

REGULAMIN
W SPRAWIE ZASAD I TRYBU ZBYWANIA
NIERUCHOMOŚCI WŁASNYCH SPÓŁKI

Radomskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
„ADMINISTRATOR” sp. z o.o.
z siedzibą w Radomiu



Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady zbywania nieruchomości własnych przez Radomskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Administrator” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Radomiu, zwaną dalej spółką.
2. Regulamin opracowany został zgodnie z przepisami ustanowionymi w umowie spółki oraz w oparciu o obowiązujące przepisy 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 oraz z wolnej ręki na zasadach określonych w dalszej części Regulaminu.
2. Tryb sprzedaży określa Zarząd w formie uchwały podjętej na wniosek odpowiedniej merytorycznie komórki ds. sprzedaży nieruchomości.
3. Dopuszcza się wnoszenie nieruchomości spółki jako aportu do innych spółek. W takim przypadku, stosuje się odpowiednie przepisy Umowy Spółki i kodeksu spółek handlowych.
4. Na nieruchomościach spółki mogą być organizowane wspólne przedsięwzięcia w zakresie nie przekraczającym granic usprawiedliwionego ryzyka gospodarczego.
5. 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 roku 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.

§ 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 negocjacji wykonuje Komisja powołana przez Zarząd spółki w składzie od 3 do 5 osób powołanych wraz z Przewodniczącym, uchwałą Zarządu.

§ 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 głosowania nad wnioskami członków Komisji w związku z rozstrzygnięciem 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/negocjacji, 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 § 8 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) miejsce oraz termin publikacji ogłoszenia o przetargu licytacyjnym lub prowadzonych negocjacjach,
 - b) termin i miejsce przetargu licytacyjnego lub prowadzonych negocjacji,
 - c) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu lub prowadzonych negocjacji ofertowych wg ewidencji gruntów,
 - d) oznaczenie księgi wieczystej,
 - e) o obciążeniach nieruchomości,
 - f) o rozstrzygnięciach podjętych przez Komisję wraz z uzasadnieniem,
 - g) najwyższą cenę osiągniętą w przetargu lub cenę, która została ustalona w trakcie negocjacji,



- h) dane osoby lub podmiotu, które wygrały przetarg licytacyjny lub których ofertę przyjęto w trakcie prowadzonych negocjacji.
- 2. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji.
- 3. Do protokołu Komisja załącza złożone oferty.

Rozdział 3

Zasady ustalania cen zbywanych nieruchomości

§ 11

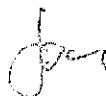
1. Cena wywoławcza nieruchomości zbywanej w drodze przetargu licytacyjnego lub cena, od której rozpoczyna się negocjacje ofertowe określana jest przez Zarząd spółki na podstawie wniosku odpowiedniej merytorycznie komórki ds. sprzedaży nieruchomości. Cena ta ustalana jest na podstawie wartości księgowej nieruchomości, innych dodatkowych opłat związanych z nieruchomością oraz operatu szacunkowego, sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat zachowuje swą ważność przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia chyba, że po upływie tego terminu rzeczoznawca majątkowy potwierdzi jego aktualność na kolejne 12 miesięcy.
2. Jeżeli w dwóch kolejnych terminach nikt nie stawiał się na przetarg licytacyjny lub negocjacje ofertowe lub nie wpłacono wadium, w kolejnych przetargach lub negocjacjach cena wywoławcza lub cena, od której rozpoczyna się negocjacje mogą być obniżone uchwałą Zarządu, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Właściwa merytorycznie komórka do spraw sprzedaży nieruchomości występuje do Zarządu spółki z wnioskiem o obniżenie ceny wraz z propozycją jej obniżenia, która jednak nie może być niższa niż cena minimalna, o której mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu.
4. Cenę minimalną ustala się na poziomie nie niższym niż wartość księgowa nieruchomości powiększona o nakłady poniesione na nieruchomość.

Rozdział 4

Tryb uzyskiwania zgody na zbycie nieruchomości

§ 12

1. W przypadku zamiaru zbycia nieruchomości o wartości przekraczającej 400 000,00 zł netto, Zarząd spółki składa wniosek do Rady Nadzorczej, a po uzyskaniu jej opinii, przekazuje wniosek w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości Zgromadzeniu Wspólników.
2. Wniosek powinien zawierać uzasadnienie, które powinno składać się przynajmniej z:



- a) opisu nieruchomości poprzez opis stanu prawnego i faktycznego,
 - b) określenia wartości z wyceny,
 - c) określenia wartości księgowej,
 - d) określenie opłat związanych z nieruchomością;
 - e) określenia proponowanej ceny minimalnej,
 - f) innych istotnych informacji.
3. Jeżeli wniosek obejmuje kilka nieruchomości określonych w ust. 1, położonych w tym samym obrębie o identycznym przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i oferowanych na takich samych warunkach 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 przez Radę Nadzorczą i wyraża zgodę w formie uchwały na zbycie nieruchomości o wartości przekraczającej kwotę 400 000,00 zł netto.

Rozdział 5 Przetarg licytacyjny

§ 13

Spółka może zbywać nieruchomości własne w trybie przetargu licytacyjnego.

§ 14

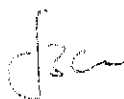
1. Ogłoszenie przetargu powinno być podane przez spółkę do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w mediach lokalnych oraz umieszczone na stronie internetowej spółki.
2. Ogłoszenie przetargu powinno zawierać:
 - a) oznaczenie nieruchomości oraz rodzaj użytków,
 - b) powierzchnię nieruchomości,
 - c) 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 faktycznym 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.
4. W przypadku zastrzeżenia przez spółkę prawa unieważnienia przetargu bez podania przyczyny, oferentom nie przysługują z tego tytułu żadne roszczenia przeciwko spółce.

§ 15

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/unieważnieniu 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.

§ 16

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. Par 15 ust. 5 stosuje się odpowiednio.
3. Przetarg przeprowadza się, jeżeli przystąpił do niego choćby jeden uczestnik.
4. Na przetarg mają wstęp tylko osoby, które wpłaciły wadium.
5. Przetarg otwiera i prowadzi Przewodniczący 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.
6. Przewodniczący Komisji odbiera od każdego uczestnika oświadczenia, w sprawach określonych w niniejszym Rozdziale oraz, że zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz warunkami dotyczącymi przetargu licytacyjnego i nie wnosi do nich zastrzeżeń.

§ 17

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. Postąpienie wynosi 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
3. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
4. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
5. 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.
7. 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.

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.
3. Do chwili zakończenia negocjacji Spółka może odstąpić od ich przeprowadzenia bez podania przyczyn.
4. Negocjacje przeprowadza się, jeżeli przystąpił do nich choćby jeden uczestnik.

§ 19

Ogłoszenia w sprawie sprzedaży nieruchomości w drodze negocjacji umieszcza się co najmniej na 14 dni przed terminem otwarcia ofert, na stronie internetowej spółki oraz w prasie lokalnej. Przepisy § 14 niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio.

§ 20

1. Komisja rozpatruje wszystkie oferty złożone przez oferentów do czasu zakończenia negocjacji na zbycie nieruchomości.
2. Czynności związane z prowadzeniem negocjacji wykonuje Komisja.
3. 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.
4. 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. Zatwierdzenie lub nie zatwierdzenie protokołu z negocjacji następuje w drodze uchwały zarządu. W przypadku nie zatwierdzenia protokołu Spółka może unieważnić negocjacje bez podania przyczyn.

§ 22

1. Każda oferta złożona w spółce w sprawie zbycia nieruchomości spółki jest rozpatrywana przez Komisję.
2. W przypadku złożenia przez spółkę podmiotowi lub podmiotom oferty zbycia nieruchomości spółki, przepisy rozdziału 6 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 7

Tryb sprzedaży z wolnej ręki

§ 23

1. Spółka może zbywać nieruchomości własne w drodze sprzedaży z wolnej ręki w następujących przypadkach:
 - a) przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości,
 - b) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości,
2. Tryb sprzedaży z wolnej ręki można zastosować także, gdy dwukrotnie przeprowadzono bezskutecznie postępowania w formie przetargu licytacyjnego, bądź negocjacji ofertowych w ciągu roku przed podjęciem uchwały określonej w ust. 5.
3. Z wnioskiem o zastosowanie procedury sprzedaży z wolnej ręki występuje do Zarządu Kierownik właściwej komórki organizacyjnej do spraw sprzedaży nieruchomości Spółki. We wniosku należy

wskazać podstawę do zastosowania procedury z wolnej ręki, jak również uzasadnienie dla sprzedaży oraz proponowaną cenę.

4. W trybie sprzedaży z wolnej ręki przepisy § 7, 8, 9 i 10 Rozdziału 2 stosuje się odpowiednio.
5. Zarząd na wniosek właściwej komórki organizacyjnej do spraw sprzedaży nieruchomości określa cenę sprzedaży oraz wyraża zgodę na sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki w formie uchwały, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Cena sprzedaży może być ustalona na poziomie co najmniej ceny minimalnej, o której mowa w Rozdziale 3 § 11 ust 4 niniejszego regulaminu.

Rozdział 8

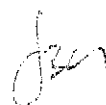
Wyłączenia stosowania postanowień niniejszego Regulaminu

§ 24

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu nie mają zastosowania, za wyjątkiem § 5, do sprzedaży: nieruchomości lokalowych, udziału w nieruchomościach garażowych wraz z udziałem w nieruchomościach gruntowych należących do Spółki będących prawem związanym z własnością lokali, oraz garaży, miejsc postojowych, w przypadku inwestycji realizowanych przez Spółkę w celu sprzedaży lub przeniesienia własności w wykonaniu umów deweloperskich o wartości nie przekraczającej 400 000,00 PLN netto.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu nie mają zastosowania, za wyjątkiem § 5, do sprzedaży nieruchomości lokalowych wraz z udziałem w nieruchomościach gruntowych należących do Spółki będących prawem związanym z własnością lokali, których wartość przekracza kwotę 400.000,00 zł netto, w przypadku inwestycji realizowanych przez Spółkę w celu sprzedaży lub przeniesienia własności w wykonaniu umów deweloperskich.
3. Nieruchomości wymienione w ust. 1 i ust. 2 sprzedawane są po cenie ustalonej przez Zarząd spółki w formie uchwały. Cena zbycia ustalana jest na podstawie wniosku odpowiedniej komórki organizacyjnej do spraw sprzedaży nieruchomości i musi uwzględniać wszystkie koszty związane z inwestycją i planowanym zyskiem.

Rozdział 9

Przepisy przejściowe i końcowe



§ 25

Ceny sprzedaży określone w uchwale Zarządu są kwotami brutto. W przypadku gdy cena netto i brutto stanowią tę samą wartość, właściwa w sprawie księgowości komórka organizacyjna spółki sporządza dla Zarządu opinię, która stanowi załącznik do uchwały zarządu.

§ 26

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

§ 27

Zarząd spółki 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 Wydział Sprzedaży i Najmu.

§ 29

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

PRZEDSIĘWZIEC
Lech Burszta

Radom, dnia 24 maja 2017 roku.