



**Regulamin ogłaszania przetargów
sprzedaży nieruchomości
Jarocińskiego Funduszu Poręczeń
Kredytowych Sp. z o.o.**

1. Przepisy wstępne

§ 1

Regulamin określa zasady sprzedaży nieruchomości Jarocińskiego Funduszu Poręczeń Kredytowych Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Jarocinie (zwaną dalej Spółką).

§ 2

Sprzedaż nieruchomości Spółki odbywa się w drodze przetargu pisemnego bądź aukcji z zastrzeżeniem § 17 niniejszego Regulaminu.

§ 3

1. Przetarg jest organizowany i prowadzony przez Spółkę.
2. Przetarg uważa się za rozstrzygnięty z chwilą przyjęcia przez Komisję przetargową swojego protokołu z przetargu, chyba że w przetargu nie wpłynęła żadna oferta.
3. Spółka może odwołać lub zmienić warunki przetargu lub obwieszczenie o przetargu, zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert jak również żądać, w przypadku wystąpienia przesłanek, o których mowa w art. 70⁵ Kodeksu cywilnego, unieważnienia umowy zawartej w drodze przetargu.

§ 4

W przetargu lub aukcji jako oferenci nie mogą uczestniczyć, z zastrzeżeniem pkt. 5):

- 1) członkowie Zarządu Spółki,
- 2) osoby fizyczne, którym powierzono wykonanie czynności związanych z organizacją i przeprowadzeniem przetargu,
- 3) małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w § 4 pkt 1-2,
- 4) osoby prawne bądź inne jednostki nieposiadające osobowości prawnej, w których osoby wskazane w punktach 1) i 2) powyżej pełnią funkcję w zarządzie bądź organach nadzoru lub są wspólnikami,
- 5) podmioty, które pozostają **z prowadzącym przetarg w** takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności prowadzącego przetarg.
- 6) Osoby wymienione w pkt. 1-4 mogą uczestniczyć w przetargu, wyłącznie za zgodą Rady Nadzorczej Spółki. Zgoda powinna być podjęta w formie uchwały Rady Nadzorczej.

2. Przepisy ogólne

§ 5

1. Wartość rynkowa nieruchomości ustalana jest przez rzeczoznawców majątkowych w opinii o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.
2. Cena wywoławcza nieruchomości w pierwszym przetargu nie może być niższa niż jej aktualna wartość rynkowa i wartość księgową netto, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3 do 6.
3. Odstąpienie od sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego opinii, o której mowa w §5 ust. 1 dotyczącej sprzedawanej nieruchomości może nastąpić, jeżeli koszt sporządzenia tej opinii w sposób oczywisty przekraczałby wartość rynkową nieruchomości.
4. W przypadku braku możliwości ustalenia wartości rynkowej nieruchomości cena wywoławcza nie może być niższa niż jej wartość księgową netto.
5. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres maksymalnie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.
6. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w §5 ust. 5, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 6

1. Sprzedaż nieruchomości w pierwszym przetargu nie może nastąpić za cenę niższą niż cena wywoławcza.
2. Sprzedaż nieruchomości w drodze przyjęcia oferty lub negocjacji może nastąpić za cenę niższą niż cena wywoławcza w drugim przetargu, a warunki płatności mogą odbiegać od przepisów § 12 ust. 2.
3. W przypadku nie wyłonienia nabywcy nieruchomości w drodze pierwszego przetargu, sprzedaż może nastąpić w drodze kolejnego przetargu z zastosowaniem ceny wywoławczej w wysokości nie niższej niż 2/3 ceny wywoławczej z pierwszego przetargu.
4. Przepisu § 6 ust. 3 nie stosuje się w przypadku unieważnienia pierwszego przetargu.

§ 7

Decyzję w sprawie sprzedaży nieruchomości w zależności od jej wartości podejmuje Zarząd Spółki, Rada Nadzorcza Spółki lub Walne Zgromadzenie Wspólników w formie uchwały.

§ 8

1. Ogłoszenie o przetargu lub aukcji określa w szczególności:
 - 1) firmę, siedzibę i adres Spółki,
 - 2) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
 - 3) opis sprzedawanych nieruchomości, w tym wyszczególnienie ewentualnych obciążeń,
 - 4) wysokość ceny wywoławczej,
 - 5) wysokość wadium, termin i sposób wnoszenia wadium,
 - 6) w przypadku aukcji wysokość postąpienia,
 - 7) miejsce, termin i tryb składania ofert,
 - 8) termin związania ofertą,
 - 9) pouczenie, iż warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium,
 - 10) pouczenie, iż oferent przytupując do aukcji powinien posiadać dokumenty potwierdzające jego tożsamość, a w przypadku reprezentowania osoby trzeciej dokumentami stwierdzającymi uprawnienie do reprezentowania tej osoby,
 - 11) informację, o miejscu i terminie, w których oferenci mogą się zapoznać z treścią niniejszego Regulaminu,
 - 12) pouczenie, iż wniesienie wadium oznacza, że oferent zapoznał się z treścią niniejszego Regulaminu oraz akceptuje jego postanowienia,
2. Ogłoszenie o przetargu w sprawie przetargu pisemnego powinno podawać informacje na temat wymagań jakie stawiane są nadsyłanym ofertom.
3. Ogłoszenie o przetargu lub aukcji zamieszcza się w dzienniku o zasięgu lokalnym, natomiast w przypadku gdy cena wywoławcza przedmiotu przetargu przewyższa równowartość 100.000,00 zł netto, ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w dzienniku o zasięgu co najmniej wojewódzkim.
4. Ogłoszenie o przetargu lub aukcji zamieszcza się ponadto na widocznym miejscu w siedzibie Spółki, a także umieszcza się na stronach internetowych Spółki.

§ 9

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu lub aukcji jest wniesienie (przelewem na rachunek bankowy wskazany w ogłoszeniu) wadium w wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu.
2. Komisja przetargowa, niezwłocznie przed rozpoczęciem aukcji albo niezwłocznie po otwarciu ofert, zobowiązana jest sprawdzić czy oferenci wnieśli wadium w należytej wysokości.
3. Wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostały przyjęte, zostanie zwrócone niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu bądź zakończeniu aukcji.
4. Wadium przepada na rzecz Spółki jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta nie uiszcza całej ceny sprzedaży w terminie określonym przez komisję przetargową lub uchyli się od zawarcia umowy.

§ 10

Przetarg prowadzi Komisja przetargowa, składająca się co najmniej z 3 osób, w skład której mogą wchodzić pracownicy Spółki, członkowie Rady Nadzorczej Spółki oraz osoby pozostające

ze Spółką w stosunku zlecenia. Komisja jest powoływana odpowiednio do postanowień § 7 Regulaminu uchwałą Zarządu, rady Nadzorczej bądź Zgromadzenia Wspólników.

§ 11

1. Przetarg jest ważny, gdy wpłynie chociażby jedna ważna oferta.
2. Aukcja może być przeprowadzona, gdy stanie do niej co najmniej dwóch oferentów, spełniających warunki udziału w aukcji.

§ 12

3. Komisja przetargowa, po zakończeniu przetargu informuje, że termin zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego zostanie ustalony przez Zarząd Spółki po otrzymaniu końcowego protokołu z przetargu sporządzonego przez Komisję przetargową.
4. Nabywca nieruchomości jest zobowiązany do zapłaty całej ceny sprzedaży przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego lub do przedłożenia najpóźniej przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego oświadczenia banku finansującego zakup nieruchomości, z którego wynikać będzie, że bank dokona zapłaty ceny sprzedaży w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy sprzedaży.
5. W przypadku gdy będzie to uzasadnione okolicznościami sprawy, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.

3. Aukcja

§ 13

1. Aukcja - przetarg ustny odbywa się w drodze publicznej licytacji.
2. Licytację prowadzi osoba fizyczna wybrana przez komisję przetargową (licytator).
3. Komisja przetargowa przed wywołaniem licytacji sprawdza czy oferenci wnieśli wadium w należytej wysokości.
4. Do przetargu dopuszczone są osoby, które złożyły wadium w terminie podanym w ogłoszeniu o aukcji.
5. Po wywołaniu licytacji licytator podaje do wiadomości:
 - 1) przedmiot przetargu,
 - 2) cenę wywoławczą,
 - 3) wysokość postąpienia,
 - 4) termin uiszczenia ceny, z zastrzeżeniem § 16 ust. 2,
 - 5) zmiany w stanie faktycznym lub prawnym środka trwałego.
6. Oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny oferent złoży ofertę korzystniejszą albo przetarg zostanie zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.
7. Po ustaniu postąpień licytator, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu zamyka przetarg i udziela przybicia oferentowi, który zaoferował najwyższą cenę.
8. Aukcja może zostać zamknięta bez przyjęcia żadnej oferty.
9. Nabywca, który nie uiszczy ceny w wyznaczonym terminie bądź odmówi podpisania umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego, traci prawa wynikające z przybicia oraz złożone wadium.
10. Wydanie nieruchomości nabywcy następuje po zapłaceniu ceny i zawarciu umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, chyba że Zarząd Spółki postanowi inaczej.

§ 14

1. Komisja przetargowa, niezwłocznie po zakończeniu licytacji, sporządza, w jednym egzemplarzu, protokół z jej przebiegu, który powinien zawierać:
 - 1) oznaczenie sposobu obwieszczenia o przetargu,
 - 2) oznaczenie czasu i miejsca licytacji,
 - 3) imię i nazwisko licytatora oraz pozostałych członków komisji przetargowej,
 - 4) przedmiot przetargu, wysokość ceny wywoławczej i wysokość postąpienia,

- 5) listę uczestników licytacji, z wyszczególnieniem wysokości i rodzaju wniesionego wadium oraz dokumentów potwierdzających umocowanie osoby lub osób działających w imieniu oferenta do uczestniczenia w licytacji,
 - 6) imię, nazwisko i miejsce zamieszkania albo firmę i siedzibę nabywcy,
 - 7) cenę zaoferowaną przez nabywcę za nieruchomość,
 - 8) wnioski i oświadczenia oferentów w licytacji,
 - 9) oznaczenie nieprzekraczalnego terminu zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego,
 - 10) podpisy członków komisji przetargowej.
2. Jeżeli nabywca we wskazanym terminie nie uiści ceny nabycia lub nie przedłoży oświadczenia banku, o którym mowa w § 12 ust. 2, należy niezwłocznie uczynić o tym wzmiankę na protokole licytacji. Taką samą wzmiankę należy uczynić o wpłaceniu ceny nabycia w uzgodnionym terminie lub o przedłożeniu oświadczenia banku, o którym mowa w § 12 ust. 2.

4. Przetarg pisemny

§ 15

Oferty w sprawie przetargu pisemnego składane w zamkniętych i opieczętowanych kopertach, winny w szczególności zawierać:

- 1) firmę lub imię i nazwisko oraz adres oferenta,
- 2) dowód wpłacenia wadium,
- 3) datę sporządzenia oferty,
- 4) wskazanie nieruchomości, których oferta dotyczy,
- 5) oznaczenie oferowanej ceny netto ze wskazaniem czy zapłata ceny nastąpi ze środków własnych oferenta czy z kredytu bankowego,
- 6) podpis oferenta lub osoby upoważnionej do składania w imieniu oferenta oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych,
- 7) odpis z właściwego rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej, lub oświadczenie, że oferent nie prowadzi działalności gospodarczej wraz z poświadczonym za zgodność z oryginałem przez notariusza bądź upoważnionego pracownika organu wydającego dowód tożsamości ksero dowodu osobistego, potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez oferenta kopię umowy spółki cywilnej (w przypadku takiej formy prowadzenia działalności),

§ 16

1. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów.
2. W części jawnej przewodniczący komisji:
 - 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
 - 2) ustala liczbę zgłoszonych ofert,
 - 3) dokonuje otwarcia kopert,
 - 4) ustala, czy oferty są kompletne oraz czy oferenci wpłacili wymagane wadium,
 - 5) przyjmuje wyjaśnienia i oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
 - 6) zawiadamia o terminie i miejscu części niejawnego przetargu,
 - 7) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
3. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania oferty do części niejawnego przetargu, jeśli oferta:
 - 1) jest niekompletna,
 - 2) została złożona po wyznaczonym terminie,
 - 3) nie zawiera danych określonych w § 15 Regulaminu lub dane są niekompletne,
 - 4) jest nieczytelna lub budzi wątpliwości, co do treści, których nie da się usunąć zgodnie z § 16 ust. 2 pkt 5 Regulaminu,
4. W części niejawnego przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert pod kątem spełnienia warunków przetargowych i wybiera najkorzystniejszą, kierując się zaoferowaną ceną lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert.

5. W razie ustalenia, że kilku oferentów zaoferowało równe ceny, komisja przetargowa kontynuuje przetarg w drodze licytacji, z zachowaniem przepisów § 13 i 14 Regulaminu. Za równorzędne oferty uznaje się oferty, których różnica w cenie ofertowej mieści się w przedziale 1.000,00 zł.
6. Niestawienie się poszczególnych oferentów w terminie i miejscu otwarcia ofert nie wpływa na możliwość wyboru oferenta.
7. Oferta złożona w toku przetargu pisemnego przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta lub gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.
8. Do przetargu pisemnego stosuje się § 13 ust. 9 Regulaminu.
9. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół, do którego § 14 Regulaminu stosuje się odpowiednio.

5. Warunki odstąpienia od przetargu

§ 17

1. Zarząd Spółki może podjąć decyzję o sprzedaży nieruchomości bez przeprowadzenia przetargu, jeżeli:
 - 1) nie wyłoniono nabywcy nieruchomości w przetargu za cenę nie niższą niż 2/3 ceny wywoławczej z pierwszego przetargu, chyba że przetarg został unieważniony lub
 - 2) przedmiotem sprzedaży są nieruchomości aktualnie wynajęte, wykorzystywane przez najemców na cele mieszkaniowe, pod warunkiem sprzedaży tych nieruchomości na rzecz ich aktualnych najemców.
2. Zawarcie umów, o których mowa w § 17 ust. 1 Regulaminu następuje, według wyboru Zarządu Spółki, w drodze przyjęcia oferty lub negocjacji – zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.

6. Przyjęcie oferty

§ 18

1. W przypadkach określonych w § 17 ust. 1 zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze przyjęcia oferty, zgodnie z art. 66 – 70 Kodeksu cywilnego, dokonanego na podstawie uchwały Zarządu Spółki.
2. W przypadku gdy będzie to uzasadnione okolicznościami sprawy, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.

7. Negocjacje

§ 19

1. W przypadkach określonych w § 17 ust. 1 zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze negocjacji, zgodnie z art. 72 i art. 72¹ Kodeksu cywilnego.
2. Negocjacje winny być prowadzone przez co najmniej 3 osobowy zespół negocjacyjny, powołany w drodze uchwały Zarządu Spółki.

§ 20

1. Negocjacje prowadzone są w oparciu o następujące zasady:
 - 1) zaproszenie do negocjacji powinno mieć formę pisemną,
 - 2) zaproszenie do negocjacji powinno określać w szczególności:
 - a) firmę, siedzibę i adres Spółki,
 - b) przedmiot negocjacji,
 - c) miejsce oraz termin składania pisemnych zgłoszeń przystąpienia do negocjacji,
 - d) informację, że zgłoszenie przystąpienia do negocjacji w szczególności powinno zawierać: dane pozwalające na identyfikację podmiotu przystępującego do negocjacji, datę sporządzenia zgłoszenia, proponowaną datę przeprowadzenia negocjacji oraz

- podpis osoby reprezentującej kontrahenta lub osoby upoważnionej do składania oświadczeń woli w imieniu kontrahenta,
2. Z przebiegu negocjacji z poszczególnymi kontrahentami, zespół negocjacyjny sporządza protokoły, które winny zawierać:
 - 1) oznaczenie miejsca i terminu przeprowadzenia negocjacji,
 - 2) przedmiot negocjacji,
 - 3) imiona i nazwiska członków zespołu negocjacyjnego,
 - 4) imię, nazwisko lub firmę i adres miejsca zamieszkania lub siedziby kontrahenta,
 - 5) oznaczenie dokumentów potwierdzających umocowania osoby lub osób działających w imieniu kontrahenta do przeprowadzenia negocjacji,
 - 6) zaoferowane przez kontrahentów ceny oraz szczegóły dotyczące płatności,
 - 7) informację na temat prawidłowości dokonania zaproszenia i zgłoszenia do negocjacji,
 - 8) propozycje w zakresie warunków umowy oraz okresu, w którym warunki te będą wiążące dla obu stron,
 - 9) zastrzeżenie, że protokół stanowić będzie porozumienie, o którym mowa w art. 72 Kodeksu cywilnego z chwilą zatwierdzenia go przez Zarząd Spółki,
 - 10) podpisy uczestników negocjacji, a gdy kontrahentem jest przedsiębiorca - osób uprawnionych do jego reprezentowania, bądź pełnomocników tych osób działających w granicach umocowania.
 3. Wybór kontrahenta przez zespół negocjacyjny jest przedstawiany i zatwierdzany przez Zarząd Spółki.

8. Postanowienia końcowe

§ 21

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego Regulaminu mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszystkie ustępstwa co do przepisów niniejszego regulaminu, są ustalane i zatwierdzane przez Radę Nadzorczą Spółki.