

REGULAMIN

postępowania przy sprzedaży aktywów trwałych Konsorcjum Ochrony Kopalń Sp. z o.o.



ISO 9001

Zabrze, dnia 29 października 2012 roku

Konsorcjum Ochrony Kopalń Sp. z o.o.

Konsorcjum Ochrony Kopalń sp. z o.o. PREZES ZARZĄDU
WICEPREZES ZARZĄDU

Artur Brodziński

Kazimierz Naras

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Przedmiotem Regulaminu są zasady i tryb postępowania przy sprzedaży aktywów trwałych obejmujących:

- 1) nieruchomości, z wyłączeniem zakładowych lokali mieszkalnych,
- 2) ruchomości pozaprodukcyjne.

§ 2

Sprzedaż aktywów trwałych, następuje na zasadach i w trybie określonych w:

- 1) Umowie Spółki Konsorcjum Ochrony Kopalń Sp. z o.o.
- 2) Uchwale Zarządu Konsorcjum Ochrony Kopalń Sp. z o.o.
- 3) Niniejszym „Regulaminie ...”.

§ 3

Ilekcroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) Spółce – należy przez to rozumieć Konsorcjum Ochrony Kopalń Sp. z o.o.
- 2) Aktywach – należy przez to rozumieć aktywa określone w § 1,
- 3) Ofercie inwestycyjnej – należy przez to rozumieć dokument prezentujący aktywa Konsorcjum Ochrony Kopalń Sp. z o.o. przeznaczone do zbycia,

§ 4

Uchwały Zarządu Spółki wymaga zbywanie i nabywanie aktywów trwałych o wartości równej lub przekraczającej równowartość kwoty 10.000 euro w złotych obliczonej zgodnie z §13 pkt. 1 „Regulaminu ...”.

§ 5

Biurem właściwym do sprzedaży aktywów jest Zespół Marketingu i Sprzedaży.

§ 6

W sprawach nie wymagających uchwały Zarządu decyzję o sprzedaży aktywów podejmuje każdy z Członków Zarządu w ramach swoich kompetencji.

II. OFERTA INWESTYCYJNA

§ 7

1. Ofertę inwestycyjną przygotowuje, uzupełnia i aktualizuje Zespół Marketingu i Sprzedaży Spółki.
2. Oferta inwestycyjna musi być rozpowszechniana poprzez:
 - 1) wizualizację na stronach internetowych:
 - Konsorcjum Ochrony Kopalń Sp. z o.o.
 - pośredników w obrocie nieruchomościami,

sp
u

- 2) umieszczenie banerów i tablic reklamowych w obrębie zbywanych nieruchomości,
- 3) pracowników Zespołu Marketingu i Sprzedaży w bezpośrednich kontaktach z potencjalnymi nabywcami.
3. Dodatkowo oferta inwestycyjna może być rozpowszechniana poprzez:
 - 1) wizualizację na stronach internetowych instytucji i podmiotów gospodarczych prowadzących działalność w zakresie oferowania i obrotu nieruchomościami,
 - 2) publikacje w prasie o zasięgu lokalnym i ogólnokrajowym oraz specjalistycznej prasie branżowej,
 - 3) zamieszczanie na tablicach informacyjnych Oddziałów Konsorcjum Ochrony Kopalń Sp. z o.o.,
 - 4) pracowników Oddziałów Konsorcjum Ochrony Kopalń Sp. z o.o.,
 - 5) pracowników biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, na zasadach określonych w umowie.
4. Decyzję w sprawie sposobu dodatkowego rozpowszechniania oferty, zgodnie z ust. 3.5 podejmuje Zarząd Spółki.

§ 8

1. Zarząd Spółki podejmuje decyzję o zbyciu aktywów z uwzględnieniem zapisu § 6.
2. Zespół Marketingu i Sprzedaży dokonuje oględzin aktywów przeznaczonych do zbycia i ustala, w przypadku nieruchomości, ich stan geodezyjno – prawny i techniczno – użytkowy, przeprowadza inwentaryzację, a w przypadku ruchomości określa stan techniczno – eksploatacyjny.
3. Zespół Marketingu i Sprzedaży udziela wszelkich informacji i wyjaśnień dotyczących przedmiotu oględzin oraz udostępnia dokumenty będące w jego dyspozycji.
4. Wynikiem oględzin jest opinia sporządzona przez Zespół Marketingu i Sprzedaży stanowiąca podstawę do umieszczenia aktywów w tym nieruchomości w ofercie inwestycyjnej.

III. SPRZEDAŻ

§ 9

1. W ramach przygotowania aktywów do sprzedaży Zespół Marketingu i Sprzedaży:
 - 1) przyjmuje i rejestruje zgłoszenia klientów,
 - 2) udziela klientom informacji dotyczących aktywów zamieszczonych w ofercie inwestycyjnej,
 - 3) aktualizuje informacje o stanie geodezyjnym i prawnym nieruchomości,
 - 4) aktualizuje informacje o stanie technicznym i sposobie użytkowania ruchomości,
 - 5) zamawia i odbiera operat szacunkowy określający wartość aktywów, a także udziela informacji rzeczoznawcom majątkowym,
 - 6) zamawia i odbiera analizę ekonomiczną ustalającą skutki finansowe oraz uwarunkowania podatkowe związane z aktywami przygotowywanymi do sprzedaży,
 - 7) wnioskuję do Zarządu w sprawach, o których mowa w § 4, bądź do Wiceprezesa Zarządu w sprawach o których mowa w § 6.
2. Analizę ekonomiczną, o której mowa w ust.1 pkt.6, sporządza Zespół ds. Finansowo - Księgowych. Analiza powinna zawierać w szczególności:
 - 1) wartości księgowe aktywów,
 - 2) osiągnięte przez Spółkę przychody i ponoszone koszty, związane z aktywami,

- 3) potwierdzone przez Zespół ds. Finansowo - Księgowych stawki podatku VAT do określenia ceny wywoławczej brutto i ceny sprzedaży brutto aktywów.
3. Rozpoczęcie procesu wyłaniania nabywcy w drodze przetargu nieograniczonego, jeżeli składnik aktywów przekracza równowartość w złotych kwoty 50 000 euro, wymaga zachowania procedur opisanych w §11 i §12 niniejszego regulaminu.

§ 10

1. Przetarg na sprzedaż aktywów organizuje Zespół Marketingu i Sprzedaży.
2. Komisja przetargowa działa w składzie 3 osób.
3. Komisji przetargowej przewodniczy Kierownik Zespołu i Sprzedaży lub inna osoba powołana przez Zarząd Spółki.
4. Zarząd Spółki powołuje komisje przetargową.
5. W pracach komisji przetargowej w uzasadnionych przypadkach mogą uczestniczyć, bez prawa głosu, eksperci spoza Spółki powoływani na wniosek przewodniczącego komisji przetargowej przez Zarząd.
6. Nadzór nad pracami komisji przetargowej sprawuje Zarząd.
7. Komisja przetargowa za zgodą Zarząd Spółki publikuje ogłoszenia o wszczęciu postępowań przetargowych, a po otrzymaniu ofert, przedstawia potencjalnych nabywców wraz z ofertami Zarządowi Spółki.

§ 11

W sprawach, o których mowa w § 4 niniejszego Regulaminu, Zarząd Spółki w celu spełnienia wymogów zawartych w obowiązujących regulacjach prawnych, podejmuje działania zmierzające do uzyskania:

- 1) zgody Rady Nadzorczej, stosownie do postanowień § 23 pkt.2 Umowy Spółki,
- 2) zgody Zgromadzenia Wspólników, stosownie do postanowień § 38 Umowy Spółki,
- 3) zgody Ministra Skarbu Państwa na dokonanie czynności prawnej w zakresie rozporządzania składnikami aktywów, jeżeli wartość rynkowa przedmiotu rozporządzania przekracza równowartość w złotych kwoty 50 000 euro, stosownie do postanowień art.5a ust.1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 493 z późn. zm.).

§ 12

1. Zarząd Spółki ustala termin zawarcia umowy sprzedaży aktywów i wzywa nabywcę do stawienia się w oznaczonym terminie oraz miejscu do jej podpisania.
2. Nabywcy nieruchomości są zobowiązani zapłacić całą cenę sprzedaży najpóźniej w chwili zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4.
3. Nabywcy ruchomości są zobowiązani zapłacić całą cenę sprzedaży w terminie wskazanym w umowie, przed wydaniem przedmiotu umowy.
4. Wydanie nabywcy przedmiotu sprzedaży następuje niezwłocznie po zawarciu umowy i zapłaceniu ceny nabycia, chyba że składnik aktywów przekracza równowartość w złotych kwoty 50 000 euro, wówczas po wyłonieniu nabywcy w drodze przetargu zobowiązany jest on do zafarbowania przedwstępnej umowy sprzedaży stanowiącej załącznik do wniosku kierowanego do:
 - a/ Rady Nadzorczej, stosownie do postanowień § 23 pkt.2 Umowy Spółki,
 - b/ Zgromadzenia Wspólników, stosownie do postanowień § 38 Umowy Spółki,



c/ Ministra Skarbu Państwa zgodnie z § 12 niniejszego Regulaminu, w celu uzyskania wymaganej zgody wymienionych wyżej organów.

5. W przypadku gdy nabywca posiada wymagalne należności w KOK Sp. z o.o. istnieje możliwość zapłaty za przedmiot sprzedaży poprzez wzajemne potrącenie należności, po uzyskaniu zgody Zarządu.

IV. PRZETARG

§ 13

1. Sprzedaż nieruchomości, których wartość rynkowa przekracza równowartość w złotych polskich kwoty 10 000 euro, obliczonej na podstawie średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski według stanu z dnia poprzedzającego dzień podjęcia przez Zarząd uchwał /§ 45 Umowy Spółki/ w sprawie sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, odbywa się w drodze przetargu.
2. Cena wywoławcza nieruchomości, o których mowa w ust.1, w pierwszym przetargu nie może być niższa niż jej aktualna wartość rynkowa ustalona przez rzeczoznawców, a jeżeli wartości tej nie można ustalić, cena ta nie może być niższa od jej wartości księgowej netto.
3. Sprzedaż ruchomości, których wartość rynkowa przekracza równowartość w złotych polskich kwoty 5 000 euro, obliczonej na podstawie średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski według stanu z dnia poprzedzającego podjęcie decyzji o sprzedaży przedmiotowych ruchomości, odbywa się w drodze przetargu.
4. Cena wywoławcza ruchomości, o których mowa w ust. 3, w pierwszym przetargu nie może być niższa niż jej aktualna wartość rynkowa ustalona przez rzeczoznawców, a jeżeli wartości tej nie można ustalić, cena ta nie może być niższa od jej wartości księgowej netto.
5. Można odstąpić od dokonywania przez rzeczoznawcę wyceny nieruchomości i ruchomości przeznaczonych do sprzedaży, jeżeli koszt ich wyceny przekraczałby ich wartość rynkową lub gdy ruchomości przeznaczone do sprzedaży będą miały ustaloną cenę giełdową.

§ 14

1. Jeżeli w pierwszym etapie postępowanie przetargowe nie wyłoni nabywcy:
 - 1) w przypadku nieruchomości - dalsze postępowanie przetargowe należy przeprowadzić za cenę nie niższą niż 2/3 ceny wywoławczej z pierwszego przetargu;
 - 2) w przypadku ruchomości - dalsze postępowanie przetargowe należy przeprowadzić za cenę nie niższą niż 1/2 ceny wywoławczej z pierwszego przetargu.
2. Jeżeli w drugim etapie postępowanie przetargowe nie wyłoni nabywcy to zarówno dla nieruchomości jak i dla ruchomości dalsze postępowanie przetargowe należy przeprowadzić za cenę nie niższą niż aktualna wartość księgowa.
3. Obniżenie ceny zbywanych aktywów trwałych do poziomu wartości księgowej wymaga Uchwały Zarządu Spółki.
4. Przepisu ust. 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku, gdy przetarg został unieważniony.

at
du

§ 15

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w / na:
 - 1) dzienniku o zasięgu lokalnym, jeżeli cena wywoławcza przedmiotu przetargu jest niższa lub równa 100 000 euro;
 - 2) dzienniku o zasięgu ogólnopolskim, jeżeli cena wywoławcza przedmiotu przetargu przewyższa kwotę 100 000 euro co najmniej na 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu;
 - 3) stronie internetowej Spółki,
 - 4) widocznym miejscu w siedzibie Spółki, a także w innych miejscach przyjętych zwyczajowo do umieszczania ogłoszeń.
2. Termin składania ofert określony w ogłoszeniu o przetargu nie może być krótszy niż 30 dni przed wyznaczonym terminem, przy czym w ogłoszeniu tym powinien być ustalony co najmniej dwutygodniowy okres przeznaczony na dokonanie oględzin przedmiotu przetargu przez potencjalnych nabywców.
3. Zgłoszenie jednej ważnej oferty wystarcza do przeprowadzenia przetargu.

§ 16

W przetargu jako oferenci nie mogą uczestniczyć:

- 1) członkowie Zarządu Spółki;
- 2) członkowie komisji i inne 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.

§ 17

1. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu:
 - 1) ustnego;
 - 2) pisemnego.
2. Sprzedaż aktywów w przetargu nie może nastąpić za cenę niższą od ceny wywoławczej.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - 1) oznaczenie firmy, siedzibę i adres spółki;
 - 2) oznaczenie terminu i miejsca przeprowadzenia przetargu;
 - 3) oznaczenie terminu i miejsca, w którym można obejrzeć sprzedawane aktywa;
 - 4) określenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu;
 - 5) wysokość ceny wywoławczej, wadium oraz postąpienia;
 - 6) oznaczenie terminu i sposobu wnoszenia wadium;
 - 7) wskazanie miejsca, terminu i trybu składania ofert oraz okresu, w którym oferta jest wiążąca;
 - 8) pouczenie dotyczące spraw określonych niżej w ust. 4 – 11 oraz w § 18 ust.8;
 - 9) w przypadku przetargu pisemnego – pouczenie dotyczące spraw określonych w § 20 ust.3.

4. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej sprzedawanych aktywów.
5. Wadium wnosi się w gotówce, w gwarancjach bankowych lub ubezpieczeniowych. Spółka może określić inne formy zabezpieczenia, które mogą być wnoszone na pokrycie wadium.
6. Komisja przetargowa, niezwłocznie przed wywołaniem licytacji albo po otwarciu ofert sprawdza, czy oferenci wnieśli wadium w należytej wysokości.
7. Wadium przepada na rzecz Spółki, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje ceny wywoławczej.
8. Wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte, zostanie zwrócone niezwłocznie po dokonaniu wyboru oferty.
9. Za datę dokonania wyboru oferty uznaje się datę otwarcia ofert przetargowych/ przeprowadzenia licytacji i sporządzenia pisemnego protokołu z jej przebiegu.
10. Wadium złożone przez nabywcę zostanie zarachowane na poczet ceny. Jeżeli wadium było złożone przez nabywcę w innej formie niż w gotówce, ulega ono zwrotowi po zapłaceniu całej ceny nabycia.
11. Wadium przepada na rzecz Spółki, jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta, uchyli się od zawarcia umowy.

§ 18

1. Przetarg ustny odbywa się w drodze publicznej licytacji.
2. Przetarg otwiera przewodniczący komisji przetargowej i kieruje jej pracami.
3. Licytację prowadzi osoba fizyczna wyznaczona przez przewodniczącego komisji przetargowej z pośród jej członków, zwana dalej „licytatorem”.
4. Wywołując licytację podaje się do wiadomości przedmiot przetargu oraz jego cenę wywoławczą.
5. Postąpienie nie może wynosić mniej niż jeden procent ceny wywoławczej. Zaoferowana cena przestaje wiązać oferenta, gdy inny oferent zaoferował wyższą cenę.
6. Po ustaniu postąpień licytator, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu, zamyka przetarg i udziela przybicia oferentowi, który zaoferował najwyższą cenę.
7. Do zawarcia umowy sprzedaży dochodzi po spełnieniu postanowień § 12 ust. 2-4.
8. Nabywca, który w terminach określonych w § 12 ust.2-4 nie uiścił ceny nabycia, traci prawa wynikające z przybicia oraz wadium na zasadach określonych w § 17 ust.11.

§ 19

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

- 1) oznaczenie czasu i miejsca licytacji;
- 2) imię i nazwisko licytatora;
- 3) przedmiot przetargu i wysokość ceny wywoławczej;
- 4) listę uczestników licytacji z wyszczególnieniem wysokości i rodzaju wniesionego wadium;
- 5) imię i nazwisko i miejsce zamieszkania albo firmę i siedzibę nabywcy;
- 6) cenę zaoferowaną przez nabywcę za aktywa;
- 7) oznaczenie sumy, jaką nabywca uiścił na poczet ceny;
- 8) wnioski i oświadczenia osób uczestniczących w licytacji;
- 9) wzmiankę o odczytaniu protokołu w obecności uczestników licytacji;

- 10) podpis osoby prowadzącej licytację oraz podpis nabywcy albo wzmiankę o przyczynie braku jego podpisu, a także podpisy członków komisji przetargowej.

§ 20

1. Komisja przetargowa w przetargu pisemnym dokonuje otwarcia ofert oraz ustala, które z nich spełniają wymagania formalne, a następnie wybiera oferenta, który zaoferował cenę najwyższą.
2. W razie ustalenia, że kilku oferentów zaoferowało w przetargu pisemnym tę samą cenę, komisja przetargowa kontynuuje przetarg w formie licytacji, z zachowaniem przepisów, o których mowa w § 18 i § 19.
3. Przepis § 19 ust.8 stosuje się również do przetargu pisemnego.
4. Z przebiegu przetargu pisemnego komisja przetargowa sporządza protokół. Przepisy § 19 stosuje się odpowiednio.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 21

Jeżeli przetarg zakończył się wynikiem negatywnym (nie dokonano wyboru oferty), decyzję o zmianie zasad i warunków sprzedaży aktywów objętych przetargiem podejmuje Zarząd.

§ 22

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

§ 23

Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Zarząd Spółki Konsorcjum Ochrony Kopalń Sp. z o.o.

Konsorcjum Ochrony Kopalń sp. z o.o.
WICEPREZES ZARZĄDU

Artur Brodziński

Konsorcjum Ochrony Kopalń sp. z o.o.
PREZES ZARZĄDU

Kazimierz Naras

at