

REGULAMIN

PRZETARGU NA USTANOWIENIE I PRZENIESIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH WOLNYCH W SENSIE PRAWNYM.

I. Przetarg pisemny ograniczony

§ 1

Przedmiotem przetargu jest ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności do lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym będących w dyspozycji Spółdzielni .

§2

W pierwszej kolejności odbywa się przetarg ograniczony dla członków oczekujących, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu poprzez złożenie pisemnej oferty.

§3

1. W przetargu może uczestniczyć członek oczekujący spółdzielni lub jego pełnomocnik, który załączył pełnomocnictwo z podpisem notarialnie poświadczonym.
2. W przypadku pozostawania w związku małżeńskim (wspólność majątkowa) wymagane jest podpisanie oferty przez oboje małżonków lub załączenie pełnomocnictwa drugiego małżonka z podpisem notarialnie poświadczonym.
3. Wpłacenie wadium oznacza akceptację niniejszego regulaminu.

§4

W ogłoszeniu powinno się zamieścić w szczególności:

- przedmiot przetargu,
- termin, w którym można zapoznać się ze stanem technicznym mieszkania,
- wartość rynkową lokalu mieszkalnego, ustaloną na podstawie operatu szacunkowego
- aktualną wysokość kosztów docieplenia w części przypadającej na dany lokal mieszkalny,
- miejsce i termin składania pisemnych ofert,
- zawartość pisemnej oferty,
- informację o ograniczonym przetargu i rodzaju ograniczenia,
- termin rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 5

Pisemna oferta powinna zawierać:

- adres i nazwę spółdzielni oraz imię, nazwisko i adres zamieszkania oferenta, nr telefonu,
- oświadczenie o akceptacji regulaminu przetargu,
- oświadczenie o pozostawaniu w związku małżeńskim (wspólności majątkowej) /lub niepozostawaniu,
- dowód wpłaty wadium w wysokości min.10% wartości rynkowej,
- oświadczenie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu i gotowości wpłaty podanej wartości rynkowej lokalu,

- adres lokalu mieszkalnego, o który się ubiega,
- pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego jeżeli oferta jest składana przez pełnomocnika,
- podpisy obu małżonków lub pełnomocnictwo drugiego małżonka z podpisem notarialnie poświadczonym, chyba, że nabycie ma nastąpić do majątku odrębnego jednego z nich (informację tę zamieszcza się w treści oferty).

§6

W przypadku złożenia ofert przez kilku uprawnionych członków oczekujących, pierwszeństwo zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu, przysługuje członkowi spółdzielni najdłużej oczekującemu /data zgromadzenia wkładu, nr. umowy.

§7

Warunkiem ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu na członka wygrywającego przetarg jest wpłata wartości rynkowej lokalu w terminie 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. W uzasadnionych przypadkach termin ten może ulec przedłużeniu przez Zarząd Spółdzielni do 45 dni, na wniosek wygrywającego przetarg, złożony w terminie 7 dni od dnia rozstrzygnięcia.

§ 8

Wygrywający przetarg ponosi koszty notarialne związane z zawarciem umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, koszty sądowe założenia księgi wieczystej i wpisów do niej oraz inne koszty wynikające z Uchwał Organów Statutowych Spółdzielni.

§9

Skutki niezapoznania się przed przetargiem ze stanem technicznym lokalu mieszkalnego obciążają przystępującego do przetargu.

§ 10

Wygrywający przetarg zobowiązany będzie do pokrycia kosztów docieplenia budynku w części przypadającej na jego lokal.

§ 11

Odmowa zawarcia umowy lub niewpłacenie wymaganej wartości rynkowej lokalu w terminie wynikającym z niniejszego regulaminu lub decyzji Zarządu powoduje utratę wadium na rzecz Spółdzielni.

§ 12

Wygrywającemu przetarg wpłacone wadium zalicza się na poczet rynkowej wartości lokalu. Członkom Spółdzielni, których oferta nie została wybrana, wadium zwraca się po wpłacie rynkowej wartości lokalu przez osobę, która przetarg wygrała, nie później niż w terminie 14 dni roboczych od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

§ 13

Zarząd Spółdzielni, w przypadku niezawarcia Umowy z wygrywającym przetarg, zobowiązany jest zaproponować zawarcie umowy kolejnemu uczestnikowi najdłużej oczekującemu do wyczerpania listy oferentów.

§ 14

Zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności do lokalu mieszkalnego z wygrywającym przetarg dokonuje się w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty wpłaty wartości rynkowej lokalu, chyba że strony ustaliły inny termin w uzgodnieniu z notariuszem.

§ 15

Przetarg jest ważny choćby wpłynęła jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu.

§ 16

Komisja przetargowa stwierdza:

- prawidłowość ogłoszenia przetargu,
- ustala liczbę otrzymanych ofert,
- otwiera koperty z ofertami i sprawdza prawidłowość złożonych dokumentów przez oferenta, czy wadła zostały wpłacone,
- stwierdza czy złożone oferty spełniają warunki przetargu,
- przy wyborze oferty komisja kieruje się kryteriami ustalonymi w regulaminie przetargu,
- sporządza protokół z otwarcia ofert,
- o wynikach przetargu zawiadamia się wszystkich oferentów na piśmie.

II. Przetarg pisemny nieograniczony

§ 17

Przedmiotem przetargu nieograniczonego jest ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności do lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym będących w dyspozycji Spółdzielni.

§ 18

W przypadku niewyłonienia oferenta w przetargu ograniczonym dla członków oczekujących, Zarząd spółdzielni przeprowadza w drugiej kolejności przetarg nieograniczony na ustanowienie odrębnej własności lokalu lub aukcję.

§ 19

W ogłoszeniu winno się zamieścić w szczególności:

- przedmiot przetargu,
- wartość rynkową lokalu mieszkalnego ustaloną na podstawie operatu szacunkowego, jako cenę wywoławczą,
- aktualną wysokość kosztów docieplenia w części przypadającej na dany lokal mieszkalny,
- miejsce i termin składania dowodów wpłaty wadium,
- termin i miejsce przetargu,
- czas i miejsce, w którym można zapoznać się z regulaminem przetargu i stanem technicznym lokalu,
- wysokość wadium,

- zawartość pisemnej oferty,
- termin rozstrzygnięcia przetargu.

§ 20

Pisemna oferta powinna zawierać:

- adres i nazwę Spółdzielni oraz imię, nazwisko i adres zamieszkania oferenta, nr telefonu,
- oświadczenie o akceptacji regulaminu przetargu.
- oświadczenie o pozostawaniu w związku małżeńskim (wspólności majątkowej) /lub niepozostawaniu,
- dowód wpłaty wadium w wysokości min.10% wartości rynkowej,
- oświadczenie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu i gotowości wpłaty oferowanej ceny.
- adres lokalu mieszkalnego, o który się ubiega,
- pełnomocnictwo z podpisem notarialnie poświadczonym jeżeli oferta jest składana przez pełnomocnika.
- podpisy obu małżonków lub pełnomocnictwo drugiego małżonka z podpisem notarialnie poświadczonym chyba, że nabycie ma nastąpić do majątku odrębnego jednego z nich (informację tę zamieszcza się w treści oferty).

§ 21

W przetargu mogą uczestniczyć osoby, które wpłaciły wadium. W przypadku złożenia kilku ofert pierwszeństwo zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu ma osoba, która zaoferowała najwyższą cenę.

§ 22

1. W przetargu można brać udział osobiście lub przez pełnomocnika. Dla pełnomocnika wymaga się pełnomocnictwa z podpisem notarialnie poświadczonym.
2. W przypadku pozostawania w związku małżeńskim (wspólność majątkowa) wymagane jest posiadanie pełnomocnictwa drugiego małżonka z podpisem notarialnie poświadczonym.
3. Wpłacenie wadium oznacza akceptację niniejszego regulaminu.

§ 23

Warunkiem ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu na osobę wygrywającą przetarg jest wpłata zaoferowanej wartości lokalu w terminie 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. W uzasadnionych przypadkach termin ten może ulec przedłużeniu przez Zarząd Spółdzielni do 45 dni, na wniosek wygrywającego przetarg, złożony w terminie 7 dni od dnia jego rozstrzygnięcia.

§ 24

Wygrywający przetarg ponosi koszty notarialne związane z zawarciem umowy, koszty sądowe, koszty wynikające z uchwał organów statutowych spółdzielni oraz wszelkie inne koszty i zobowiązania publiczno-prawne związane w zawarciem umowy.

§ 25

Skutki niezapoznania się przed przetargiem ze stanem technicznym i prawnym nieruchomości obciążają przystępującego do przetargu.

§ 26

Wygrywający przetarg zobowiązany będzie do pokrycia kosztów docieplenia budynku w części przypadającej na jego lokal.

§ 27

Odmowa zawarcia Umowy lub niewpłacenie zaoferowanej wymaganej ceny lokalu w terminie wynikającym z niniejszego regulaminu lub decyzji Zarządu powoduje utratę wadium na rzecz Spółdzielni oraz może stanowić podstawę wykluczenia z kolejnych przetargów.

§ 28

Wygrywającemu przetarg wpłacone wadium zalicza się na poczet ceny nabycia. Pozostałym uczestnikom wadium zwraca się po wpłacie ceny nabycia przez osobę, która przetarg wygrała, nie później niż w terminie 14 dni roboczych od dnia przetargu.

§ 29

Zawarcie umowy z wygrywającym przetarg dokonuje się w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty wpłaty ceny nabycia, chyba że strony ustaliły inny termin w uzgodnieniu z notariuszem.

III. Przetarg ustny /Aukcja

§ 30

Przedmiotem aukcji jest ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności do lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym będących w dyspozycji Spółdzielni.

§ 31

W przypadku niewyłonienia oferenta w przetargu ograniczonym dla członków oczekujących, Zarząd Spółdzielni przeprowadza w drugiej kolejności przetarg pisemny nieograniczony lub aukcję na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.

§ 32

W ogłoszeniu winno się zamieścić w szczególności:

- przedmiot przetargu ustnego,
- wartość rynkową lokalu mieszkalnego, ustaloną na podstawie operatu szacunkowego, jako cenę wywoławczą.
- aktualną wysokość kosztów docieplenia w części przypadającej na dany lokal mieszkalny,
- miejsce i termin składania dowodów wpłaty wadium,
- termin i miejsce aukcji,
- czas i miejsce w którym można zapoznać się z regulaminem przetargu i stanem technicznym lokalu,
- wysokość wadium.

§ 33

1. W przetargu mogą uczestniczyć osoby, które wpłaciły wadium.
2. W przetargu można brać udział osobiście lub przez pełnomocnika.
3. Dla pełnomocnika wymaga się pełnomocnictwa z podpisem notarialnie poświadczonym.
4. W przypadku pozostawania w związku małżeńskim (wspólność majątkowa) wymagana jest obecność obojga małżonków lub posiadanie przez obecnego na przetargu małżonka, pełnomocnictwa drugiego małżonka z podpisem notarialnie poświadczonym.
5. Wpłacenie wadium oznacza akceptację niniejszego regulaminu.

§ 34

1. Stawienie się jednego licytanta wystarcza do przeprowadzenia przetargu.
2. Licytację rozpoczyna się od wywołania ceny.
3. Postąpienie wynosi co najmniej 1 % ceny wywoławczej, wysokość postąpienia ustala prowadzący licytację.
4. Zaoferowana cena przestaje obowiązywać uczestnika przetargu, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą.
5. Prawo do podpisania umowy w formie aktu notarialnego przyznaje się uczestnikowi, który zaoferował najwyższą cenę, jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszych postąpień nikt większej kwoty nie zaoferował.

§ 35

Przetarg uważa się za niedoszły do skutku, jeśli nie wpłacono wadium lub jeżeli przynajmniej jeden z uczestników nie zaoferuje ceny wywołania lub ceny wyższej.

§ 36

Warunkiem ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu na osobę wygrywającą przetarg jest wpłata wartości rynkowej lokalu w terminie 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. W uzasadnionych przypadkach termin ten może ulec przedłużeniu przez Zarząd Spółdzielni do 45 dni, na wniosek wygrywającego przetarg, złożony w terminie 7 dni od dnia jego rozstrzygnięcia.

§ 37

Wygrywający przetarg ponosi koszty notarialne związane z zawarciem umowy, koszty sądowe, koszty wynikające z uchwał organów statutowych spółdzielni oraz wszelkie inne koszty i zobowiązania publiczno-prawne związane z zawarciem umowy.

§ 38

Skutki niezapoznania się przed przetargiem ze stanem technicznym i prawnym nieruchomości obciążają przystępującego do przetargu.

§ 39

Wygrywający przetarg zobowiązany będzie do pokrycia kosztów docieplenia budynku w części przypadającej na jego lokal.

§ 40

Odmowa zawarcia umowy lub niewpłacenie ceny nabycia w terminie wynikającym z niniejszego regulaminu, powoduje utratę wadium na rzecz Spółdzielni oraz może stanowić podstawę wykluczenia z kolejnych przetargów.

§ 41

Wygrywającemu przetarg wpłacone wadium zalicza się na poczet ceny nabycia. Pozostałym uczestnikom wadium zwraca się po wpłacie ceny nabycia przez osobę, która przetarg wygrała, nie później niż w terminie 14 dni roboczych od dnia przetargu.

§ 42

Zawarcie umowy z wygrywającym przetarg dokonuje się w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty wpłaty ceny nabycia, chyba że strony ustaliły inny termin w uzgodnieniu z notariuszem.

IV. Warunki wspólne

§ 43

1. Przetarg przeprowadza co najmniej 3-osobowa komisja przetargowa powołana Zarządzeniem Dyrektora Spółdzielni w składzie: co najmniej 2 pracowników Spółdzielni i 1 przedstawiciel Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Z przetargu sporządza się protokół.
3. Protokół podpisują członkowie Komisji.

§ 44

Osoba wygrywająca przetarg nieograniczony lub aukcję, niebędąca członkiem Spółdzielni, po zawarciu umowy może złożyć deklarację członkowską o przyjęcie jej w poczet członków Spółdzielni.

§ 44¹

W przypadku niezyskania w dwóch kolejnych przeprowadzanych przetargach nieograniczonych/ przetargach ustnych/ aukcjach ceny wywoławczej / rynkowej wartości prawa do lokalu wynikającego z operatu szacunkowego rzeczoznawcy, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej może obniżyć cenę wywoławczą do 3/4 ceny pierwotnej, a po kolejnym bezskutecznym przetargu do 2/3 wartości ceny pierwotnej.

§ 45

Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej 14 dni przed terminem przetargu.

§ 46

Decyzję o przeprowadzeniu przetargu pisemnego nieograniczonego lub aukcji podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 47

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa zastrzega sobie prawo odwołania, unieważnienia oraz zmiany warunków przetargu bez podania przyczyn, jak również odstąpienia od zawarcia umowy
2. Komisja przetargowa może podjąć decyzję o wykluczeniu oferenta, który nie wykonał warunków wcześniejszego przetargu lub licytacji.

§ 48

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 49

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu marca 2023 roku. Uchwała nr/RN/2023.