

Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A.



REGULAMIN

**postępowania przy sprzedaży
nieruchomości mieszkaniowych
Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A.**

Bytom, dnia2018 r.

REGULAMIN
postępowania przy sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych
Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Przedmiotem Regulaminu są zasady i tryb postępowania przy sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i prawem współużytkowania wieczystego lub własności gruntu, zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych Spółki, zwanych dalej nieruchomościami mieszkaniowymi, z wyłączeniem lokali mieszkalnych, sprzedawanych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa* (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24, z późn. zm.).

§ 2

Sprzedaż nieruchomości o których mowa w § 1, następuje na zasadach i w trybie określonym w:

- 1) Statucie Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A.,
- 2) niniejszym Regulaminie.

§ 3

Ileokroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) Spółce – należy przez to rozumieć Spółkę Restrukturyzacji Kopalń S.A.
- 2) nieruchomościach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć nieruchomości określone w § 1,
- 3) ofercie inwestycyjnej – należy to rozumieć jako zbiór danych publikowanych na portalach internetowych, prasie lub innych wydawnictwach poligraficznych, opisujący nieruchomości Spółki przeznaczone do sprzedaży,
- 4) systemie oferowania lub SON – należy to rozumieć jako zbiór narzędzi informatycznych, usług poligraficznych, usług specjalistycznych rynku nieruchomości służących do prezentowania i rozpowszechniania oferty inwestycyjnej, zwany również Systemem Oferowania Nieruchomości,
- 5) Oddziale – należy przez to rozumieć Oddział Administracja Zasobów Mieszkaniowych,



- 6) komórce właściwej ds. sprzedaży – należy przez to rozumieć komórkę organizacyjną działającą w ramach Oddziału Administracja Zasobów Mieszkaniowych, realizującą czynności szczegółowo określone w § 5 ust. 2,
- 7) Dyrektorze Oddziału – należy przez to rozumieć Dyrektora Oddziału Administracja Zasobów Mieszkaniowych,
- 8) Zastępcy Dyrektora Oddziału – należy przez to rozumieć Zastępcę Dyrektora Oddziału Administracja Zasobów Mieszkaniowych właściwego ds. sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych.

§ 4

1. Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych Spółki wymaga uchwały Zarządu.
2. Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych o wartości przekraczającej 20.000,00 zł odbywa się w drodze przetargu.

§ 5

1. Komórką organizacyjną Spółki właściwą do sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych jest Oddział.
2. W ramach Oddziału czynności związane ze sprzedażą nieruchomości mieszkaniowych, polegające na:
 - 1) opracowaniu oferty, komunikacji z klientami między innymi za pomocą systemu oferowania, sporządzaniu wniosków, organizacji i przeprowadzaniu postępowań przetargowych, zawieraniu umów sprzedaży, wydawaniu nieruchomości i archiwizacji dokumentacji;
 - 2) planowaniu, sprawozdawczości, zlecaniu wycen nieruchomości mieszkaniowych, zlecaniu usług geodezyjnych, pozyskiwaniu dokumentacji geodezyjnej i prawnej, przygotowaniu informacji o wartości księgowej, przychodach i kosztach utrzymania sprzedawanych nieruchomości mieszkaniowych oraz opodatkowaniu transakcji podatkiem VAT,wykonują pracownicy właściwej komórki organizacyjnej w Oddziale Administracja Zasobów Mieszkaniowych.
3. Na wniosek Oddziału, pion ekonomiczno – finansowy Spółki sporządza informację o opodatkowaniu transakcji podatkiem VAT.



II. SYSTEM OFEROWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 6

1. Oferta inwestycyjna jest rozpowszechniana i prezentowana za pomocą narzędzi systemu oferowania SON.
2. Stosuje się następujące narzędzia oferowania SON:
 - 1) strona internetowa Spółki i Oddziału,
 - 2) portale branżowe,
 - 3) banery i tablice reklamowe w obrębie zbywanych nieruchomości,
 - 4) strony internetowe instytucji i podmiotów gospodarczych prowadzących działalność w zakresie oferowania i obrotu nieruchomościami,
 - 5) fanpage na portalach społecznościowych,
 - 6) prasa o zasięgu lokalnym i ogólnokrajowym oraz specjalistyczna prasa branżowa,
 - 7) targi nieruchomości,
 - 8) tablice informacyjne w siedzibie Spółki, Oddziału i innych oddziałach Spółki.
3. Decyzję w sprawie sposobu rozpowszechniania oferty, z uwzględnieniem ust. 2, podejmuje Dyrektor Oddziału na wniosek Zastępcy Dyrektora Oddziału.

III. PRZYGOTOWANIE SPRZEDAŻY

§ 7

1. Oddział wnioskuję do Zarządu w sprawie wszczęcia postępowań dotyczących sprzedaży nieruchomości mieszkaniowej.
2. Wniosek do Zarządu, o którym mowa w ust. 1, winien zawierać:
 - 1) opis wnioskowanej czynności,
 - 2) oznaczenie geodezyjne nieruchomości mieszkaniowej,
 - 3) opis nieruchomości mieszkaniowej,
 - 4) informację o wartości księgowej netto nieruchomości mieszkaniowej i stawce podatku VAT,
 - 5) informację o wartości rynkowej netto nieruchomości mieszkaniowej oraz minimalnej cenie wywoławczej netto,
 - 6) informacje o przychodach i kosztach utrzymania nieruchomości mieszkaniowej,
 - 7) dodatkowe informacje wnioskodawcy charakteryzujące nieruchomość mieszkaniową.

3. Do wniosku załącza się:
 - 1) kopię mapy zasadniczej lub ewidencyjnej,
 - 2) kartę informacyjną nieruchomości lokalowej,
 - 3) wyciąg z operatu szacunkowego,
 - 4) protokół uzgodnień w przypadku, jeżeli nieruchomość mieszkaniowa jest zbywana w trybie innym niż określony w § 4 ust. 2.
4. W uzasadnionych przypadkach, wynikających z zaleceń Zarządu, wniosek może zostać uzupełniony o dodatkowe informacje i dokumenty.
5. Zarząd Spółki podejmuje decyzję o wszczęciu postępowań dotyczących sprzedaży nieruchomości mieszkaniowej w drodze uchwały.
6. W przypadku sprzedaży w trybie odstąpienia od przetargu, oferent, aby jego oferta została przyjęta, zobowiązany jest do wpłaty 10% ceny sprzedaży.

IV. PRZETARG – ZASADY OGÓLNE

§ 8

1. Decyzja o uruchomieniu przetargu zawarta w Uchwale Zarządu, o której mowa w § 7 ust. 5, powinna określać:
 - 1) tryb postępowania przetargowego,
 - 2) cenę wywoławczą w pierwszym postępowaniu przetargowym,
 - 3) minimalną cenę wywoławczą w kolejnych postępowaniach przetargowych,
 - 4) okres, w którym można organizować postępowania przetargowe na warunkach określonych uchwałą.
2. Dyrektor Oddziału, podejmuje decyzję o ogłoszeniu przetargu na warunkach zawartych w uchwale określonej w § 7 ust. 5.

§ 9

1. Przetargi na sprzedaż nieruchomości mieszkaniowej organizuje i przeprowadza Oddział.
2. Czynności związane z ogłoszeniem przetargu, jego przeprowadzeniem i sporządzeniem dokumentacji przetargowej wykonuje komórka organizacyjna Oddziału właściwa ds. sprzedaży oraz komisja przetargowa.
3. Zastępca Dyrektora Oddziału, w formie decyzji, powołuje do składu komisji przetargowej pracowników Oddziału. W uzasadnionych przypadkach Zastępca Dyrektora Oddziału może powołać w skład komisji przetargowej osoby współpracujące ze Spółką, Oddziałem Spółki, a także przedstawicieli obsługi prawnej.
4. Komisja przetargowa działa w składzie co najmniej 5 osób.



5. Komisji przetargowej przewodniczy Zastępca Dyrektora Oddziału lub osoba przez niego powołana, a w przypadku nieobecności przewodniczącego, jego zastępca.
6. W pracach komisji przetargowej w uzasadnionych przypadkach mogą uczestniczyć, bez prawa głosu, eksperci powoływani przez Dyrektora Oddziału na wniosek przewodniczącego komisji przetargowej.
7. Nadzór nad pracami komisji przetargowej sprawuje Dyrektor Oddziału.
8. Do obowiązków członków komisji przetargowej należy w szczególności:
 - 1) czynny udział w pracach komisji przetargowej,
 - 2) wykonywanie poleceń przewodniczącego komisji przetargowej dotyczących prac komisji,
 - 3) niezwłoczne informowanie przewodniczącego o okolicznościach uniemożliwiających wykonywanie obowiązków członka komisji przetargowej.
9. Członkowie komisji przetargowej składają pisemne oświadczenia o zaistnieniu lub braku zaistnienia następujących okoliczności:
 - 1) uczestniczenia lub zamiaru uczestniczenia w postępowaniu przetargowym,
 - 2) pozostawania w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia lub są związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z uczestnikiem przetargu, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych,
 - 3) pozostawania z uczestnikiem przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członka komisji przetargowej.
10. Zarząd Spółki, na wniosek Dyrektora Oddziału, zatwierdza wynik przetargu w formie uchwały, z wyjątkiem przypadków o których mowa w ust. 11.
11. Dyrektor Oddziału:
 - 1) na wniosek przewodniczącego komisji przetargowej, podejmuje decyzję o ogłoszeniu kolejnego przetargu na warunkach zawartych w uchwale określonej § 7 ust. 5 w przypadku, jeżeli przetarg zakończył się wynikiem negatywnym,
 - 2) podejmuje decyzję o unieważnieniu przetargu.

§ 10

1. Cena wywoławcza nieruchomości mieszkaniowej w pierwszym przetargu nie może być niższa niż jej wartość rynkowa ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, a jeżeli wartości tej nie można ustalić, cena ta nie może być niższa od jej wartości księgowej netto.
2. Można odstąpić od dokonywania przez rzeczoznawcę majątkowego wyceny nieruchomości mieszkaniowej przeznaczonej do sprzedaży, jeżeli:
 - 1) koszt wyceny w sposób oczywisty przekraczałby ich wartość rynkową,



- 2) nieruchomość mieszkaniowa ma ustaloną wartość rynkową.
3. W przypadku nie wyłonienia nabywcy nieruchomości mieszkaniowej w drodze pierwszego przetargu, sprzedaż może nastąpić w drodze kolejnych przetargów z zastosowaniem ceny wywoławczej w wysokości nie niższej niż 2/3 ceny wywoławczej z pierwszego przetargu.

§ 11

1. Bez przeprowadzenia postępowania przetargowego można zbywać nieruchomości mieszkaniowe w przypadkach, gdy:
 - 1) wartość zbywanej nieruchomości mieszkaniowej nie przekracza kwoty 20.000,00 zł,
 - 2) sprzedaż następuje na wniosek Zarządu, za cenę oraz na zasadach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - 3) zbycie następuje na rzecz spółek zależnych.
2. Wnioski do Zarządu w sprawach określonych w ust. 1 są przygotowywane na zasadach określonych w § 7.

§ 12

1. Przetarg przeprowadza się w formach:
 - 1) przetargu ustnego – licytacji,
 - 2) przetargu, przeprowadzonego w trybie określonym uchwałą Zarządu.
2. Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowej w przetargu nie może nastąpić za cenę niższą od ceny wywoławczej.

§ 13

W przetargu jako oferenci nie mogą uczestniczyć:

- 1) członkowie Zarządu Spółki,
- 2) osoby, którym powierzono wykonanie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu,
- 3) małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w pkt 1-2,
- 4) osoby, które pozostają z osobami, o których mowa w pkt. 1-2 w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do ich bezstronności.

§ 14

1. Przetarg może się odbyć nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia jego ogłoszenia.



2. W ogłoszeniu powinien być ustalony również co najmniej 14-dniowy okres przeznaczony na dokonanie oględzin przedmiotu przetargu przez potencjalnych oferentów.
3. Zgłoszenie jednej ważnej oferty wystarcza do przeprowadzenia przetargu.

§ 15

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w / na:
 - 1) Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Ministra Energii,
 - 2) stronie internetowej Spółki i/lub Oddziału,
 - 3) widocznym, publicznie dostępnym miejscu w siedzibie Spółki i/lub Oddziale Spółki, a także w innych miejscach przyjętych zwyczajowo do umieszczania ogłoszeń.
2. Dopuszcza się także szerszą publikację ogłoszenia o przetargu z wykorzystaniem narzędzi SON.

§ 16

1. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - 1) oznaczenie firmy, siedzibę i adres spółki,
 - 2) oznaczenie trybu postępowania przetargowego,
 - 3) oznaczenie nieruchomości mieszkaniowej,
 - 4) oznaczenie terminu i miejsca przeprowadzenia przetargu,
 - 5) oznaczenie terminu i miejsca, w którym można obejrzeć sprzedawaną nieruchomość mieszkaniową,
 - 6) wysokość ceny wywoławczej, wadium oraz w przypadku licytacji wysokość postąpienia,
 - 7) oznaczenie terminu i sposobu wnoszenia wadium,
 - 8) pouczenie dotyczące spraw określonych w ust. 2 – 13.
2. Spółka określa adres strony internetowej oraz zamieszcza informacje o miejscu, w którym udostępnione są do wglądu szczegóły oferty, jak również Regulamin.
3. W przypadku przetargu ustnego, uczestnik licytacji powinien posiadać na przetargu ustnym dokumenty potwierdzające jego tożsamość oraz umocowanie do działania w imieniu uczestnika licytacji.
4. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej sprzedawanej nieruchomości mieszkaniowej.
5. Wadium wnosi się przelewem na rachunek bankowy wskazany w ogłoszeniu o postępowaniu przetargowym. Datą wniesienia wadium jest data wpływu środków na rachunek bankowy Spółki.



6. Komisja przetargowa, niezwłocznie przed wywołaniem licytacji sprawdza, czy oferenci wnieśli wadium w należytej wysokości i wyznaczonym terminie.
7. Wadium przepada na rzecz Spółki, jeżeli żaden z obecnych uczestników licytacji nie zaoferuje ceny wywoławczej.
8. Wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte, zostanie zwrócone niezwłocznie po dokonaniu wyboru oferty.
9. Wadium złożone przez nabywcę zostanie zarachowane na poczet ceny.
10. Wadium przepada na rzecz Spółki, jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta, nie wpłaci całej ceny sprzedaży bądź uchyli się od zawarcia umowy we wskazanym przez Spółkę terminie.
11. Koszty zawarcia umowy sprzedaży ponosi nabywca.
12. Przetarg uznaje się za rozstrzygnięty z chwilą zatwierdzenia jego wyników w formie uchwały przez Zarząd Spółki oraz po uzyskaniu wymaganych zgód o których mowa w § 19.
13. Spółka może odwołać lub zmienić warunki przetargu lub ogłoszenia, zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert bez podania przyczyny, jak również żądać, w przypadku wystąpienia przesłanek, o których mowa w art. 70⁵ kodeksu cywilnego, unieważnienia umowy zawartej w drodze przetargu. Informację o zmianie warunków przetargu lub ogłoszenia publikuje się w sposób określony w § 15 ust. 1. W takim przypadku termin przeprowadzenia przetargu ulega odpowiedniej zmianie.

V. PRZETARG USTNY

§ 17

1. Przetarg ustny odbywa się w drodze publicznej licytacji.
2. Przetarg otwiera przewodniczący komisji przetargowej i kieruje jej pracami.
3. Komisja przetargowa przed wywołaniem licytacji sprawdza czy uczestnicy licytacji wnieśli wadium w sposób, w terminie i w wysokości wymaganej przez Spółkę.
4. Do licytacji dopuszczone są osoby, które wniosły wadium w sposób, w terminie i wysokości wymaganej przez Spółkę.
5. Licytację prowadzi osoba fizyczna wyznaczona przez przewodniczącego komisji przetargowej spośród jej członków, zwana dalej „licytatorem”.
6. Wywołując licytację podaje się do wiadomości przedmiot przetargu, jego cenę wywoławczą i wysokość postąpienia.
7. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 0,1 procenta ceny wywoławczej.
8. Zaoferowana cena przestaje wiązać oferenta, gdy inny oferent zaoferował wyższą cenę.
9. Po ustaniu postąpień licytator, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu, zamyka przetarg i udziela przybicia uczestnikowi licytacji, który zaoferował najwyższą cenę pod



warunkiem zatwierdzenia wyników licytacji przez organy Spółki w formie uchwały oraz uzyskaniu wymaganych zgód.

10. Do zawarcia umowy sprzedaży dochodzi po spełnieniu postanowień § 9 ust. 10, § 19 i § 20 ust. 2.
11. Nabywca, który w terminach określonych w § 20 ust. 2 nie uści ceny nabycia, traci prawa wynikające z przybicia oraz wadium na zasadach określonych w § 16 ust. 11.

§ 18

Licytator, niezwłocznie po zakończeniu licytacji, sporządza protokół z jej przebiegu, który powinien zawierać:

- 1) informacje o sposobie ogłoszenia przetargu,
- 2) oznaczenie czasu i miejsca licytacji,
- 3) imię i nazwisko licytatora oraz pozostałych członków komisji przetargowej,
- 4) podstawę prawną przeprowadzenia licytacji,
- 5) przedmiot przetargu i wysokość ceny wywoławczej oraz minimalnego postąpienia,
- 6) listę uczestników licytacji, z wyszczególnieniem wysokości i terminu wniesionego wadium oraz dokumenty potwierdzające umocowanie osoby lub osób działających w imieniu uczestnika licytacji,
- 7) oświadczenie każdego z uczestników licytacji o:
 - zapoznaniu się i akceptacji stanu prawnego i faktycznego, w tym technicznego przedmiotu licytacji,
 - zapoznaniu się i akceptacji postanowień Regulaminu,
 - zapoznaniu się z treścią ogłoszenia,

według wzoru zamieszczonego na stronie internetowej Spółki i Oddziału.

- 8) przebieg licytacji,
- 9) imię, nazwisko i miejsce zamieszkania albo firmę i siedzibę nabywcy,
- 10) cenę zaoferowaną przez nabywcę za nieruchomość mieszkaniową,
- 11) wnioski i oświadczenia osób uczestniczących w licytacji,
- 12) stwierdzenie konieczności zatwierdzenia wyników licytacji przez Zarząd Spółki w formie uchwały oraz innych organów Spółki, jeśli taka zgoda będzie wymagana,
- 13) stwierdzenie, że termin zawarcia umowy sprzedaży zostanie ustalony po zatwierdzeniu wyników licytacji przez Zarząd Spółki oraz uzyskaniu zgód organów statutowych Spółki, o których mowa w § 19,
- 14) określenie warunków wpłaty ceny sprzedaży,
- 15) wzmiankę o odczytaniu protokołu w obecności uczestników licytacji,



- 16) podpisy członków komisji przetargowej i uczestnika licytacji, który zaoferował najwyższą cenę, albo wzmiankę o przyczynie braku jego podpisu.

VI. ZAWARCIE UMOWY

§ 19

Oddział, po zatwierdzeniu wyniku przetargu przez Zarząd Spółki, w przypadku konieczności spełnienia wymogów zawartych w Statucie Spółki prowadzi działania zmierzające do:

- 1) uzyskania zgody lub opinii Rady Nadzorczej,
- 2) uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia.

§ 20

1. Dyrektor Oddziału ustala termin zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości mieszkaniowej i wzywa nabywcę do stawienia się w oznaczonym terminie oraz miejscu celem jej podpisania.
2. Nabywca nieruchomości mieszkaniowej jest zobowiązany zapłacić całą cenę sprzedaży najpóźniej w ostatnim dniu roboczym przed dniem wyznaczonym do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Za zapłatę ceny sprzedaży rozumie się wpływ środków na rachunek bankowy Spółki.
3. Wydanie nabywcy przedmiotu sprzedaży następuje niezwłocznie po zawarciu umowy.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21

W przypadku, jeżeli przetarg zakończył się wynikiem negatywnym (nie dokonano wyboru oferty), decyzję o zmianie zasad i warunków sprzedaży nieruchomości mieszkaniowej objętej przetargiem w granicach zawartych w uchwale określonej w § 7 ust. 5, podejmuje Dyrektor Oddziału.

§ 22

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 2 pkt. 1.

§ 23

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1.04.2018 r.
2. Z dniem 31.03.2018 r. traci moc „Regulamin zbywania nieruchomości, kopalń, zakładów górniczych lub ich oznaczonych części przez Spółkę Restrukturyzacji Kopalń S.A.”



zatwierdzony uchwałą numer 56/2016/RN/VII Rady Nadzorczej Spółki z dnia 17.12.2016 r. z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

3. Sprawy dotyczące sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, których bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu, co do których nie zostało przesłane do publikacji ogłoszenie o przetargu, kontynuowane będą na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.
4. Sprawy dotyczące sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, których bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu, co do których zostało przesłane do publikacji ogłoszenie o przetargu, realizowane będą na podstawie „Regulaminu zbywania nieruchomości, kopalń, zakładów górniczych lub ich oznaczonych części przez Spółkę Restrukturyzacji Kopalń S.A.”

Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A. w Bytomiu
WICEPREZES ZARZĄDU
ds. Ekonomiki i Finansów
Beata Barszczowska

Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A. w Bytomiu
WICEPREZES ZARZĄDU
ds. Likwidacji Kopalń i Ochrony Środowiska
Jacek Szusćik