

REGULAMIN

przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo ustanawiania tytułów prawnych do lokali wolnych w sensie prawnym w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Nasz Dom” w Ostrowi Maz.

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. : Dz. U. z 2018 r., poz. 845 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r., poz. 1285 z późniejszymi zmianami),
3. § 61 ust. 2 Statutu Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin dotyczy przeprowadzania przetargów:

- lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym, odzyskanych przez Spółdzielnię w wyniku wygaśnięcia do nich dotychczasowych praw - na pierwszeństwo ustanowienia odrębnej własności lokalu lub sprzedaży tego prawa,
- lokali użytkowych i garaży wolnych w sensie prawnym, odzyskanych przez Spółdzielnię po wygaśnięciu umów najmu, w wyniku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu - na ustanowienie pierwszeństwa zawarcia umowy sprzedaży.

§ 2

Uchwałę o przeznaczeniu lokalu do przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu lub sprzedaży prawa podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 3

Zawarcie umowy na ustanowienie odrębnej własności lokalu lub sprzedaży prawa dokonuje się w trybie ustnego przetargu nieograniczonego – licytacja.

§ 4

1. Przetarg ogłasza się nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, po jego protokolarnym przejęciu przez Spółdzielnię.
2. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zamieszcza się w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, w telewizji kablowej.
3. W jednym ogłoszeniu o przetargu można zamieszczać informacje o przetargach na więcej niż jeden lokal.
4. Przetarg odbywa się oddzielnie na każdy lokal i w kolejności wyszczególnionej jak w ogłoszeniu przetargowym.
5. Termin przetargu należy wyznaczyć tak, aby między datą obwieszczenia a terminem przetargu upłynęło co najmniej 30 dni.

§ 5

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- a) nazwę organizatora przetargu,
- b) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
- c) formę przetargu,
- d) określenie przedmiotu przetargu,
- e) wysokość ceny wywoławczej,
- f) wysokość wadium oraz sposób i termin wpłacenia tego wadium,
- g) numery telefonów, pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje o przetargu i lokalu,
- h) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny lub jego zamknięcia bez dokonania wyboru któregośkolwiek z oferentów.

§ 6

1. W przetargu mogą brać udział zarówno osoby fizyczne jak i prawne.
2. Cenę wywoławczą ustala się w wysokości wartości rynkowej lokalu określonej w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę na zlecenie Spółdzielni.

§ 7

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpi do przetargu lub żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.

III. Tryb procedury przetargowej

§ 8

1. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym Regulaminie.
2. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.
3. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
4. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni, w składzie co najmniej 3 pracowników.
5. Komisja Przetargowa przeprowadza postępowanie przetargowe w sposób zapewniający równe traktowanie oferentów.
6. Zakres działania Komisji obejmuje:
 - a) odczytanie warunków przetargowych,
 - b) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
 - c) potwierdzenie zgodności wniesienia wadium,
 - d) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki Regulaminu lub ich pełnomocników /poświadczenie pełnomocnictwa przez notariusza/; osoba niespełniająca wymogów niniejszego Regulaminu zostaje przez Komisję wykluczona z udziału w postępowaniu przetargowym.
7. W przetargu biorą udział tylko licytanci, którzy wpłacili wadium.

8. Osoba przystępująca do przetargu powinna zapoznać się z niniejszym Regulaminem oraz złożyć w dziale członkowsko-mieszkaniowym Spółdzielni, przed rozpoczęciem przetargu, pisemne oświadczenie zawierające:

- a) imię i nazwisko oferenta (współmałżonka oferenta – współwłaściciela) oraz adres zamieszkania,
- b) oświadczenie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu będącego przedmiotem ogłoszonego przetargu (lub umowy sprzedaży tego lokalu),
- c) oświadczenie o zaakceptowaniu wysokości wskazanej w ogłoszeniu wartości rynkowej lokalu oraz wysokości postąpienia,
- d) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z niniejszym Regulaminem i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń oraz wyraża zgodę na przepadek wpłaconego wadium w przypadku niedotrzymania warunków określonych w § 11 ust. 3 i 4 Regulaminu,
- e) datę złożenia oświadczenia,
- f) dowód wpłacenia wadium na konto Spółdzielni, tj. dowód wpłaty lub potwierdzony przelew. Wzór oświadczenia stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu.

§ 9

1. Przewodniczący Komisji przeprowadza licytację w sposób następujący:

- a) prowadzący podaje cenę wywoławczą i wysokość postąpienia,
 - b) postąpienie nie może wynosić mniej niż 0,5% ceny wywoławczej z zaokrągleniem wzwyż do pełnych 500 zł (słownie : pięćset złotych),
 - c) uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz to wyższe ceny, zwiększane o postąpienie lub wielokrotność postąpienia,
 - d) zaoferowana podczas licytacji przez licytanta cena przestaje wiązać z chwilą, gdy inny licytant zaoferuje cenę wyższą,
 - e) po ustaniu postąpień prowadzący przetarg uprzedza uczestników licytacji, że po trzecim powtórzeniu ostatniej najwyższej ceny, dalsze postąpienia nie będą przyjmowane i udziela przybicia licytantowi, który zaoferował najwyższą cenę,
2. Licytant, który zaoferował najwyższą cenę, wygrywa przetarg i tym samym uzyskuje pierwszeństwo do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu (lub nabycia lokalu).
3. W przypadku zakończenia przetargu wynikiem negatywnym, Spółdzielnia ogłasza następny przetarg nie później niż w terminie 1 miesiąca od dnia pierwszego przetargu.

§ 10

1. Jeżeli dwa kolejne przetargi zakończą się wynikiem negatywnym, Zarząd Spółdzielni ogłasza trzeci przetarg obniżając cenę wywoławczą do 90% wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę, a w kolejnym przetargu do 80% wymienionej powyżej wartości rynkowej lokalu.

2. W przypadku, gdy co najmniej dwa kolejne przetargi na dany lokal zakończą się negatywnie, Zarząd Spółdzielni może ustanowić odrębną własność lokalu lub sprzedać lokal osobie fizycznej lub prawnej, która złoży ofertę zawarcia takiej umowy za cenę nie mniejszą niż cena wywoławcza z ostatniego przetargu.

§ 11

1. Osoba wygrywająca przetarg jest zobowiązana w terminie 30 dni od dnia odbycia przetargu wpłacić na rachunek Spółdzielni wylicytowaną cenę lokalu. Zarząd Spółdzielni w uzasadnionych wypadkach może ten termin przedłużyć do 90 dni.
2. Wpłacone wadium zalicza się na poczet należności, o której mowa w ust.1 niniejszego paragrafu.
3. Wadium wpłacone przez licytantów ulega przepadkowi w sytuacji, gdy żaden z licytantów nie zaoferuje postąpienia ponad cenę wywoławczą.
4. Wadium ulega przepadkowi w wypadku, gdy licytant, któremu udzielono przybicia nie wpłaci na rachunek Spółdzielni w określonym w ust.1 terminie, wylicytowanej ceny lokalu.

§ 12

1. Wadium wpłacone przez licytantów, którzy nie wygrali przetargu, jest zwracane na wskazane przez nich konto bankowe, nie później niż w ciągu 5 dni od dnia przeprowadzonego przetargu.
2. Od kwot wniesionych tytułem wadium nie nalicza się odsetek.

§ 13

1. Zarząd ustala wysokość wadium, które nie może być niższe niż 10% ceny wywoławczej lokalu.
2. W przypadku ogłoszenia dwóch lub więcej przetargów rozpoczynających się w tym samym dniu i o tej samej godzinie, wadium wpłaca się w pełnej wysokości na każdy lokal będący przedmiotem poszczególnych przetargów.
3. W sytuacji, o której mowa w ust.2, sporządza się odrębny protokół z licytacji każdego lokalu będącego przedmiotem danej licytacji.

§ 14

1. Postępowanie przetargowe, w wyniku którego do licytacji przystąpi jedna osoba, uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny.
2. W przypadku przystąpienia do przetargu jednej osoby powinna ona dokonać co najmniej jednego postąpienia.

§ 15

1. Z licytacji Komisja Przetargowa sporządza protokół zawierający następujące informacje:
 - 1) stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu,
 - 2) termin i miejsce, oraz rodzaj przetargu,
 - 3) opis lokalu mieszkalnego,
 - 4) cena wywoławcza lokalu,
 - 5) lista uczestników licytacji, ich tożsamość oraz adnotacja o wpłaconym wadium,
 - 6) przyjęte oświadczenia, o których mowa w § 8 ust.8,
 - 7) złożone pełnomocnictwa,
 - 8) adnotacja o przerwaniu postępowania przetargowego lub o niedokonaniu wyboru oferenta wraz z uzasadnieniem,
 - 9) adnotacja o dokonaniu wyboru oferenta z podaniem jego nazwiska, imienia i adresu zamieszkania, oraz wylicytowanej ceny lokalu,
 - 10) imiona i nazwiska przewodniczącego i członków Komisji Przetargowej,

- 11) data sporządzenia protokołu.
2. Protokół z przetargu sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden przeznaczony jest dla Spółdzielni, a jeden dla kancelarii notarialnej.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie Komisji Przetargowej.
4. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia stosownych umów w formie aktu notarialnego.
5. Przewodniczący Komisji Przetargowej jest zobowiązany przedstawić protokół z przetargu niezwłocznie Zarządowi Spółdzielni do akceptacji.
6. Dokumentacja dotycząca przetargu wraz z protokołem jest archiwizowana w dziale członkowsko-mieszkaniowym zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 16

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny. Z tego tytułu nie przysługuje oferentom żadne roszczenie przeciwko Spółdzielni.

§ 17

1. Uczestnicy przetargu mogą składać skargi do Zarządu Spółdzielni na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu w ciągu 3 dni od daty przetargu.
2. Zarząd zobowiązany jest do rozpatrzenia skarg w terminie 7 dni od daty przetargu oraz do pisemnego poinformowania uczestnika składającego skargę, o sposobie rozpatrzenia skargi.
3. Zarząd podejmuje decyzję o zatwierdzeniu protokołu z przetargu po rozpatrzeniu złożonych skarg.

§ 18

1. Osoba wygrywająca przetarg jest zobowiązana do uiszczenia opłat za używanie lokalu, od następnego dnia po dniu, w którym wygrała przetarg.
2. Z chwilą wpływu na konto Spółdzielni wylicytowanej na przetargu ceny lokalu, Spółdzielnia niezwłocznie rozpoczyna procedurę związaną z zawarciem umowy notarialnej na rzecz osoby, która wygrała przetarg i tej wpłaty dokonała. Zarząd Spółdzielni ustala z notariuszem termin zawarcia umowy w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu bądź sprzedaży lokalu aktem notarialnym, nie później niż w terminie 30 dni od daty dokonania wpłaty wylicytowanej ceny lokalu.
3. Osoba wygrywająca przetarg pokrywa wszelkie koszty związane z ustanowieniem własności lokalu i przeniesienia własności lub jego sprzedaży (koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego).
4. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek remontu i odnowienia lokalu. Osoba wygrywająca przetarg przejmuje lokal w aktualnym jego stanie technicznym, a ewentualny remont wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca lokalu nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i czasie zawarcia aktu notarialnego, Spółdzielnia może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

IV. Przepisy końcowe

§ 19

Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio do przetargu na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabytego przez Spółdzielnię.

Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Nasz Dom” w Ostrowi Maz. w dniu 27.03.2020r. **Uchwałą nr 10/2020** i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

SEKRETARZ RN

PRZEWODNICZĄCA RN

.....
Wojciech Kolator

.....
Monika Olbryś

Załącznik Nr 1
do Regulaminu przeprowadzania przetargów
na pierwszeństwo ustanawiania tytułów
prawnych do lokali wolnych w sensie
prawnym

.....
.....
.....
/imię i nazwisko, ew. imiona i nazwiska
adres zamieszkania/

O Ś W I A D C Z E N I E

Oświadczam, że :

- zapoznałam/em/ się z Regulaminem przetargu i nie wnoszę do niego żadnych zastrzeżeń,
- jestem gotowa/y zawrzeć umowę o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu będącego przedmiotem ogłoszonego przetargu,
- akceptuję wysokość wskazanej w ogłoszeniu o przetargu wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu oraz wysokość postąpienia,
- wyrażam zgodę na przepadek wpłaconego wadium, jeżeli nie zaoferuję żadnego postąpienia ponad cenę wywoławczą lub po wygraniu przetargu nie wpłacę w wyznaczonym terminie całej zadeklarowanej na przetargu ceny lokalu (kwoty przetargowej).

W załączeniu składam dowód wpłacenia wadium na konto Spółdzielni (dowód wpłaty lub potwierdzony przelew).

.....
/Data, podpis/