komisji kieruje Przewodniczący, do którego należy:
 - a. zwoływanie posiedzeń Komisji, otwieranie, prowadzenie i zamykanie posiedzeń, powiadamianie członków Komisji i oferentów o terminach posiedzeń,
 - b. czuwanie nad sprawnym przebiegiem posiedzeń Komisji,
 - c. podpisywanie w imieniu Komisji korespondencji i komunikatów po uzgodnieniu ich treści z Komisją,
 - d. zarządzanie głosowaniem nad wnioskami członków Komisji w związku z rozstrzyganiem zagadnień problemowych powstałych w trakcie pracy Komisji,
 - e. przekazanie Zarządowi wyników prac Komisji w postaci protokołu z przetargu lub prowadzonych negocjacji.
2. Członek Komisji obowiązany jest brać udział w jej posiedzeniach, uczestniczyć w głosowaniu oraz zachować w tajemnicy informacje uzyskane w związku z uczestnictwem w pracach Komisji.
3. Członkiem Komisji nie może być uczestnik przetargu, jego krewni i powinowaci pierwszego stopnia oraz osoba będąca w składzie organów uczestnika przetargu lub prowadzonych negocjacji – osoby prawnej.

§ 9

1. Formą pracy Komisji są posiedzenia. Posiedzenia Komisji są:
 - a) niejawne,

- b) jawne dla uczestników licytacji lub prowadzonych negocjacji.
2. Posiedzenie Komisji w składzie powyżej trzech członków może odbywać się w niepełnym składzie.
 3. Dla ważności prac Komisji wymagana jest obecność co najmniej 3 członków, w tym Przewodniczącego.
 4. Na wniosek Przewodniczącego Komisji, Zarząd może odwołać członka Komisji w wypadku nieprzestrzegania obowiązków, o których mowa w § 10 ust. 3.
 5. Komisja podejmuje decyzje proceduralne zwykłą większością głosów oddanych. Członkowie Komisji nie mogą powstrzymać się od oddania głosu. W razie równej liczby głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Komisji.

§ 10

1. Z przetargu lub prowadzonych negocjacji Komisja sporządza protokół, który powinien zawierać następujące informacje:
 - a) termin i miejsce przetargu licytacyjnego lub prowadzonych negocjacji,
 - b) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu lub prowadzonych negocjacji ofertowych wg ewidencji gruntów,
 - c) oznaczenie księgi wieczystej,
 - d) o obciążeniach nieruchomości,
 - e) o rozstrzygnięciach podjętych przez Komisję wraz z uzasadnieniem,
 - f) najwyższą cenę osiągniętą w przetargu lub cenę, która została ustalona w trakcie negocjacji,
 - g) dane osoby lub osób, która wygrała przetarg licytacyjny lub której ofertę przyjęto w trakcie prowadzonych negocjacji.

2. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji.

3. Do protokołu Komisja załącza złożone oferty.

Rozdział 3

Tryb uzyskiwania zgody na zbycie nieruchomości

§ 11

1. W przypadku zbycia nieruchomości o wartości przekraczającej **400 000,00 PLN** Zarząd spółki składa wniosek do Rady Nadzorczej, a po uzyskaniu jej pozytywnej opinii, przekazuje ten wniosek **Zgromadzeniu Wspólników** o zbycie nieruchomości spółki.
2. Wniosek powinien zawierać uzasadnienie, które powinno składać się przynajmniej z:
 - a) opisu nieruchomości poprzez opis stanu prawnego i faktycznego,
 - b) określenia wartości księgowej,
 - c) określenie opłat związanych z nieruchomością;
 - d) określenia proponowanej ceny minimalnej,
 - e) innych istotnych informacji.
3. Jeżeli wniosek obejmuje kilka nieruchomości położonych w tym samym obrębie o identycznym przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego i oferowanych do takiej samej grupy nabywców uzasadnienie może być sporządzone dla wszystkich tych nieruchomości łącznie, a przedstawienie danych liczbowych może zostać zamieszczone w tabeli będącej załącznikiem do uzasadnienia.

4. **Zgromadzenie Wspólników** rozpatruje wniosek Zarządu zaopiniowany pozytywnie przez Radę Nadzorczą i wyraża zgodę w formie uchwały na zbycie nieruchomości o wartości przekraczającej 400 000,00 PLN.

Rozdział 4 **Przetarg licytacyjny**

§ 12

Spółka może zbywać nieruchomości własne w trybie przetargu licytacyjnego.

§ 13

1. Ogłoszenie przetargu powinno być podane przez spółkę do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w mediach lokalnych, lub umieszczone na stronie internetowej spółki.
2. Ogłoszenie przetargu powinno zawierać:
 - a) oznaczenie nieruchomości oraz rodzaj użytków,
 - b) powierzchnię nieruchomości,
 - c) oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości,
 - d) opis nieruchomości i jej części składowych,
 - e) przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i sposób jej zagospodarowania,
 - f) termin i miejsce przetargu,
 - g) cenę wywoławczą sprzedaży oraz minimalną wysokość postąpienia,
 - h) wysokość wadium oraz miejsce i termin wpłaty,
 - i) informację o obciążeniach nieruchomości,
 - j) informację, że spółka bez podania przyczyn może do chwili rozpoczęcia przetargu odstąpić od jego przeprowadzenia,
 - k) pouczenie o konieczności zapoznania się ze stanem prawnym i fizycznym nieruchomości,
 - l) informację, że granice nabywanej nieruchomości nie będą wznawiane na koszt Spółki,
 - m) pouczenie o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości przez osobę wygrywającą przetarg.
 - n) informacji że spółka bez podania przyczyn może unieważnić przetarg licytacyjny.
3. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informację o przetargach na jedną lub kilka nieruchomości.

§ 14

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu przetargu oraz spełnienie innych warunków podanych w tym ogłoszeniu.
2. Wadium wnosi się przelewem lub przekazem pocztowym na podany w ogłoszeniu rachunek Spółki bądź przez wręczenie Przewodniczącemu przez uczestnika przetargu przed rozpoczęciem przetargu czeku potwierdzonego przez bank.

3. Wysokość wadium ustalana jest w następujący sposób:
 - a) przy cenie nieruchomości oferowanej na przetargu do 100.000 zł – wadium w wysokości 10 % ceny wywoławczej;
 - b) przy cenie nieruchomości oferowanej na przetargu w przedziale powyżej 100.000 do 200.000 zł – wadium w wysokości 7,5 % ceny wywoławczej nie mniej niż 10.000 zł,
 - c) przy cenie nieruchomości oferowanej na przetargu w przedziale powyżej 200.000 do 500.000 zł – wadium w wysokości 6 % ceny wywoławczej nie mniej niż 15.000 zł,
 - d) przy cenie nieruchomości oferowanej na przetargu w przedziale powyżej 500.000 do 1.000.000 zł – wadium w wysokości 5 % ceny wywoławczej nie mniej niż 30.000 zł,
 - e) przy cenie nieruchomości oferowanej na przetargu powyżej 1.000.000 zł – wadium w wysokości 50.000 zł plus jeden procent ceny za każdy rozpoczęty następny milion.
4. Termin wpłaty wadium uważa się za zachowany, jeżeli w terminie podanym w ogłoszeniu środki finansowe wpłynęły na rachunek Spółki.
5. Wadium oraz złożony czek potwierdzony przez bank zwraca się niezwłocznie uczestnikowi przetargu, który nie został wyłoniony na nabywcę w drodze przetargu, jednak nie później niż siódmego dnia po zakończeniu przetargu.
6. Wadium wpłacone lub kwota uzyskana z realizacji złożonego Przewodniczącemu czeku potwierdzonego przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.
7. Wadium oraz złożony Przewodniczącemu czek potwierdzony nie podlega zwrotowi jeżeli osoba, która wygrała przetarg, uchyla się od zawarcia umowy w określonym terminie do jej zawarcia.

§ 15

1. Przetarg na zbycie nieruchomości Spółka ogłasza co najmniej na 14 dni przed terminem jego odbycia.
2. Do chwili rozpoczęcia przetargu Spółka może odstąpić od jego przeprowadzenia bez podania przyczyn.
3. Przetarg otworzony jest przez Przewodniczącą Komisji, który informuje uczestników o przedmiocie przetargu oraz, że granice nabywanej nieruchomości nie będą wznawiane na koszt Spółki, a także podaje do wiadomości imiona i nazwiska lub nazwy albo firmy osób, które wpłaciły wadium.
4. Przetarg przeprowadza się, jeżeli przystąpił do niego choćby jeden uczestnik.
5. Przewodniczący Komisji odbiera od każdego uczestnika oświadczenia, w sprawach określonych w niniejszym Rozdziale oraz, że zapoznał się ze stanem prawnym i fizycznym nieruchomości oraz warunków dotyczących przetargu licytacyjnego.

§ 16

1. Przewodniczący Komisji wywołuje licytację, ogłaszając cenę wywoławczą i wzywa uczestników przetargu do zgłaszania postąpień, a także informuje, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
2. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

3. Przetarg jest rozstrzygnięty, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
4. Po ustaniu zgłaszania postąpień Przewodniczący **Komisji** wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę osoby, która wygrała przetarg oraz odbiera na piśmie od tej osoby oświadczenie, w którym potwierdza ona złożenie najwyższej ceny.
5. Z przetargu Komisja sporządza protokół oraz podpisuje go, zgodnie z § 10 ust 2.
6. Protokół z przetargu przekazywany jest do Zarządu Spółki celem zatwierdzenia wyników przetargu. Zatwierdzenie lub nie zatwierdzenie protokołu przetargu następuje w drodze uchwały zarządu. W przypadku nie zatwierdzenia protokołu Spółka może unieważnić przetarg bez podania przyczyn.

§ 17

Jeżeli w dwóch kolejnych terminach nikt nie stawiał się na przetarg licytacyjny lub nie wpłacono wadium, w kolejnych przetargach cena wywoławcza może być obniżona uchwałą Zarządu.

Rozdział 6 Zbywanie nieruchomości w drodze negocjacji ofertowych

§ 18

1. Spółka może zbywać nieruchomości własne w drodze negocjacji ofertowych podjętych na podstawie publicznego ogłoszenia.
2. Negocjacje mają na celu osiągnięcie najlepszych warunków sprzedaży nieruchomości własnych spółki.

§ 19

Ogłoszenia w sprawie sprzedaży nieruchomości w drodze negocjacji umieszcza się na stronie internetowej spółki lub w prasie lokalnej, odpowiednio na zasadach określonych w § 13.

§ 20

1. **skrócony.**
2. Komisja rozpatruje wszystkie oferty złożone przez oferentów do czasu zakończenia negocjacji na zbycie nieruchomości.
3. Czynności związane z prowadzeniem negocjacji wykonuje Komisja.
4. Przewodniczący **Komisji** odbiera od osoby przystępującej do negocjacji pisemne oświadczenie o obowiązku zachowania tajemnicy handlowej, co do informacji dotyczących spółki uzyskanych w trakcie negocjacji. Odmowa złożenia oświadczenia skutkuje niedopuszczeniem do negocjacji.
5. Oferta winna być sporządzona w języku polskim, z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności i zawierać co najmniej informacje o proponowanej cenie w odniesieniu do konkretnej nieruchomości.

§ 21

1. Jeśli wpłynęła więcej niż jedna oferta, Komisja prowadzi negocjacje z każdym oferentem oddzielnie.

2. Po przeprowadzeniu negocjacji z uwzględnieniem warunków przedstawionych w ofercie lub ofertach, Komisja:
 - a) uzgadnia z oferentem termin następnych negocjacji,
 - b) postanawia o zakończeniu negocjacji lub odrzuca ofertę.
3. Wyniki prowadzonych negocjacji zatwierdza Zarząd lub ustala dodatkowe wytyczne, które powinny być przedmiotem kolejnych negocjacji.

§ 22

Każda oferta lub zaproszenie do negocjacji złożone w spółce dotyczące zbycia nieruchomości spółki są rozpatrywane przez Komisję.

Rozdział 7 Tryb sprzedaży z wolnej ręki

§ 22¹

1. Spółka może zbywać nieruchomości własne w drodze sprzedaży z wolnej ręki na podstawie uchwały zarządu spółki.
2. *Sprzedaż z wolnej ręki można zastosować gdy przeprowadzono bezskutecznie postępowanie w formie przetargu licytacyjnego, bądź negocjacji ofertowych w ciągu roku przed podjęciem uchwały określonej w ust. 1.*
3. W trybie sprzedaży z wolnej ręki przepisów § 3 ust. 4, Rozdziału 2 nie stosuje się.
4. Uchwała określa cenę sprzedaży nieruchomości oraz jej dokładny opis.
5. Cena sprzedaży może być ustalona na poziomie co najmniej 50% wartości wyceny określonej przy bezskutecznym przetargu licytacyjnym, bądź negocjacji ofertowych; nie mniejszej jednak niż wartość księgowa nieruchomości.

Rozdział 8 Wyłączenia stosowania postanowień niniejszego Regulaminu

§ 23

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu nie mają zastosowania do sprzedaży mieszkań, garaży, miejsc postojowych wznoszonych w systemie „na sprzedaż” o wartości nie przekraczającej 400 000,00 PLN.
2. Nieruchomości wymienione w ust. 1 sprzedawane są po cenie ustalonej przez Zarząd spółki w formie uchwały. Cena zbycia musi uwzględniać wszystkie koszty związane z inwestycją i planowany zysk.

§ 24

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu nie mają zastosowania do sprzedaży lokali używanych, garaży, miejsc postojowych.
2. Cena nieruchomości wymienionych w ust. 1 ustalana będzie w formie uchwały Zarządu Spółki, która określi ich cenę minimalną.

3. Cena minimalna sprzedaży używanych lokali mieszkalnych, garaży, miejsc postojowych nie może być niższa niż ich wartość księgowa powiększona o poniesione na nie nakłady.

Rozdział 9

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25

Wszystkie kwoty podane w niniejszym Regulaminie są kwotami brutto.

§ 26

Do postępowań wszczętych i nie zakończonych do dnia wejścia w życie niniejszego Regulaminu stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 27

Prezes Zarządu w drodze Zarządzenia jest uprawniony do sporządzenia wyciągu z niniejszego Regulaminu, celem podania do publicznej wiadomości na stronach internetowych Spółki zasad dotyczących postępowania licytacyjnego lub prowadzenia negocjacji.

§ 28

Dokumenty sporządzane w trakcie procedury sprzedażowej, w tym protokoły Komisji, przechowywane są przez Zespół Umów i Zamówień Publicznych.

§ 29

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem w zakresie trybu prowadzenia negocjacji i przetargu licytacyjnego stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

WICEPREZES ZARZĄDU
Krzysztof Własna

PREZES ZARZĄDU
Karol Frieman

Radom dn. 18 grudnia 2013 roku