

REGULAMIN PRZETARGÓW

na sprzedaż nieruchomości i ruchomości będących własnością spółki pod firmą:
**„PLANTICO – HODOWLA I NASIENICTWO OGRODNICZE ZIELONKI”
SPÓŁKA Z O. O.
(05-082 STARE BABICE, ZIELONKI-PARCELA, ULICA PARKOWA 1A)**

Regulamin niniejszy określa zasady i tryb organizowania i przeprowadzania przetargów, tj. w formie pisemnej i ustnej na sprzedaż nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych oraz ruchomości stanowiących własność Spółki.

Pod pojęciem „działki gruntu, nieruchomości gruntowej, nieruchomości budynkowej i nieruchomości lokalowej” rozumie się pojęcia zdefiniowane ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 tekst jednolity oraz ustawą z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 tekst jednolity).

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Ustala się, że organizatorem przetargów jest „Plantico – Hodowla i Nasiennictwo Ogrodnicze Zielonki” Spółka z o.o. wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000036476. Spółka we własnym zakresie będzie ogłaszać i przeprowadzać przetargi na sprzedaż i nie będzie zlecała tych czynności innym podmiotom.
2. Zgodnie z aktem założycielskim Spółki przy zbywaniu nieruchomości wymagana jest zgoda Zgromadzenia Wspólników, tj. jedyne go wspólnika - Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Zgoda taka jest konieczna przy sprzedaży ruchomości o których mowa w Umowie Spółki z dnia 30.01.2018 roku § 17 pkt. 1 ust. 18 i pkt.2.
3. Do dokonywania czynności związanych z przetargiem Zarząd Spółki powołuje każdorazowo – w formie uchwały – Komisję Przetargową. W treści uchwały Zarząd Spółki określa szczegółowo zadania Komisji.
 - a. Komisja składa się z trzech do siedmiu członków, w tym przewodniczącego wyłanianych spośród pracowników Spółki.
 - b. Skład Komisji jest jawny.
 - c. Członkiem Komisji nie może być osoba:
 - i. która uczestniczy w aukcji lub przetargu jako oferent,
 - ii. której małżonek, krewny lub powinowaty do drugiego stopnia włącznie uczestniczy w aukcji lub przetargu jako oferent,
 - iii. którą łączą, oprócz stosunków osobistych, stosunki służbowe i majątkowe z uczestnikiem aukcji lub przetargu.
 - d. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, w przypadku równej ilości głosów decyduje głos przewodniczącego.
4. Organizator przetargu ustala cenę wywoławczą przedmiotu przetargu. Cena wywoławcza nie może być niższa od aktualnej wartości rynkowej określonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w formie pisemnej w operacie szacunkowym a w przypadku ruchomości przez komisję powołaną przez Zarząd Spółki lub rzeczoznawcę majątkowego.
5. Sprzedaży dokonuje się w formie:
 - a. ustnej;
 - b. pisemnej, z wyłączeniem sprzedaży nieruchomości

- c. każdorazowo wybór formy sprzedaży nieruchomości należy do decyzji Zarządu Spółki.
6. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych, osoby prawne i jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, jeżeli wpłacą organizatorowi wymagane wadium w kwocie, terminie i miejscu wyznaczonym w treści ogłoszenia oraz spełnią inne warunki podane w ogłoszeniu.
 - a. W przypadku osób zagranicznych wymagana jest zgoda MSWiA na nabycie nieruchomości
7. Organizator ustala wysokość wadium, które nie może być niższe niż 5% ceny wywoławczej i wyższe niż 20% ceny wywoławczej.
 - a. Uczestnik przetargu wnosi kwotę należnego wadium w gotówce.
 - b. Jeżeli do przetargu organizator zgłasza więcej niż jeden przedmiot i każdy z nich jest przedmiotem odrębnego postępowania, to na każdy przedmiot należy wnieść oddzielnie kwotę należnego wadium.
 - c. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia.
 - d. Wadium zostanie zwrócone oferentowi, który przetarg wygrał, jeżeli Spółka nie uzyska zgody stosownego organu na sprzedaż, jeżeli zgoda to takiej czynności jest niezbędna.
 - e. Organizator może odstąpić od pobierania od uczestników przetargu wadium, ale tylko w przypadku przetargu pisemnego.
 - f. Wadium nie podlega zwrotowi w przypadku, gdy:
 - i. żaden z uczestników przetargu nie zgłosi postąpienia ponad cenę wywoławczą albo żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje co najmniej ceny wywoławczej,
 - ii. osoba lub podmiot, która przetarg wygrała, uchyli się od zawarcia umowy,w pozostałych przypadkach wadia zostaną zwrócone.
8. Organizator ustala minimalną wysokość postąpienia podczas przetargu wynoszącą nie mniej niż 1% ceny wywoławczej.
9. Przetarg ogłasza organizator w sposób zwyczajowo przyjęty poprzez zamieszczenie ogłoszenia o przetargu – zależnie od przedmiotu przetargu– w prasie krajowej, lokalnej, na własnej stronie internetowej lub Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki w Zielonkach Parcelach przy ulicy Parkowej 1A, ewentualnie w Zakładzie Spółki, bądź w jednostce organizacyjnej Spółki lub w siedzibie najbliższej – według miejsca położenia przedmiotu przetargu – jednostki samorządu terytorialnego. Ogłoszenie podaje się do publicznej wiadomości co najmniej na 14 dni przed dniem rozpoczęcia przetargu. Wybór sposobu ogłoszenia powinien zapewnić uzyskanie jak największego zainteresowania uczestników przetargiem i uzyskanie najbardziej korzystnej oferty.
 - a. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informację o przetargu na jeden lub większą ilość przedmiotów.
 - b. W ogłoszeniu przetargu należy podać w szczególności następujące dane:
 - i. oznaczenie przedmiotu czytelnie go identyfikujące i charakteryzujące, rodzaj praw przysługujących Spółce do przedmiotu przetargu,
 - ii. cenę wywoławczą przedmiotu przetargu, w przypadku większej ilości przedmiotów, to należy podać cenę wywoławczą każdego przedmiotu oddzielnie,

- iii. przedstawienie warunków przetargu, ze szczególnym uwzględnieniem uzyskania zgody stosownego organu na sprzedaż,
 - iv. wyliczoną kwotę należnego wadium w złotych, jak również wskazanie terminu (data, godzina) i miejsca (dokładny adres) przyjęcia wpłat wadium gotówką lub przelewem na rachunek bankowy, podając nazwę i numer konta bankowego, a jeżeli do przetargu zgłoszone są przedmioty będące w odrębnym postępowaniu, to należy podać kwotę należnego wadium dla każdego przedmiotu oddzielnie,
 - v. termin (data, godzina) i miejsce (dokładny adres) odbycia przetargu – termin (data, godzina) oraz miejsce (dokładny adres) złożenia ofert oraz otwarcia ofert i rozstrzygnięcia przetargu pisemnego,
 - vi. wysokość minimalnego postąpienia w złotych podczas przetargu, a jeżeli do przetargu zgłoszone są przedmioty będące w odrębnym postępowaniu, to należy podać wysokość minimalnego postąpienia podczas przetargu dla każdego oddzielnie,
 - vii. termin oględzin przez oferentów przedmiotu przetargu,
 - viii. w przypadku przetargu organizator winien zamieścić zapis, że pisemna oferta musi zawierać ponadto imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę) i siedzibę oferenta, adres organizatora przetargu, adnotację o nazwie przetargu (np. „Przetarg na nieruchomości..., działkę gruntupołożoną w”) oraz, że oferta powinna być złożona w zamkniętej zabezpieczonej kopercie wraz z oświadczeniem oferenta o zapoznaniu się przez niego z przedmiotem i warunkami przetargu i przyjęciu ich bez zastrzeżeń,
 - ix. pouczenie oferentów o możliwości zarachowania wpłaconej kwoty wadium na poczet ceny nabycia przedmiotu przetargu, w przypadku uznania przetargu za skuteczne,
 - x. zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz organizatora przetargu, jeżeli oferent, który przetarg wygrał, uchyli się od zawarcia umowy oraz, gdy żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje co najmniej ceny wywoławczej powiększonej o kwotę minimalnego postąpienia albo żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje co najmniej ceny wywoławczej,
 - xi. zastrzeżenie o możliwości odstąpienia od przetargu przez organizatora – do chwili ich rozpoczęcia – bez podania przyczyn,
 - xii. zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu przez organizatora w każdym czasie i na każdym etapie postępowania, do chwili zawarcia umowy włącznie, bez podania przyczyn,
 - xiii. wskazanie adresu organizatora przetargu i jego jednostki organizacyjnej (adres pocztowy, numer telefonu, numer faxu, strony internetowej, adres poczty elektronicznej), u których oferenci mogą uzyskać szczegółowe informacje o przedmiocie i warunkach przetargu.
10. Organizator przetargu – mając na względzie wyeksponowanie przedmiotu sprzedaży na rynku i zaprezentowanie go oferentom – zorganizuje w miarę możliwości organizacyjnych maksymalnie długi czas ekspozycji przedmiotu przetargu oraz przyjmowanie wpłat wadium przez cały czas opublikowania ogłoszenia o przetargu. Organizator umożliwi uczestnikom zapoznanie się z przedmiotem przetargu, ustalając termin oględzin. Ustalenie terminu winno zapewniać równe prawa dla uczestników przetargu.
11. Przetarg ustny przeprowadza się, jeżeli stawił się chociażby jeden uczestnik.

12. Przetarg pisemny przeprowadza się, jeżeli wpłynęła chociażby jedna oferta spełniająca warunki określone w treści ogłoszenia o przetargu.

II. PROCEDURA POSTĘPOWANIA ORGANIZATORA W PRZYPADKU PRZETARGU USTNEGO

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej rozpoczyna przetarg od stwierdzenia prawidłowości jego ogłoszenia, a następnie dokonuje prezentacji przedmiotu przetargu jego uczestnikom oraz sprawdza, czy wadia zostały wniesione we właściwym terminie, miejscu i kwocie. Ponadto informuje, że oferent winien dokonać zapłaty wylicytowanej ceny w terminie nie dłuższym niż do dnia wydania przedmiotu przetargu lub podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, także w formie warunkowej umowy sprzedaży dla nieruchomości, a wydanie nieruchomości nastąpi w formie protokołu zdawczo-odbiorczego lub też wprost nastąpi po zawarciu notarialnej umowy sprzedaży. Przewodniczący Komisji zapoznaje uczestników przetargu z obowiązkiem uzyskania przez organizatora przetargu pisemnej zgody stosownego organu na sprzedaż. Uzyskanie takiej zgody stanowi warunek sprzedaży przedmiotu przetargu, a w przypadku nieruchomości, zawarcia notarialnej umowy sprzedaży.
 - a. Przewodniczący Komisji Przetargowej wywołuje licytację, ogłaszając ustaloną cenę wywoławczą i wzywa uczestników do zgłaszania postąpień. Jeżeli, mimo trzykrotnego podania ceny wywoławczej, żaden z uczestników przetargu nie zgłosi postąpienia, Przewodniczący zamyka licytację. Jeśli natomiast uczestnicy licytacji zgłaszają kolejne postąpienia, to po ich ustaniu, trzykrotnie wywołana przez Przewodniczącego najwyższa zaoferowana cena zamyka licytację.
 - b. Przetarg wygrywa uczestnik, który zgłosił najwyższą cenę. Przewodniczący Komisji ogłasza imię i nazwisko albo nazwę (firmę) osoby, która wygrała przetarg.
2. Przetarg uważa się za nie rozstrzygnięty, jeżeli:
 - a. nikt nie stawił się na przetargu,
 - b. żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.

III. PROCEDURA POSTĘPOWANIA ORGANIZATORA W PRZYPADKU PRZETARGU PISEMNEGO

1. Komisja Przetargowa, rozpoczynając przetarg:
 - a. stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - b. ustala liczbę złożonych ofert oraz sprawdza, czy wadia zostały wniesione we wskazanej kwocie, terminie i miejscu,
 - c. sprawdza prawidłowość zabezpieczenia ofert i zaadresowania kopert,
 - d. otwiera koperty z ofertami złożonymi w terminie i miejscu wskazanym w ogłoszeniu przetargu według kolejności ich wpływu do organizatora,
 - e. analizuje kompletność i treść złożonych ofert.
2. Komisja odrzuca oferty, jeżeli:
 - a. zostały złożone po wyznaczonym terminie, w niewłaściwym miejscu lub przez osoby, które nie wniosły wadium w należyty sposób,
 - b. nie zawierają danych, które organizator przetargu podał za niezbędne w treści ogłoszenia lub są one niekompletne, nieczytelne, względnie ich treść

budzi wątpliwość, zaś złożenie przez oferentów wyjaśnień mogłoby doprowadzić do uznania ich za nowe oferty.

3. O odrzuceniu ofert organizator przetargu powiadamia niezwłocznie oferenta. Oferty, które nie zostały odrzucone, Komisja szczegółowo analizuje, biorąc pod uwagę zaoferowaną cenę. Dopuszcza się możliwość złożenia przez oferenta dodatkowych wyjaśnień, ale pod warunkiem, że nie prowadzą one do zmiany oferowanej ceny. Jeżeli Komisja odnotuje równorzędne cenowo oferty, przeprowadza dodatkowo licytację (w formie ustnej) – w terminie i miejscu wzajemnie uzgodnionym – ograniczoną do tych oferentów, którzy złożyli oferty równorzędne. Wówczas stosuje się odpowiednio zasady dotyczące przetargów zgodnie z procedurą określoną w punkcie II niniejszego Regulaminu. O wyniku przetargu organizator niezwłocznie powiadamia na piśmie oferentów oraz zamieszcza informację na tablicy ogłoszeń w siedzibie organizatora przetargu i na własnej stronie internetowej. W zawiadomieniu oferenta, który przetarg wygrał podaje się informację o konieczności uregulowania zapłaty reszty ceny w terminie nie dłuższym niż do dnia wydania przedmiotu przetargu.
4. Przetarg uważa się za nie rozstrzygnięty, jeżeli:
 - a. nie wpłynęła żadna oferta,
 - b. żaden z uczestników przetargu nie zaoferował co najmniej ceny wywoławczej,
 - c. Komisja Przetargowa odrzuciła wszystkie oferty lub nie wybrała żadnej oferty.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Jeżeli pierwszy przetarg nie doszedł do skutku, organizator przystępuje do ogłoszenia i zorganizowania kolejnych przetargów. Kolejne przetargi nie są przeprowadzane w tym samym terminie, co przetarg pierwszy.
2. Komisja Przetargowa sporządza protokół niezwłocznie po zakończeniu czynności związanych z przetargiem.
3. Protokół powinien zawierać następujące informacje:
 - a. termin (data, godzina), miejsce (dokładny adres) i formę sprzedaży (przetarg ustny czy pisemny) oraz datę sporządzenia protokołu,
 - b. oznaczenie przedmiotu przetargu,
 - c. sposób opublikowania ogłoszenia o przetargu,
 - d. przebieg licytacji i najwyższą cenę osiągniętą podczas przetargu ustnego, a w przypadku przetargu pisemnego informację o złożonych ofertach, ofertach odrzuconych, ofertach, które nie podlegały odrzuceniu i wyborze oferty cenowo najkorzystniejszej lub nie wybraniu żadnej z nich,
 - e. imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę) i siedzibę osoby, która wygrała przetarg,
 - f. inne dane i okoliczności uznane za istotne przez Komisję dla przebiegu przetargu (np. odstąpienie od przetargu, unieważnienie przetargu, poinformowanie uczestników o konieczności uzyskania zgody stosownego organu na sprzedaż, zastrzeżenia zgłaszane przez uczestników),
 - g. ewentualne wnioski wraz z uzasadnieniem w zakresie dalszych czynności związanych z przetargiem,
 - h. podpis oferenta, który wygrał przetarg oraz podpisy członków komisji.
4. Komisja przedkłada protokół, po jego podpisaniu, wraz z kompletem niezbędnych załączników do zatwierdzenia przez Zarząd Spółki.

5. Po zatwierdzeniu protokołu, Komisja Przetargowa uzgadnia z oferentem, który wygrał przetarg sposób, i termin wpłaty reszty ceny.
 - a. Jeżeli przetarg wygrał oferent będący cudzoziemcem nabycie nieruchomości może nastąpić wówczas, gdy spełnia on wymogi określone w Ustawie z dnia 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców Dz. U. z 2014 r. poz. 1380 tekst jednolity.
6. Wszelkie zmiany Regulaminu wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
7. Regulamin został zatwierdzony przez Zarząd Spółki i obowiązuje z dniem podpisania.

Zielonki, dnia 30.10.2018 r.