

Załącznik do uchwały nr 27/80/2015/Z/VI  
Zarządu Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A.  
z dnia 18.08.2015 r.



**REGULAMIN**  
**ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI,**  
**KOPALŃ , ZAKŁADÓW GÓRNICZYCH LUB ICH OZNACZONYCH**  
**CZEŚCI PRZEZ SPÓLKĘ RESTRUKTURYZACJI KOPALŃ S.A.**

**TEKST JEDNOLITY WG. STANU NA DZIEŃ 18.08.2015r.**

**BYTOM SIERPIEŃ 2015**

## **PRZEPISY WSTĘPNE**

### **§ 1**

1. Regulamin niniejszy, zwany dalej Regulaminem, określa zasady zbywania prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego gruntów (zwanymi dalej nieruchomościami) oraz zbywania - na zasadzie art. 8a ust.4 ustawy z dnia 7 września 2007r. o funkcjonowaniu górnictwa węgla kamiennego (Dz. U. z 2015r. poz 410)-kopalń, zakładów górniczych lub ich oznaczonych części stanowiących zorganizowane części przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 393 pkt. 3 Kodeksu spółek handlowych, § 27 ust. 1 pkt.10 Statutu Spółki Restrukturyzacji Kopalń SA i art. 2 pkt.27e Ustawy z dnia 11.03.2004r. O podatku od towarów i usług ( Dz.U z 2011r., Nr 177 poz. 1054 t.j. z późn. zm.) przez Spółkę Restrukturyzacji Kopalń S.A., zwaną w dalszej treści Regulaminu „Spółką”.
2. Regulamin jest sporządzony z uwzględnieniem postanowień Uchwały nr 1 Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 31 sierpnia 2004r., Statutu Spółki, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2015r., poz. 782, z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. 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 2001r. Nr 4, poz. 24, z późn. zm.), ustawy z dnia 8 sierpnia 1996r o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz.U. Nr 106, poz. 493 z późn. zm.), ustawy z dnia 7 września 2007 r. o funkcjonowaniu górnictwa węgla kamiennego (Dz. U. z 2015r. poz 410) oraz Kodeksu cywilnego ( Ustawa z dnia 23.04. 1964r. , Dz.U. z 2014r. poz. 121 t.j. z późn. zm. )
3. Równowartość w złotych polskich kwot wyrażonych w euro oblicza się na podstawie średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski według stanu z dnia podjęcia przez Zarząd Spółki uchwały w sprawie sprzedaży nieruchomości, a w przypadku gdy na sprzedaż nieruchomości wymagana jest zgoda ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa równowartość w złotych polskich kwot wyrażonych w euro oblicza się na podstawie średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski według stanu z dnia wystąpienia o zgodę.
4. Zbywanie nieruchomości odbywa się w drodze publicznego przetargu – ustnego (licytacji) albo pisemnego, prowadzonego według szczegółowych zasad i trybu określonego w Regulaminie, w uzasadnionych przypadkach – w trybie przetargu dwustopniowego, a w razie odstąpienia od przetargu – w trybie przyjęcia oferty albo negocjacji.
5. Zbywanie kopalń, zakładów górniczych lub ich oznaczonych części stanowiących zorganizowane części przedsiębiorstwa odbywa się w trybie określonym w § 34 i § 35 Regulaminu

### **§ 2**

1. Pod pojęciem Dyrektora Oddziału - Zakładu Spółki rozumie się Dyrektora Oddziału - Zakładu Spółki w którego księgach rachunkowych zaewidencjonowana jest nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży.
2. Pod pojęciem właściwego Oddziału - Zakładu Spółki rozumie się Oddział - Zakład Spółki w którego księgach rachunkowych zaewidencjonowana jest nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży.

### **§ 3**

1. Przetarg jest organizowany i prowadzony przez Spółkę.
2. W uzasadnionych przypadkach organizacja i prowadzenie przetargu mogą być powierzone wskazanej uchwałą Zarządu Spółki osobie trzeciej zwanej w dalszej treści

Regulaminu „Prowadzącym Przetarg”, która wykonywać będzie zadania przewidziane niniejszym Regulaminem dla komisji przetargowej.

Prowadzący przetarg wynagradzany jest na zasadach określonych w umowie zawartej ze Spółką.

3. Przetarg powinien odbyć się w terminie nie krótszym niż 14 dni i nie dłuższym niż 28 dni od ukazania się obwieszczenia o którym mowa w § 13 ust. 2 z zastrzeżeniem § 22 ust. 6.
4. Przetarg uważa się za rozstrzygnięty z chwilą podjęcia uchwały Zarządu Spółki zatwierdzającej wyniki przetargu chyba, że w postępowaniu przetargowym nie została złożona żadna oferta.
5. Spółka może odwołać lub zmienić warunki przetargu lub obwieszczeń o przetargu, zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert jak również żądać, w przypadku wystąpienia przesłanek, o których mowa w art. 70<sup>5</sup> Kodeksu cywilnego, unieważnienia umowy zawartej w drodze przetargu.

#### **§ 4**

W przetargu jako oferenci/\*uczestnicy licytacji nie mogą uczestniczyć:

- 1) członkowie Zarządu i członkowie Rady Nadzorczej Spółki,
- 2) osoby fizyczne, którym powierzono wykonanie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu,
- 3) Prowadzący przetarg,
- 4) małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w § 4 pkt 1-2,
- 5) osoby, które pozostają z Prowadzącym Przetarg w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności prowadzącego przetarg.

### **PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§ 5**

1. Cena wywoławcza nieruchomości w pierwszym przetargu nie może być niższa niż jej aktualna wartość rynkowa, z zastrzeżeniem § 5 ust. 6 .
2. Wartość rynkowa nieruchomości ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego w opinii o wartości nieruchomości sporządzonej w formie operatu szacunkowego.
3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, z zastrzeżeniem § 5 ust. 4.
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony po upływie okresu, o którym mowa w § 5 ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził.
5. Odstąpienie od sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego opinii, o której mowa w § 5 ust. 2 dotyczącej sprzedawanej nieruchomości może nastąpić, jeżeli koszt sporządzenia tej opinii w sposób oczywisty przekraczałby wartość rynkową nieruchomości.
6. W przypadku braku możliwości ustalenia wartości rynkowej nieruchomości cena wywoławcza nie może być niższa niż jej wartość księgowa netto, z wyjątkiem gdy przedmiotem zbycia jest kopalnia, zakład górniczy lub jego oznaczona część.
7. Umowa kupna – sprzedaży nieruchomości sporządzana jest w kancelarii notarialnej wskazanej przez Dyrektora Oddziału – Zakładu Spółki, kierującego Działem Spółki, do obowiązków którego należy prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą

nieruchomości, Przewodniczącego komisji przetargowej lub Przewodniczącego zespołu negocjacyjnego. W przypadku przetargu ustnego, pisemnego oraz negocjacji decyzja Przewodniczącego komisji przetargowej lub zespołu negocjacyjnego wskazana kancelaria notarialna wpisana zostaje do protokołu (Odpowiednio Załącznik nr 5, 6 lub 7

## § 6

1. Sprzedaż nieruchomości w pierwszym przetargu nie może nastąpić za cenę niższą niż cena wywoławcza.
2. W przypadku nie wyłonienia nabywcy nieruchomości w drodze pierwszego przetargu, za zgodą Zarządu Spółki wyrażoną w formie uchwały, sprzedaż może nastąpić w drodze kolejnych przetargów z zastosowaniem ceny wywoławczej w wysokości nie niższej niż 2/3 ceny wywoławczej z pierwszego przetargu.
3. Sprzedaż składnika mienia w drodze przyjęcia oferty nie może nastąpić za cenę niższą niż :
  - 1) wartość rynkowa, w przypadku sprzedaży bez uprzedniego przeprowadzenia przetargu,
  - 2) cena wywoławcza z ostatniego przetargu, w przypadku nie wyłonienia nabywcy w drodze przetargu.
4. Przepisu § 6 ust. 2 nie stosuje się w przypadku unieważnienia pierwszego przetargu.

## § 7

Z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości może wystąpić:

- 1) Członek Zarządu Spółki,
- 2) Dyrektor Oddziału - Zakładu Spółki,
- 3) kierujący Działem.

## § 8

1. Wniosek, o którym mowa w § 7 Regulaminu winien zawierać:
  - 1) kartę informacyjną nieruchomości,
  - 2) opis stanu technicznego oraz wyposażenia,
  - 3) operat szacunkowy,
  - 4) aktualny odpis z księgi wieczystej,
  - 5) wymaganą dokumentację geodezyjną,
  - 6) uzasadnienie sprzedaży nieruchomości poparte analizą ekonomiczną oraz propozycję co do trybu sprzedaży,
  - 7) udokumentowaną informację na temat obciążeń nieruchomości prawami osób trzecich, w tym przede wszystkim: hipotek, służebności gruntowych i przesyłu, roszczeń osób trzecich o zwrot nakładów poniesionych na nieruchomości a także informacji o złożonych a jeszcze nie rozpatrzonych przez Spółkę wnioskach o których mowa w „Regulaminie udzielania zgód na wejście w teren nieruchomości będących własnością, pozostających w wieczystym użytkowaniu lub we władaniu Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A.”,
  - 8) wymagane przez Zarząd Spółki opinie,
  - 9) aktualną dokumentację fotograficzną przedmiotu sprzedaży,
  - 10) informację o dokonanych dotychczas czynnościach prawnych zmierzających do zbycia nieruchomości,

z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1, a wzór karty informacyjnej stanowi załącznik nr 2 do Regulaminu.

3. W przypadku zbycia kopalni, zakładu górniczego lub jego oznaczonej części do wniosku załącza się zestawienie zbiorcze zawierające niezbędne informacje dotyczące wszystkich składników mienia, bez względu na ich rodzaj, wchodzących w skład zbywanej kopalni, zakładu górniczego lub ich oznaczonych części.

### **§ 9**

Wniosek podlega zarejestrowaniu w rejestrze prowadzonym przez właściwy Oddział - Zakład Spółki.

### **§ 10**

1. Wniosek, o którym mowa w § 7 i 8 przedkłada się w Dziale Zagospodarowania Majątku celem zaopiniowania i sporządzenia wniosków i projektów uchwał do właściwych organów Spółki i ewentualnie do ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Wniosek Działu Zagospodarowania Majątku przedkładany jest Zarządowi Spółki celem podjęcia uchwały w sprawie sprzedaży nieruchomości, z zastrzeżeniem ust.3.
3. W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych, Dyrektor Oddziału – Zakładu Spółki, w ewidencji którego znajdują się te lokale, występuje z wnioskiem określonym w § 7 i 8, bezpośrednio do Zarządu Spółki.
4. W szczególnym przypadku, gdy wniosek o zbycie składnika mienia, o którym mowa w § 7 i 8 składa kierujący Działem Zagospodarowania Majątku, sporządzany jest jeden wniosek do Zarządu Spółki. Wniosek ten powinien zawierać, w szczególności, wszystkie elementy określone w § 8.

### **§ 11**

1. Decyzję w sprawie sprzedaży nieruchomości podejmuje Zarząd Spółki w formie uchwały, w której określa się co najmniej istotne elementy czynności prawnej.
2. Sprzedaż nieruchomości o wartości rynkowej niższej od równowartości w złotych polskich kwoty 15.000 euro należy do kompetencji Zarządu Spółki.
3. Sprzedaż nieruchomości o wartości rynkowej stanowiącej równowartość w złotych polskich kwoty od 15.000 euro do 30.000 euro wymaga zgody Rady Nadzorczej Spółki.
4. Sprzedaż nieruchomości o wartości rynkowej przekraczającej równowartość w złotych polskich kwoty 30.000 euro wymaga zgody Walnego Zgromadzenia Spółki.
5. Zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa wymaga sprzedaż nieruchomości o wartości rynkowej przekraczającej równowartość w złotych polskich kwoty 50.000 euro, obliczonej na podstawie średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski według stanu z dnia wystąpienia o zgodę.

### **§ 12**

1. Dyrektor Oddziału – Zakładu Spółki lub kierujący Działem lub Prowadzący Przetarg, o ile uchwała Zarządu Spółki nie stanowi inaczej, zobowiązani są do:
  - 1) opracowania obwieszczeń o przetargu, o których mowa w § 13 i § 23,
  - 2) udzielania informacji dotyczących przedmiotu przetargu,
  - 3) zapewnienia pomieszczenia do przeprowadzenia przetargu,
  - 4) uzgodnienia terminu i miejsca przetargu z Działem Spółki, do obowiązków którego należy prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą nieruchomości,
  - 5) zawiadamiania komisji przetargowej o terminie i miejscu przetargu, dokonanego

w formie pisemnej wraz z załączeniem kserokopii obwieszczeń, o których mowa w § 13 i § 23,

- 6) podejmowania czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży.
2. Zlecenie publikacji obwieszczenia o którym mowa w § 13 i § 23 w prasie i ewentualnie innych mediach, o których mowa w § 13 ust.7 , dokonuje Dział Spółki do obowiązków którego należy prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą nieruchomości albo Prowadzący Przetarg.
3. Publikacją obwieszczenia, o którym mowa w § 13 i § 23, w sposób przewidziany w § 13 ust. 6, zajmuje się Dział Spółki, do obowiązków którego należy prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą nieruchomości.
4. Dyrektor Oddziału – Zakładu Spółki, zobowiązany jest do przechowywania pełnej dokumentacji związanej ze sprzedażą. W przypadku gdy przetarg przeprowadzany jest przez Prowadzącego Przetarg to zobowiązany jest on do sukcesywnego przekazywania dokumentacji przetargowej Dyrektorowi Oddziału – Zakładu Spółki.

### § 13

1. Informacje o przetargu podaje się do publicznej wiadomości w obwieszczeniu zamieszczonym w prasie, o którym mowa w ust. 2 i w obwieszczeniu szczegółowym, o którym mowa w ust. 4.
2. Obwieszczenie o przetargu zamieszczane w prasie, zwane dalej „Obwieszczeniem prasowym”, określa w szczególności:
  - 1) firmę, siedzibę i adres Spółki, względnie właściwego Oddziału - Zakładu Spółki lub Prowadzącego Przetarg,
  - 2) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
  - 3) krótki opis sprzedawanych nieruchomości,
  - 4) wysokość ceny wywoławczej,
  - 5) pouczenie o konieczności zapoznania się – między innymi – z treścią Obwieszczenia szczegółowego i Regulaminu wraz z informacjami o adresie strony internetowej, na której tekst Obwieszczenia szczegółowego oraz Regulaminu jest opublikowany oraz o siedzibie jednostki organizacyjnej Spółki, w której tekst Obwieszczenia szczegółowego i Regulamin jest do wglądu.
3. Obwieszczenie prasowe zamieszcza się w dzienniku o zasięgu lokalnym. W przypadku gdy cena wywoławcza przedmiotu przetargu przewyższa równowartość w złotych polskich kwoty 30.000 euro, obwieszczenie prasowe zamieszcza się w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim.
4. Najpóźniej w dniu ukazania się Obwieszczenia prasowego, ukazuje się Obwieszczenie szczegółowe, które określa w szczególności:
  - 1) firmę, siedzibę i adres Spółki, względnie właściwego Oddziału Spółki lub Prowadzącego Przetargu,
  - 2) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
  - 3) termin, w którym można obejrzeć sprzedawane nieruchomości, nie krótszy niż 14 dniowy (z zastrzeżeniem § 22 ust. 6),
  - 4) opis sprzedawanych nieruchomości,
  - 5) wysokość ceny wywoławczej, wadium oraz w przypadku przetargu ustnego także wysokość postąpienia,
  - 6) termin i sposób wniesienia wadium oraz pouczenie, że datą wniesienia wadium jest data wpływu środków na rachunek Spółki lub data wpłaty w kasie Spółki (o ile wniesienie wadium w gotówce zostało przewidziane

- w danym przetargu),
- 7) miejsce, termin i tryb składania ofert, okres w którym oferta jest wiążąca oraz hasło, którym winny być oznaczone koperty zawierające oferty – w przypadku przetargu pisemnego,
  - 8) pouczenie, iż warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej sprzedawanej nieruchomości,
  - 9) pouczenie, iż uczestnik licytacji powinien posiadać na przetargu ustnym dokumenty potwierdzające jego tożsamość oraz umocowanie do działania w imieniu uczestnika licytacji
  - 10) pouczenie, iż wadium przepada na rzecz Spółki, jeżeli żaden z oferentów/\* uczestników licytacji nie zaoferuje co najmniej ceny wywoławczej,
  - 11) pouczenie, iż wadium wniesione przez oferentów/\*uczestników likwidacji, których oferty nie zostaną wybrane, zostaną niezwłocznie zwrócone po zatwierdzeniu wyników przetargu przez Zarząd Spółki w formie uchwały,
  - 12) pouczenie, iż wadium wniesione przez oferenta/\*uczestnika licytacji, którego oferta zostanie wybrana, będzie zaliczone na poczet ceny,
  - 13) pouczenie, iż wadium przepada na rzecz Spółki, jeżeli oferent/\*uczestnik licytacji, którego oferta została wybrana nie uiszczy całej ceny sprzedaży w terminie określonym przez Spółkę lub uchyli się od zawarcia umowy,
  - 14) informacja, iż Spółka może odwołać lub zmienić warunki przetargu lub obwieszczeń, zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert jak również żądać, w przypadku wystąpienia przesłanek, o których mowa w art. 70<sup>5</sup> Kodeksu cywilnego, unieważnienia umowy zawartej w drodze przetargu,
  - 15) w przypadku przetargu pisemnego informację o terminie, miejscu otwarcia ofert oraz pouczenie, iż w razie ustalenia, że kilku oferentów zaoferowało ceny, których różnica nie przekracza 1%, komisja przetargowa kontynuuje przetarg w formie licytacji,
  - 16) informację o obowiązku pokrycia przez nabywcę kosztów zawarcia umowy sprzedaży,
  - 17) informację o miejscu i terminie, w których oferenci/\*uczestnicy licytacji mogą się zapoznać z treścią niniejszego Regulaminu oraz adresie strony internetowej na której tekst Regulaminu jest opublikowany,
  - 18) pouczenie, iż wniesienie wadium oznacza, że oferent/\*uczestnik licytacji zapoznał się z treścią niniejszego Regulaminu oraz akceptuje jego postanowienia,
  - 19) pouczenie, iż wniesienie wadium oznacza, że oferent/\*uczestnik licytacji zapoznał się oraz akceptuje bez zastrzeżeń stan prawny i faktyczny w tym techniczny przedmiotu przetargu,
  - 20) pouczenie, iż wyniki przetargu wymagają zatwierdzenia przez Zarząd Spółki w formie uchwały,
  - 21) pouczenie o konieczności uzyskania, na zawarcie umowy, zgody organów Spółki lub ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa – jeżeli takie zgody są wymagane,
  - 22) informacja o możliwości odroczenia postępowania przetargowego w uzasadnionych przypadkach,
5. Obwieszczenie szczegółowe w sprawie przetargu pisemnego powinno ponadto podawać informacje na temat wymagań jakie stawiane są nadsyłanym ofertom.
6. Obwieszczenie szczegółowe zamieszcza się na stronach internetowych Spółki, ponadto na widocznym miejscu w siedzibie Spółki oraz właściwego Oddziału - Zakładu Spółki, a także w innych miejscach przyjętych zwyczajowo do umieszczania ogłoszeń, a jeżeli

prorowadzenie przetargu zlecono Prowadzącemu Przetarg – również w lokalu Prowadzącego Przetarg.

7. Obwieszczenie prasowe może być zamieszczone także w innych niż prasa mediach takich jak internet, radio, TV o ile taką decyzję podejmie kierujący Działem, do obowiązków którego należy prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą nieruchomości.

#### § 14

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej sprzedawanej nieruchomości.
2. Wadium może być wnoszone w następujący sposób:
  - a) przelewem na rachunek Spółki,
  - b) gotówką w kasie Spółki, w przypadku gdy kwota wadium nie przekracza 10.000 zł i decyzję o możliwości wnoszenia wadium w taki sposób podejmie kierujący Działem, do obowiązków którego należy prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą składników mienia a informacja na ten temat zostanie podana w Obwieszczeniu szczegółowym,
3. Komisja przetargowa, niezwłocznie przed wywołaniem licytacji albo niezwłocznie po otwarciu ofert, zobowiązana jest sprawdzić czy oferenci/\*uczestnicy licytacji wnieśli wadium w sposób, terminie i wysokości wymaganej przez Spółkę.
4. Wadium wniesione przez oferentów/\*uczestników licytacji, których oferty nie zostały wybrane, zostanie niezwłocznie zwrócone po zatwierdzeniu wyników przetargu przez Zarząd Spółki w formie uchwały.
5. Wadium wniesione przez oferenta/\*uczestnika licytacji, którego oferta została wybrana zostanie zaliczona na poczet ceny sprzedaży.
6. Wadium w pieniądzu przepada na rzecz Spółki, jeżeli oferent/\*uczestnik licytacji, którego oferta została wybrana nie uiszcza całej ceny sprzedaży w terminie określonym przez Spółkę lub uchyli się od zawarcia umowy.
7. W przypadku gdy przetarg prowadzony jest przez Prowadzącego Przetarg, będącego przedsiębiorcą o którym mowa w art. 6 ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz. U. Nr 123 poz. 600 ze zm.), wadium może być wniesione na rachunek bankowy Prowadzącego Przetarg. Sposób podziału wadium w razie wystąpienia okoliczności, o których mowa w § 14 ust. 6 Regulaminu, określa umowa zawarta pomiędzy Spółką a Prowadzącym Przetarg, przy czym na rzecz Spółki przypada nie mniej niż 50% wadium.

#### § 15

1. Przetarg prowadzi komisja przetargowa składająca się z co najmniej 5 osób, w skład której wchodzi pracownicy Spółki oraz osoby pozostające ze Spółką w stosunku zlecenia, wyznaczone uchwałą Zarządu Spółki albo przez Prowadzącego Przetarg, który zagwarantuje udział w czynnościach polegających na zorganizowaniu i przeprowadzeniu przetargu co najmniej jednego przedstawiciela Spółki - z prawem głosu.
2. Członkowie komisji przetargowej rzetelnie i obiektywnie wykonują powierzone im czynności, kierując się wyłącznie obowiązującymi przepisami prawa, posiadaną wiedzą i doświadczeniem.
3. Do obowiązków członków komisji przetargowej należy w szczególności:
  - a) czynny udział w pracach komisji przetargowej,
  - b) wykonywanie poleceń Przewodniczącego komisji przetargowej dotyczących prac komisji przetargowej,



- c) niezwłoczne poinformowanie Przewodniczącego komisji przetargowej o okolicznościach uniemożliwiających wykonywanie obowiązków członka komisji przetargowej.
4. Członkowie komisji przetargowej składają pisemne oświadczenia o zaistnieniu lub braku zaistnienia następujących okoliczności:
- uczestniczą lub mają zamiar uczestniczyć w postępowaniu przetargowym,
  - pozostają 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 oferentem/\*uczestnikiem licytacji, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych oferentów/\*uczestników licytacji,
  - pozostają z oferentem/\*uczestnikiem licytacji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członka komisji przetargowej;
- wg wzoru stanowiącego załącznik nr 3a.
- Oświadczenia członków komisji przetargowej załącza się do dokumentacji przetargowej.
5. W przypadku złożenia przez członka komisji przetargowej oświadczenia o zaistnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 4., nie złożenia takiego oświadczenia lub złożenia oświadczenia niezgodnego z prawdą, niezwłocznie wyłącza się członka komisji przetargowej z dalszego udziału w postępowaniu.
6. Przewodniczący komisji przetargowej wnioskuje do Zarządu o odwołanie członka komisji przetargowej w razie:
- a) naruszenie przez członka komisji przetargowej obowiązków, określonych w ust 2.,
  - b) zaistnienia innej przeszkody uniemożliwiającej jego udział w pracach komisji przetargowej.
7. Czynności podjęte w postępowaniu przetargowym przez członka komisji przetargowej, po powzięciu przez niego wiadomości o zaistnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 4., są nieważne. Czynności komisji przetargowej, jeżeli zostały dokonane z udziałem takiego członka, z zastrzeżeniem ust. 8., powtarza się, chyba, że postępowanie powinno być unieważnione. Powyższe stosuje się odpowiednio do sytuacji, w której członek komisji przetargowej został wyłączony z powodu nie złożenia oświadczenia o którym mowa w ust. 4. albo złożenia oświadczenia niezgodnego z prawdą.
8. Nie powtarza się czynności otwarcia ofert oraz czynności faktycznych nie wpływających na wynik postępowania.
9. Pracami komisji przetargowej kieruje jej Przewodniczący, do którego zadań należy w szczególności:
- a) poinformowanie członków komisji przetargowej o odpowiedzialności w przypadku naruszenia przepisów ustawy, rozporządzenia, lub niniejszego regulaminu,
  - b) odebranie od członków komisji przetargowej oświadczeń, o których mowa w ust. 4.,
  - c) podział pomiędzy członków komisji przetargowej prac związanych z prowadzonym postępowaniem przetargowym,
  - d) nadzorowanie prawidłowego przeprowadzenia postępowania przetargowego,
  - e) podejmowanie decyzji o możliwości obecności podczas posiedzeń komisji przetargowej osób nie będących jej członkami ani biegłymi,
  - f) nadzorowanie prawidłowego prowadzenia dokumentacji postępowania przetargowego,
  - g) informowanie Zarządu o problemach związanych z pracami komisji przetargowej w toku postępowania przetargowego.
10. Postanowienia § 15 ust. 2-9, stosuje się odpowiednio do zespołów negocjacyjnych powoływanych do zbywania nieruchomości w drodze negocjacji.

11. Postanowienia § 15 ust. 2-9 i 13, stosuje się odpowiednio do Prowadzącego Przetarg, zgodnie z § 3 ust. 2. Regulaminu.
12. Postanowienia § 15 ust. 2-9, stosuje się odpowiednio do osób wykonujących czynności związane ze zbywaniem nieruchomości bez przeprowadzania przetargu, w drodze przyjęcia oferty, przy czym obowiązki określone w ust. 6 i ust. 9, w takim przypadku wykonuje właściwy Dyrektor Oddziału - Zakładu Spółki lub Główny Specjalista kierujący Działem.
13. Oświadczenia o których mowa w ust. 4 zobowiązani są złożyć także członkowie Zarządu Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A. oraz właściwi Dyrektorzy Oddziałów - Zakładów oraz Główni Specjaliści kierujący Działami, wg wzoru stanowiącego załącznik nr 3b. Postanowienia ust. 5 - 8 stosuje się odpowiednio.

## § 16

Złożenie jednej ważnej oferty wystarcza do przeprowadzenia przetargu.

## § 17

1. Komisja przetargowa, po zakończeniu przetargu informuje, że termin zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego zostanie ustalony po zatwierdzeniu wyników przetargu przez Zarząd Spółki w formie uchwały.
2. Oferent/\*uczestnik licytacji, którego oferta została wybrana jest zobowiązany do zapłaty całej ceny sprzedaży przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego w kwocie i terminie określonym w protokole, z zastrzeżeniem ust. 6 i 7. Przepisu art. 394 § 1 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.
3. Cena sprzedaży może być uiszczona przez oferenta/\*uczestnika licytacji, którego oferta została wybrana, w ratach, których wysokość i terminy płatności ustalane są przez Przewodniczącego komisji przetargowej, przy czym zgodnie z ust. 2, cała cena sprzedaży winna być wpłacona przed zawarciem umowy kupna - sprzedaży w formie aktu notarialnego,  
  
Informacje o ilości, wysokości i terminie płatności poszczególnych rat wpisywane są do protokołu.
4. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek oferenta/\*uczestnika licytacji, którego oferta została wybrana Zarząd Spółki może wyrazić zgodę na zmianę terminu, o którym mowa w ust. 2 i 3, przy czym zgodnie z ust. 2, cała cena sprzedaży winna być wpłacona przed zawarciem umowy kupna - sprzedaży w formie aktu notarialnego.
5. W przypadku niewykonania przez Spółkę, z przyczyn niezależnych od oferenta/\*uczestnika licytacji, zobowiązań wynikających z wyboru oferty złożonej w toku przetargu, uiszczoną cenę sprzedaży, lub jej część, należy niezwłocznie zwrócić.
6. W wypadku, gdy do zawarcia umowy sprzedaży wymagane jest współdziałanie organu administracji publicznej lub gdy przedmiot sprzedaży jest obciążony prawami osób trzecich, dopuszcza się możliwość zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lub warunkowej umowy sprzedaży.
7. Postanowienia ust. 2 i 3 nie dotyczą przypadków gdy oferentem/\*uczestnikiem licytacji, którego oferta została wybrana jest:
  - a) jednostka samorządu terytorialnego,
  - b) oferent, który zaciąga kredyt bankowy z przeznaczeniem na zakup nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

W takim przypadku zastosowanie mają odpowiednio postanowienia ust. 8 - 13, z zastrzeżeniem ust. 11.

8. W przypadku gdy jednostka samorządu terytorialnego, której oferta została wybrana,

zobowiązana jest do uiszczenia części bądź całości ceny sprzedaży przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego wpłata ta może być dokonana bądź na rachunek Spółki bądź na rachunek powierniczy (w rozumieniu art. 59 prawa bankowego) albo rachunek zastrzeżony (escrow), otwarty w uzgodnionym przez strony banku w celu rozliczenia ww. umowy sprzedaży.

9. W uzasadnionych przypadkach, gdy oferentem/\*uczestnikiem licytacji, którego oferta została wybrana, jest jednostka samorządu terytorialnego, Zarząd Spółki, na wniosek tego oferenta/\*uczestnika licytacji, może, w formie uchwały, wyrazić zgodę na jednorazowe uiszczenie ceny sprzedaży po zawarciu umowy sprzedaży, nie później jednak niż do 30 dni od zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. W takich przypadkach oferent\*/uczestnik licytacji w akcie notarialnym zobowiązany będzie złożyć oświadczenie o poddaniu się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 kpc co do zapłaty ceny sprzedaży oraz bezpośrednio przed podpisaniem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego ustanowić na rzecz Spółki zabezpieczenie zapłaty ceny sprzedaży w formie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową.

Za zgodą Zarządu zabezpieczenie zapłaty ceny sprzedaży może być wniesione w formie innej niż weksel własny in blanco.

10. W uzasadnionych przypadkach, gdy oferentem/\*uczestnikiem licytacji, którego oferta została wybrana, jest jednostka samorządu terytorialnego, Zarząd Spółki, na wniosek tego oferenta/\*uczestnika licytacji, może, w formie uchwały, wyrazić zgodę na rozłożenie ceny sprzedaży na raty na czas nie dłuższy jednak niż 4 lata. W takich przypadkach oferent\*/uczestnik licytacji w akcie notarialnym zobowiązany będzie złożyć oświadczenie o poddaniu się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 kpc co do zapłaty ceny sprzedaży oraz bezpośrednio przed podpisaniem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego ustanowić na rzecz Spółki zabezpieczenie zapłaty ceny sprzedaży w formie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową.

Za zgodą Zarządu zabezpieczenie zapłaty ceny sprzedaży może być wniesione w formie innej niż weksel własny in blanco.

Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do 30 dni od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, a następne raty, wraz z oprocentowaniem, podlegają zapłacie w terminach określonych w uchwale Zarządu Spółki i w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Rozłożona na raty, niespłacona część ceny sprzedaży, jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla jednomiesięcznych depozytów międzybankowych (WIBOR 1 M) powiększonej o trzy punkty procentowe.

Oprocentowanie ulega zmianie w okresach miesięcznych, z każdym pierwszym dniem miesiąca kalendarzowego.

Za stawkę WIBOR 1 M będącą podstawą do ustalenia oprocentowania w danym miesiącu kalendarzowym przyjmuje się stawkę WIBOR 1 M obowiązującą w ostatnim dniu miesiąca poprzedniego, a jeżeli w tym dniu stawka ta nie była notowana, to stawkę WIBOR 1 M z ostatniego poprzedzającego dnia, w którym notowania były dostępne.

11. W przypadku niewyrażenia przez Zarząd Spółki zgody, o której mowa w ust. 9 lub 10, oferent/\*uczestnik licytacji, którego oferta została wybrana zobowiązany jest do uiszczenia całej ceny sprzedaży na zasadach określonych w ust. 2 i 3, z uwzględnieniem postanowień ust. 8, pod rygorem utraty praw wynikających z przybicia i przepadku wadium.

Decyzję o niewyrażeniu ww. zgody Zarząd Spółki podejmuje w formie uchwały.

12. W uchwale, o której mowa w ust. 9 i 10, Zarząd Spółki określa także warunki wydania oferentowi/\*uczestnikowi licytacji nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży.
13. W przypadku gdy oferent/\*uczestnik licytacji, którego oferta została wybrana zaciąga kredyt bankowy na sfinansowanie zakupu nieruchomości będącej przedmiotem

postępowania, dopuszcza się możliwość zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży, jeżeli jest to konieczne dla uruchomienia przyznanego oferentowi/\*uczestnikowi licytacji na ten cel kredytu. W takim przypadku dopuszczalne jest także, przed zawarciem umowy kupna sprzedaży w formie aktu notarialnego, przekazania kwoty równej cenie sprzedaży, przez bank kredytujący, do depozytu notarialnego lub wpłata na rachunek Spółki bądź na rachunek powierniczy (w rozumieniu art. 59 prawa bankowego) albo rachunek zastrzeżony (escrow), otwarty w uzgodnionym przez strony banku w celu rozliczenia ww. umowy sprzedaży

## **PRZETARG USTNY - LICYTACJA**

### **§ 18**

1. Przetarg ustny odbywa się w drodze publicznej licytacji.
2. Licytację prowadzi osoba fizyczna wybrana przez komisję przetargową spośród osób wchodzących w jej skład (licytator).
3. Komisja przetargowa przed wywołaniem licytacji sprawdza czy uczestnicy licytacji wnieśli wadium w sposób, terminie i wysokości wymaganej przez Spółkę.
4. Do licytacji dopuszczone są osoby, które wniosły wadium, w sposób, terminie i wysokości wymaganej przez Spółkę.
5. Po wywołaniu licytacji licytator podaje do wiadomości:
  - 1) przedmiot przetargu,
  - 2) cenę wywoławczą,
  - 3) wysokość postąpienia,
  - 4) termin uiszczenia ceny,
  - 5) zmiany w stanie faktycznym lub prawnym nieruchomości.
6. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % ceny wywoławczej.
7. Jeżeli żaden z uczestników licytacji nie zaoferuje co najmniej ceny wywoławczej, wadium przepada na rzecz Spółki.
8. Oferta złożona w toku licytacji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik licytacji złoży ofertę korzystniejszą albo licytacja zostanie zamknięta bez wybrania którejkolwiek z ofert.
9. Po ustaniu postąpień licytator, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu zamyka licytację i udziela przybicia uczestnikowi licytacji, który zaoferował najwyższą cenę, pod warunkiem zatwierdzenia wyników licytacji przez Zarząd Spółki w formie uchwały.
10. Wadium wniesione przez uczestnika licytacji, którego oferta została wybrana, zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży.
11. Wadium wniesione przez uczestników licytacji, których oferty nie zostały wybrane, zostanie niezwłocznie zwrócone, po zatwierdzeniu wyników przetargu przez Zarząd Spółki w formie uchwały.
12. Uczestnik licytacji, którego oferta została wybrana traci prawa wynikające z przybicia, a wniesione przez niego wadium przepada na rzecz Spółki, w przypadku gdy uczestnik licytacji nie uiszcza całej ceny sprzedaży w terminie określonym przez Spółkę lub uchylili się od zawarcia umowy.
13. Wydanie nieruchomości uczestnikowi licytacji, którego oferta została wybrana, o ile Zarząd Spółki nie postanowi inaczej, następuje po zapłaceniu całej ceny i zawarciu umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
14. Spółka może – w uzasadnionych przypadkach - odroczyć wskazany w Obwieszczeniu szczegółowym termin rozpoczęcia licytacji.

W takich przypadkach winien być podany nowy termin przeprowadzenia licytacji.

## **§ 19**

1. Komisja przetargowa, niezwłocznie po zakończeniu licytacji, sporządza, w jednym egzemplarzu, protokół z jej przebiegu, który powinien zawierać:
  - 1) oznaczenie sposobu obwieszczeń o licytacji,
  - 2) oznaczenie czasu i miejsca licytacji,
  - 3) imię i nazwisko licytatora oraz pozostałych członków komisji przetargowej,
  - 4) podstawę prawną przeprowadzenia licytacji,
  - 5) przedmiot licytacji, wysokość: ceny wywoławczej, wadium i postąpienia,
  - 6) listę uczestników licytacji, z wyszczególnieniem wysokości, terminu i sposobu wniesionego wadium oraz dokumentów potwierdzających umocowanie osoby lub osób działających w imieniu oferenta do uczestniczenia w 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 Obwieszczenia szczegółowego, wg wzoru stanowiącego załącznik nr 4.
  - 8) przebieg licytacji,
  - 9) imię, nazwisko i miejsce zamieszkania albo firmę i siedzibę uczestnika licytacji, który zaoferował najwyższą cenę,
  - 10) wysokość najwyższej zaoferowanej ceny,
  - 11) wnioski i oświadczenia uczestników licytacji,
  - 12) stwierdzenie konieczności zatwierdzenia wyników licytacji (zatwierdzenia udzielenia przybicia) przez Zarząd Spółki w formie uchwały,
  - 13) stwierdzenie, iż termin zawarcia umowy sprzedaży zostanie ustalony po zatwierdzeniu wyników licytacji przez Zarząd Spółki w formie uchwały,
  - 14) określenie warunków wpłaty ceny sprzedaży, w tym w szczególności dotyczących terminów i wysokości poszczególnych wpłat,
  - 15) stwierdzenie konieczności uzyskania, na zawarcie umowy, zgody organów Spółki lub ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa - jeżeli takie zgody są wymagane,
  - 16) wzmiankę o odczytaniu protokołu w obecności uczestników licytacji,
  - 17) podpisy członków komisji przetargowej i uczestnika licytacji, który zaoferował najwyższą cenę, albo wzmiankę o przyczynie braku jego podpisu.
2. Wzór protokołu z licytacji stanowi załącznik nr 5 do Regulaminu.

## **PRZETARG PISEMNY - OFERTOWY**

### **§ 20**

Oferty w sprawie przetargu pisemnego składane w zamkniętych i opieczetowanych kopertach zaopatrzonych w hasło oznaczone przez Spółkę lub Prowadzącego przetarg, winny w szczególności zawierać:

- 1) firmę lub imię i nazwisko oraz adres oferenta,
- 2) dowód wniesienia wadium,
- 3) datę sporządzenia oferty,
- 4) wskazanie nieruchomości, których oferta dotyczy,
- 5) oznaczenie oferowanej ceny obejmującej podatek od towarów i usług, gdy jego zapłata wynikać będzie z obowiązujących przepisów prawa,

- 6) oznaczenie terminu związania ofertą, przy czym termin ten nie może być krótszy niż termin określony przez Spółkę w Obwieszczeniu szczegółowym,
- 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 Obwieszczenia szczegółowego, wg wzoru stanowiącego załącznik nr 4,
- 8) podpis oferenta lub osoby upoważnionej do składania w imieniu oferenta oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych,
- 9) odpis z właściwego rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej oraz inne dokumenty jeżeli z wyżej wymienionych odpisów nie wynika umocowanie do podpisania oferty,

## **§ 21**

1. Przetarg pisemny odbywa się według następujących zasad:
  - 1) komisja przetargowa dokonuje otwarcia ofert w obecności oferentów i ustala, które z ofert są ważne, oraz który oferent zaoferował cenę najwyższą,
  - 2) w razie ustalenia, że kilku oferentów zaoferowało ceny, których różnica nie przekracza 1%, komisja przetargowa kontynuuje przetarg w drodze licytacji, z zachowaniem przepisów § 18 i 19 Regulaminu,
  - 3) niestawienie się poszczególnych oferentów w terminie i miejscu otwarcia ofert nie wpływa na możliwość dokonania czynności o których mowa w § 21 ust. 1 pkt. 1) Regulaminu.
2. Oferta złożona w toku przetargu pisemnego przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta lub gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.
3. Wadium wniesione przez oferenta, którego oferta została wybrana, będzie zaliczone na poczet ceny sprzedaży
4. Wadium wniesione przez oferentów, których oferty nie zostały wybrane, zostanie niezwłocznie zwrócone, po zatwierdzeniu wyników przetargu przez Zarząd Spółki w formie uchwały.
5. Wadium przepada na rzecz Spółki, jeżeli oferent, którego oferta została wybrana nie uiszczy całej ceny sprzedaży w terminie określonym przez Spółkę lub uchyli się od zawarcia umowy.
6. Wydanie nieruchomości oferentowi, którego oferta została wybrana, o ile Zarząd Spółki nie postanowi inaczej, następuje po zapłaceniu całej ceny i zawarciu umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
7. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół, do którego § 19 Regulaminu stosuje się odpowiednio.
8. Wzór protokołu z przetargu pisemnego stanowi załącznik nr 5 do Regulaminu.

## **PRZETARG DWUSTOPNIOWY**

### **§ 22**

1. Przetarg dwustopniowy przeprowadzany jest w dwóch etapach.
2. W pierwszym etapie oferenci składają pisemne oferty wstępne bez podawania ceny.
3. Spółka pomiędzy pierwszym a drugim etapem przetargu dwustopniowego może wyznaczyć okres, w ciągu którego oferent może przeprowadzić wizję lokalną sprzedawanych nieruchomości oraz jeżeli jest to uzasadnione specyfiką sprzedawanych nieruchomości, dokonać innych czynności w celu zapoznania się