

Regulamin Przetargu
Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” w Obornikach Śląskich
w Likwidacji

Nieograniczony przetarg ustny - na sprzedaż nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość, położonej w Obornikach Śląskich przy ul. Łokietka 22, w granicach działki ewidencyjnej nr 16/2, AM 19, obręb Oborniki Śląskie, gmina Oborniki Śląskie, powiat trzebnicki, dla której Sąd Rejonowy w Trzebnicy prowadzi księgę wieczystą WR1W/00019187/0.

Powierzchnia nieruchomości gruntowej – 0,1740 ha

Powierzchnia budynku ogółem – 354m².

Rodzaj prawa – prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynku położnego na wyżej wymienionej nieruchomości.

I . Postanowienie ogólne.

1. Regulamin określa zasady przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na zbycie wyżej wymienionej nieruchomości.
2. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny.
3. Ogłoszenia o przetargu zamieszczone zostaną na stronie internetowej Autogieldy Dolnośląskiej, na portalu AMK portal Sp. z o.o., na stronie internetowej Gminnej Spółdzielni, oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Oborniki Śląskie.

II. Podstawa prawna przeprowadzenie przetargu.

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia Przedstawicieli nr 5/2025 z dnia 25.06.2025r.
2. Statut Spółdzielni
3. Prawo Spółdzielcze
4. Regulamin Przetargu

III. Data przetargu :

- termin przetargu, wpłata wadium oraz dostarczenie zgłoszenia określone są w ogłoszeniu o przetargu i stanowią załącznik do niniejszego Regulaminu.

IV. Przedmiot przetargu i jego cena.

1. Przedmiotem przetargu jest wymieniona na wstępie nieruchomości gruntowa wraz z posadowionym na niej budynkiem biurowym. Zainteresowany może dokonać wizji lokalnej przedmiotowej nieruchomości po uzgodnieniu z likwidatorem GS. Do wglądu dla uczestników jest załącznik do niniejszego Regulaminu tj.;
 - odpis z Księgi Wieczystej nr. WR1W/00019187/0.
 - mapa do celów ewidencyjnych.
 - wypis z rejestru gruntów
 - audyt energetyczny
 - wyciąg z operatu szacunkowego
2. Załącznikiem do Regulaminu jest wzór Zgłoszenia Udziału w Przetargu (do pobrania w sekretariacie Spółdzielni lub ze strony internetowej spółdzielni: www.gsobornikislaskie.pl).
3. Cena wywoławcza nieruchomości podana do publicznej wiadomości w ogłoszeniu o przetargu wynosi netto: **1 210 000 zł (słownie: jeden milion dwieście dziesięć tysięcy tysięcy złotych)**. Nieruchomość zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt. 10. Ustawy o VAT. Nabywca może dobrowolnie wybrać opodatkowanie transakcji sprzedaży podatkiem VAT.
4. Cena nabycia oznacza najwyższą cenę osiągniętą w przetargu.
5. Prawo własności podlega stosownie do przedmiotu przetargu unormowaniom ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. u.2010 nr 102 poz. 657, późn. zmianami), i innymi obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
6. Uczestnicy przetargu przyjmują do wiadomości, że w wymienionym budynku wynajmowany jest lokal na zasadach określonych w umowie najmu.
7. Nabywca nieruchomości wyłoniony w przetargu zobowiązuje się do kontynuowania tej umowy lub do jej rozwiązania – na dotychczasowych warunkach określonych w umowie najmu zawartej przez Gminną Spółdzielnię. (Umowa najmu do wglądu w sekretariacie Spółdzielni).

V. Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu.

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne oraz uprawnione i upoważnione osoby prawne, które w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu przetargu, wpłacą **wadium w wysokości 60.000,00 zł** (wpływ środków na konto Spółdzielni) oraz złożą we wskazanym terminie wypełniony prawidłowo druk zgłoszenia udziału w przetargu.

Wadium przepada na rzecz Spółdzielni jeżeli żaden z uczestników przetargu nie przystąpi do przetargu lub nie zaoferuje ceny wyższej niż określona w niniejszym regulaminie.

Wadium złożone przez oferentów, których oferta nie została wybrana zostanie zwrócone po dokonaniu wyboru oferty w ciągu 7 dni,

Wadium złożone przez wygrywającego zostanie zarachowane na poczet ceny nabycia.

Wadium przepada na rzecz Spółdzielni jeżeli wygrywający nie wpłaci całej kwoty wynikającej z wyboru i nie przystąpi do podpisania umów w terminie i na warunkach wyznaczonych przez Spółdzielnię.

2. Nabywca zobowiązany jest do przedłożenia wszelkich niezbędnych dokumentów, które uznane zostaną przez Notariusza za konieczne do nabycia tej nieruchomości i sporządzenia umów sprzedaży w formie aktu notarialnego. Niedostarczenie tych dokumentów w określonym terminie spowoduje odstąpienie od zawarcia umowy oraz przepadek wadium.
3. Nabywca jest zobowiązany do poniesienia wszystkich opłat związanych z nabyciem przedmiotu przetargu, m.in. opłata notarialna, skarbową, sądową.
4. Uczestnicy przetargu przyjmują do wiadomości, że Członkowie Gminnej Spółdzielni mają prawo pierwokupu na zasadach określonych w punkcie V.
5. Zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Przedstawicieli Spółdzielni – aktualnym i pełnoprawnym Członkom Spółdzielni przysługuje prawo pierwokupu, na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie. W przetargu i z prawa pierwokupu nie mogą skorzystać osoby fizyczne i prawne, zalegające z płatnościami wobec Gminnej Spółdzielni oraz członkowie ich rodzin (w tym długów spadkowych pozostawionych przez zmarłego dłużnika).
6. W przypadku ogłoszenia przetargu nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości należącej do Gminnej Spółdzielni, Członkowie Spółdzielni,

którym przysługuje prawo pierwokupu i chcący z tego prawa skorzystać muszą spełnić wszystkie warunki określone w Ogłoszeniu o przetargu i Regulaminie przetargu.

7. Członek Spółdzielni nieobecny na przetargu nie może skorzystać z prawa pierwokupu.
8. Po otwarciu przetargu Członek Spółdzielni spełniający wszystkie określone warunki może uczestniczyć aktywnie w przetargu i licytacji. W takim przypadku, w trakcie licytacji i po drugim wywołaniu ceny przez Przewodniczącą Komisji – zwraca się on do Członka Spółdzielni, czy za taką samą cenę jest skłonny nabyć przedmiotową nieruchomość. Jeżeli wyraża on zgodę to licytacja trwa nadal, gdyż uczestnicy przetargu mogą zaoferować wyższą cenę, zgodnie z zasadami przetargu.
9. W przypadku nieskorzystania z prawa pierwokupu Nabywcą zostaje osoba wyłoniona w przetargu.
10. W przypadku skorzystania z prawa pierwokupu i złożenia oświadczenia do protokołu Komisji i na piśmie, Członek Spółdzielni zobowiązany jest jako Nabywca spełnić wszystkie warunki określone w Regulaminie, a w szczególności dotyczące zawarcia umowy oraz wpłacenia wylicytowanej najwyższej kwoty przed terminem podpisania Aktu Notarialnego, który wyznacza Gminna Spółdzielnia
11. W przypadku gdy zainteresowanych prawem pierwokupu i wyrażeniem przez nich zgody na skorzystanie z tego prawa będzie więcej niż jeden Członek Spółdzielni, spełniający wszystkie wymogi - Komisja zarządzi bezpośrednio po pierwszym terminie licytacji, drugą licytację wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi Członkami Spółdzielni na zasadach ogólnie obowiązujących w Regulaminie przetargu, z tym że cena wywoławcza będzie wynosiła najwyższą cenę uzyskaną w poprzednim przetargu (licytacji).

VI . Komisja Przetargowa.

Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd i Radę Nadzorczą Gminnej Spółdzielni „SCH” w Obornikach Śląskich, zwana dalej Komisją.

1. Komisja działa na podstawie niniejszego Regulaminu Przetargu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą GS oraz obowiązujących przepisów prawa.
2. Komisja przetargowa jest upoważniona do podejmowania wszelkich wiążących decyzji dotyczących przebiegu przetargu i rozstrzygania wszelkich zagadnień z tym związanych

VII. Przetarg.

1. Przetarg prowadzi Przewodniczący Komisji, lub wyznaczona przez Radę Nadzorczą Spółdzielni osoba wchodząca w skład komisji.
2. Komisja Przetargowa przeprowadza czynności sprawdzające i dopuszcza do udziału w przetargu.

Komisja nie dopuści do wzięcia udziału osoby która:

- nie wpłaciła w wyznaczonym terminie wadium,
 - nie złożyła zgłoszenia do udziału w przetargu w sposób wskazany w ogłoszeniu,
 - nie przybyła na miejsce przetargu do momentu jego otwarcia
 - nie okazała dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia przetargu w tym: dowodu osobistego, pełnomocnictwa, wypisu z rejestru dotyczącego reprezentowanego podmiotu oraz sposobu reprezentacji, zezwolenia stosownych organów w przypadku nabycia nieruchomości przez cudzoziemców itp.
 - nie spełnia innych wymogów określonych w niniejszym regulaminie.
3. Przetarg otwiera Przewodniczący Komisji informując o podstawowych zasadach prowadzenia przetargu oraz osobach uczestniczących, które nie zostały dopuszczone ze względu na braki formalne i prawne i osobach dopuszczonych.
 4. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
 5. **Wysokość postąpienia wynosi kwota 12 000 zł.**
 6. Przewodniczący Komisji informuje że po trzecim wywołaniu najwyżej zaoferowanej ceny dalsze postąpienie nie zostaje przyjęte.

7. **W przypadku, gdy do przetargu zgłosi się tylko jeden uczestnik i spełni warunki w nim określone – może on zakupić tą nieruchomość po cenie wywoławczej plus wysokość jednego postąpienia.**
8. Po ustaniu zgłaszania postąpień Przewodniczący Komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą cenę (przybicie) i zamyka przetarg a następnie ogłasza imię i nazwisko lub nazwę firmy, która przetarg wygrała.
9. Przetarg uważa się za zakończony z wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą oraz w sytuacji kiedy przetarg został ogłoszony i nikt do niego nie przystąpił lub nikt nie został dopuszczony.
10. Rada Nadzorcza lub Komisja Przetargowa Gminnej Spółdzielni „SCH” w likwidacji, może odwołać przetarg, odstąpić bądź unieważnić przetarg bez podania przyczyny na każdym etapie postępowania przetargowego.

VIII. Protokół z przetargu.

1. Protokół przeprowadzonego przetargu zawiera w szczególności informacje:
 - a) termin, miejsce oraz rodzaj przetargu.
 - b) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według ewidencji gruntów i księgi wieczystej.
 - c) wyjaśnienia i oświadczenia oferentów.
 - d) o osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem.
 - e) cenę wywoławczą nieruchomości.
 - f) najwyższą cenę osiągniętą w przetargu (cena nabycia).
 - g) o rozstrzygnięciach podjętych przez Komisję wraz z uzasadnieniem.
 - h) imię, nazwisko lub nazwę albo firmę oraz siedzibę osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca nieruchomości.
 - i) imiona i nazwiska przewodniczącego i członków Komisji.
 - j) data sporządzenia protokołu.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, a podpisują go przewodniczący i członkowie Komisji.

IX. Zawarcie umowy.

1. Osoba wyłoniona w przetargu, nabywca, zostanie zawiadomiona o miejscu i terminie zawarcia notarialnej umowy sprzedaży, które wyznacza Gminna Spółdzielnia.

Przed wskazanym terminem Nabywca zobowiązany jest do uregulowania na konto GS pełnej ceny nabycia wraz ze wszystkimi kosztami, opłatami i podatkami.

Dopuszcza się możliwość uregulowania przez nabywcę ceny nabycia w dwóch ratach, z tym, że pierwsza rata wynosi minimum 50% ceny nabycia, z tego 150 000 zł (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) stanowić będzie zadatek. Natomiast druga rata winna być dokonana najpóźniej do 31.05.2026r. Pierwsza rata musi zostać uregulowana przez nabywcę przed podpisaniem umowy przedwstępnej.

W każdym przypadku tj. umowy przedwstępnej i umowy ostatecznej, muszą być one zawarte w formie aktu notarialnego na koszt nabywcy.

W przypadku nie zawarcia umów notarialnych wskazanych wyżej z przyczyn leżących po stronie nabywcy w terminie 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu Nabywca zobowiązany jest wpłacić niezwłocznie zadatek w wysokości 150 000 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) na konto Gminnej Spółdzielni.

Jednakże umowa notarialna przeniesienia własności nieruchomości lub umowa przedwstępna musi być zawarta najpóźniej do dnia 14.12.2025r. W przypadku nie dotrzymania powyższego wadium oraz zadatek przepada na rzecz Spółdzielni, która może ogłosić ponownie przetarg na sprzedaż w/w nieruchomości.

2. Po podpisaniu umowy przedwstępnej i spełnienia określonych warunków Nabywca zobowiązuje się niezwłocznie przejąć określoną w przetargu nieruchomość i utrzymywać ją w należytym porządku ponosząc pełną odpowiedzialność za stan nieruchomości oraz wszelkie koszty wynikające z prawidłowej eksploatacji (ogrzewanie, media, zabezpieczenie budynku i całej nieruchomości, podatki i opłaty lokalne obciążające nieruchomość) oraz przejęcie korzyści wynikający z kontynuowania umowy najmu określonej w pkt. IV ust. 7 niniejszego regulaminu.

3. W przypadku gdy nabywca nie przejmie budynku i nie spełni określonych wyżej warunków, wpłacone przez nabywcę kwoty przepadają na rzecz Spółdzielni.
4. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi do zawarcia umów w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, Gminna Spółdzielnia może odstąpić od zawarcia umów a wszystkimi kosztami z tym związanymi obciążyć tą osobę, łącznie z konsekwencjami określonymi w niniejszym regulaminie.

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni i obowiązuje w przetargu na sprzedaż w/w nieruchomości Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” w Obornikach Śląskich w likwidacji.