

REGULAMIN ZBYWANIA LOKALI W PRZETARGACH
obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piękna” w Nysie

§ 1.

Podstawę opracowania niniejszego regulaminu stanowią :

- ustawa z dnia 16.09.1982r Prawo Spółdzielcze
- ustawa z dnia 15.12.2000r O Spółdzielniach Mieszkaniowych
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Piękna” w Nysie

§ 2.

Lokal odzyskany przez Spółdzielnię jest to lokal do którego wygasło prawo do lokalu i który został zdany do dyspozycji Spółdzielni w wyniku:

- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- nie dokonania czynności określonych w art.15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- eksmisji z lokalu w najmie
- wygaśnięcia umowy najmu do lokalu mieszkalnego
- w innych przypadkach określonych przez prawo.

§3

1. Lokal mieszkalny z odzysku wolny w sensie prawnym zasiedlany jest w drodze sprzedaży na warunkach przeniesienia odrębnej własności lokalu, w trybie przetargu nieograniczonego w którym mogą uczestniczyć zarówno członkowie jak i nie członkowie spółdzielni.
2. Zasiedlenie lokalu mieszkalnego nabytego w drodze przetargu nieograniczonego następuje zgodnie z zawartą ze spółdzielnią umową.
3. W wyjątkowych sytuacjach na wniosek nabywającego odrębną własność lokalu Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowe "Piękna" w Nysie może rozłożyć na raty spłatę część wkładu budowlanego.
4. Decyzja taka musi być zatwierdzona przez Komisję Przetargową.

§ 4

1. O postawieniu lokalu mieszkalnego na przetarg decyduje Zarząd Spółdzielni.
2. Przetarg o ustanowienie prawa odrębnej własności , prowadzony jest w trybie przetargu nieograniczonego z zachowaniem pisemnej formy składania ofert.

§ 5.

1. Przed postawieniem lokalu na przetarg Zarząd Spółdzielni zleca wykonanie wyceny lokalu uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu.
2. Wycena lokalu winna być ustalona w wysokości uwzględniającej ceny wolnorynkowe.
3. Zarząd zatwierdza wycenę lokalu (cena wywoławcza) oraz datę przeprowadzenia przetargu.

§ 6.

1. Spółdzielnia umożliwi zainteresowanym osobom oględziny lokalu, na który przeprowadzany jest przetarg.
2. Przedmiotem przetargu jest lokal w takim stanie technicznym w jakim znajdował się w dniu przetargu.
3. Remont lokalu z przetargu dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt osoba, która wygrała przetarg.

§ 7

1. W skład Komisji Przetargowej wchodzi:
 - członkowie Komisji ds. GZM Rady Nadzorczej
 - dwóch przedstawicieli Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
2. Przewodniczący Komisji Przetargowej jest wybierany każdorazowo spośród członków Komisji w sposób jawny przed każdym kolejnym postępowaniem przetargowym.
3. Zadaniem Komisji Przetargowej jest dokonanie wyboru najkorzystniejszej oferty.

§ 8

1. Komisja Przetargowa w pierwszym etapie dokonuje weryfikacji ofert, sprawdzenia wiarygodności danych zawartych w ofercie i załączonych dokumentach oraz zgodność oferty z warunkami zawartymi w zapytaniu ofertowym lub w ogłoszeniu przetargowym. W tym celu Komisja dokonuje otwarcia ofert. Ta część postępowania jest jawna.
2. Członek komisji, którego interesów dotyczy postępowanie przetargowe, albo dotyczy jego małżonka, zstępnych, wstępnych, krewnych i powinowatych w linii prostej, a także osób z którymi członek pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu nie może brać udziału w postępowaniu przetargowym.
3. Każdy z członków komisji przetargowej jest zobowiązany po zapoznaniu się z listą oferentów złożyć pisemne oświadczenie o braku zależności o których mowa w pkt 2.
4. Oferty, które nie spełniają wymogów formalno-prawnych oraz warunków jakie zostały określone w zapytaniu ofertowym lub ogłoszeniu przetargowym są wyłączone z przetargu i nie mogą być przedmiotem dalszego postępowania przetargowego.
5. Złożone oferty nie podlegają zwrotowi.

§ 9

Komisja Przetargowa może złożyć wniosek do Zarządu o unieważnienie przetargu bez podania przyczyny, a Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie podjąć stosowną uchwałę.

§10

1. Ogłoszenie o przetargu o ustanowienie przeniesienia własności zamieszczone zostaje w prasie lokalnej oraz wywieszane na klatkach schodowych budynków zarządzanych przez spółdzielnię
2. Ogłoszenie o którym mowa wyżej, zawierać powinno:
 - pełną nazwę, adres spółdzielni, termin (data, godzina) i miejsce przeprowadzenia przetargu.
 - dokładne określenie lokalu , który ma być przedmiotem przetargu (adres oraz powierzchnię użytkową , ilość izb, kondygnację, szkic rozmieszczenia pomieszczeń)
 - cenę wywoławczą wkładu budowlanego,
 - informację, że spółdzielnia może zamknąć przetarg bez wyboru którejkolwiek z ofert.
 - miejsce i datę , do której należy składać oferty,
 - wysokość wadium , termin wpłaty i nr konta.

§11

Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż siedem dni od daty ukazania się ogłoszenia prasowego.

§12

Oferent przystępujący do przetargu zobowiązany jest do wniesienia wadium w wysokości 1% wartości ceny wywoławczej, nie mniej niż 1.000,00 zł.

§13

1. Pisemne oferty przetargowe przyjmowane są w sekretariacie Spółdzielni w zamkniętych kopertach, na których odnotowana jest data i godzina wpływu.
2. Koperta winna być opatrzona napisem „Przetarg na lokal „.....”
3. Oferta powinna zawierać:
 - imię i nazwisko oraz dokładny adres zamieszkania i telefon kontaktowy oferenta
 - wskazanie lokalu, którego dotyczy oferta.
 - proponowaną cenę za lokal, która nie może być niższa od ceny wywoławczej.
 - dowód wpłaty wadium
 - oświadczenie o zaznajomieniu się ze stanem technicznym lokalu
 - oświadczenie, że oferent zapoznał się z informacjami zawartymi w ogłoszeniu o przetargu oraz niniejszym regulaminem i przyjmuje je bez zastrzeżeń
 - oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie przez Spółdzielnię Mieszkaniową danych osobowych oferenta (imię, nazwisko, adresu do korespondencji, nr PESEL, NIP, REGON, nr telefonu) na potrzeby postępowania przetargowego przeprowadzonego przez spółdzielnię.
4. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę na dany lokal.
5. Oferta nieodpowiadająca wymogom § 13 ust. 1, 2, 3, 4 będzie uznana za nieważną. Osoba, która złożyła ofertę nie spełniającą wymogów niniejszego Regulaminu zostaje przez Komisję wykluczona z postępowania przetargowego.

§14.

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
2. Posiedzenie Komisji Przetargowej składa się z dwóch części.
 - a) pierwsza część
 - jawne posiedzenie w którym mogą brać udział zainteresowane osoby. Komisja stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu i dokonuje publicznego otwarcia ofert i ogłasza zaproponowane oferty.
 - Komisja Przetargowa odrzuca oferty w przypadku, gdy:
 - nie odpowiadają w sposób oczywisty warunkom przetargu określonym w regulaminie oraz w ogłoszeniu przetargowym,
 - zgłoszone zostały po wyznaczonym terminie,
 - są nieczytelne lub budzące wątpliwości co do ich treści / przeróbki, skreślenia/
 - Osoba, która złożyła ofertę nie spełniającą wymogów niniejszego Regulaminu zostaje przez Komisję wykluczona z postępowania.
 - b) druga część
 - niejawnie posiedzenie, w którym biorą udział jedynie członkowie Komisji. W tej części dokonywany jest wybór najkorzystniejszej oferty dla Spółdzielni, co oznacza najwyższą oferowaną cenę.
 - w przypadku podania przez dwóch lub więcej oferentów jednakowych cen pierwszeństwo wyboru oferenta ustalane jest wg kolejności wpływu ofert.
3. Wybór oferenta kończy postępowanie przetargowe.
4. Przetarg jest ważny bez względu na ilość złożonych ofert.

§15

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w ciągu trzech dni w przypadku :
 - zakończenia postępowania przetargowego,
 - wycofania się oferenta z uczestnictwa w przetargu, jeżeli nastąpiło to przed otwarciem ofert,
 - zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
2. Wpłacone przez wygrywającego przetarg wadium pozostaje na koncie spółdzielni po zamknięciu przetargu i zaliczane jest na poczet wkładu budowlanego.
3. Przystępujący do przetargu traci wadium, jeżeli w terminie 30 dni od dnia wygrania przetargu nie ureguluje ze Spółdzielnią zaoferowanej wartości wkładu budowlanego lub nie dopełni wszystkich formalności wynikających z niniejszego regulaminu.
4. W szczególnych przypadkach / ubieganie się o kredyt , likwidacja ksiąteczki mieszkaniowej/ termin ten może ulec przedłużeniu.
5. Decyzję w powyższej sprawie podejmuje Zarząd.

§16

Osoba, która wygrała przetarg zobowiązana jest do dokonania wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu od dnia otrzymania lokalu do dyspozycji.

§17

Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.

Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.

§18

1. Po zakończeniu przetargu komisja sporządza protokół, który winien zawierać:
 - miejsce i datę przetargu.
 - skład Komisji Przetargowej.
 - opis i lokalizację przedmiotu przetargu.
 - cenę wywoławczą określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.
 - oferty które zostały pozytywnie zweryfikowane przez Komisję
 - dane osoby, która zaoferowała najwyższą cenę i wygrała przetarg.
 - podpisy Komisji.
2. Po sporządzeniu protokołu Komisja, przekazuje protokół Zarządowi celem jego zatwierdzenia

§19

1. Zarząd Spółdzielni zawiadamia wszystkich oferentów o zakończeniu przetargu i jego wyniku.
2. Z chwilą zawiadomienia oferenta po zakończeniu przetargu o wyborze jego oferty, powstaje pomiędzy nim a Spółdzielnią Mieszkaniową „Piękna” w Nysie stosunek zobowiązaniowy.
3. W przypadku niedopełnienia formalności wynikających z niniejszego regulaminu , w tym między innymi z nie wniesieniem przez wybranego oferenta wkładu budowlanego w terminie przewidzianym w §15 ust. 3, 4 niniejszego regulaminu za wygrywającego przetarg uznaje się oferenta, który złożył kolejno najkorzystniejszą ofertę lub ogłasza się nowy przetarg. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowe "Piękna" w Nysie.

§20

1. Z osobą, która wygrała przetarg, po wpłaceniu przez nią zaoferowanej kwoty, zostanie zawarta umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem przetargu w terminie ustalonym z kancelarią notarialną.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych związanych z ustanowieniem odrębnej własności obciążają osobę, na rzecz, której zostaje ustanowiona odrębna własność.

§21

1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, drugi przetarg organizuje się po upływie minimum 2 miesięcy od dnia ukazania się ogłoszenia o pierwszym przetargu.
2. W przypadku gdy drugi przetarg na lokal nie wyłoni oferenta, Zarząd Spółdzielni nie zamyka procedury przetargowej i czyni starania pozyskania oferenta. Przetarg uznaje się za rozstrzygnięty po złożeniu pierwszej oferty na dany lokal.
3. W wyjątkowych sytuacjach dopuszcza się przeprowadzenie trzeciego przetargu po upływie minimum 2 miesięcy od dnia ukazania się ogłoszenia o drugim przetargu.
4. Jeżeli trzeci przetarg nie przyniósł rozstrzygnięcia, decyzję o sposobie dalszego postępowania w przedmiocie przetargu podejmuje uchwałą Rada Nadzorcza między innymi poprzez biuro obrotu nieruchomości.
5. W przypadku nie znalezienia oferenta na kupno prawa odrębnej własności lokalu w przeciągu roku od daty pierwszego przetargu Zarząd Spółdzielni zleca wykonanie nowej wyceny przez biegłego rzeczoznawcę.

§22

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 19/2020 z dnia 17.09.2020r i obowiązuje od dnia uchwalenia. Jednocześnie tracą moc zapisy dotyczące zbywania prawa odrębnej własności lokali zawarte w Regulaminie Przetargów Przeprowadzanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piękna” w Nysie z dnia 21.05.2009r.

Sekretarz Rady Nadzorczej:

Konieczny Władysław



Przewodniczący Rady Nadzorczej:

Nowakowska Bronisława

