

REGULAMIN PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW O USTANOWIENIE PRAWA DO LOKALU W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JEDNOŚĆ” W PIASECZNIE

§1

Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) lokalu mieszkalnym należy rozumieć, wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na pobyt stały ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi lub przynależnymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych oraz dla którego ustanowiono prawo odrębnej własności lokali, spółdzielcze własnościowe prawo lub spółdzielcze lokatorskie prawo,
- 2) lokalu o innym przeznaczeniu należy rozumieć, wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku powierzchnię lub samodzielny budynek wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne oraz dla którego ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności,
- 3) miejscu postojowym w wielostanowiskowym garażu należy rozumieć, to miejsce oznaczone w garażu wielostanowiskowym oraz dla którego ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo, prawo odrębnej własności,
- 4) wartości rynkowej lokalu należy rozumieć jako, wartość określoną w operacji szacunkowym lokalu przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami).

§2

Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym, przy spełnieniu ustaleń art. 9 ust. 8 oraz art.17¹⁷ ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami) powinien być zadysponowany na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni o przeznaczeniu lokali do przetargu na ustanowienie pierwszeństwa do lokalu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu,

1. jeśli mieszkanie było dotychczas używane na warunkach lokatorskich lub własnościowych,
2. prawo odrębnej własności lokali, jeśli lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalny, w tym miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym używany był na warunkach własnościowego prawa,
3. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu gdy nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

§3

1. Zadysponowanie lokali wymienionych w § 2 może nastąpić na podstawie przeprowadzonych przetargów według niżej określonych procedur.

2. Przetarg na lokale przeprowadza się w trybie przetargu nieograniczonego.
3. W przetargu na ustanowienie prawa do lokalu uczestniczyć mogą wszystkie osoby zainteresowane. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Piasecznie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, przystąpią do przetargu i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo na najdłużej oczekujący.
Informacje o przetargu zamieszcza się na tablicach ogłoszeniowych Spółdzielni, na jej stronie internetowej oraz w prasie lokalnej najpóźniej na 21 dni przed upływem terminu na składanie ofert.
4. W przypadku nie uzyskania ceny rynkowej na lokal będący przedmiotem przetargu Spółdzielnia ogłasza kolejny przetarg wg zasad określonych w przepisach egzekucyjnych dotyczących warunków licytacji określonych w przepisach kodeksu postępowania cywilnego:
 - drugi przetarg: 75% ceny określonej w operacie szacunkowym,
 - trzeci przetarg: 50% ceny określonej w operacie szacunkowym,
 - czwarty przetarg: najwyższa cena zgłoszona przez osobę biorącą udział w przetargu.Akceptacja ceny uzyskanej w czwartym przetargu wymaga zgody Rady Nadzorczej Spółdzielni.
5. W przypadku braku pozytywnego wyniku przetargów wymienionych w § 3, lokal może być oddany w najem.

§4

Czynności wymienione w § 3 mają na celu wybór najkorzystniejszej oferty.

§5

1. Przetarg przeprowadza Komisja wspólna Zarządu i Rady Nadzorczej.
2. Komisja składa się z 5 osób.
3. Komisji przewodniczy członek Zarządu nadzorujący sprawy członkowsko-mieszkaniowe.
4. Do komisji Rada Nadzorcza deleguje jednego swojego przedstawiciela.
5. Do komisji Zarząd powołuje trzech członków.
6. Wszelkie rozstrzygnięcia należące do Komisji Przetargowej zapadają większością głosów.
7. Głosowanie odbywa się bez udziału oferentów.
8. Wszelkie dane, materiały i informacje otrzymane przez Komisję od uczestników przetargu w związku z przeprowadzonym przetargiem mają charakter poufny.
9. W przypadku nieobecności członka Komisji lub rezygnacji z przyczyn określonych w § 6 Komisja może przeprowadzić przetarg jeżeli w jej składzie pozostają minimum 4 osoby.

§6

1. W pracach komisji o której mowa w § 5 nie mogą brać udziału osoby, które:
 - 1) Przystępują do przetargu,
 - 2) Pozostają w związku małżeńskim z przystępującym do przetargu, albo są z nim w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa skutkujących zaliczeniem do I i II grupy podatkowej podatku od spadków i darowizn,
 - 3) Pozostają z przystępującym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
2. Członek Komisji, który stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że zachodzą okoliczności określone powyżej, powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego

postępowania, a czynności Komisji powtarza się z wyjątkiem otwarcia kopert oraz czynności faktycznych nie wpływających na wynik postępowania.

3. W przypadku uzyskania przez Komisję wiadomości o podejrzeniu zaistnienia okoliczności określonych w ust.1 Przewodniczący zarządza sprawdzenie czy okoliczności te faktycznie zachodzą.
4. W przypadku potwierdzenia podejrzenia o którym mowa w pkt. 1 organ który powołał tego członka Komisji odwołuje go z jej składu i powołuje innego członka Komisji.

§7

1. Komisja:

- 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu (zaproszenia do składania ofert),
- 2) stwierdza nienaruszalność kopert zawierających ofert oraz nadania im kolejnego numeru przy składaniu,
- 3) otwiera koperty,
- 4) odczytuje oferty, wymieniając oferenta i oferowaną wysokość wkładu budowlanego,
- 5) członkowie Komisji stwierdzają, że nie zachodzą żadne okoliczności wynikające z § 6 ust. 1.
- 6) dokonuje szczegółowej analizy i wybiera najkorzystniejszą z ofert,
- 7) sporządza protokół z podaniem kryteriów jakimi kierowała się przy wyborze oferty.

2. Komisja odrzuca oferty:

1. złożone po wyznaczonym terminie – koperty z takimi ofertami zwraca się bez ich otwierania,
2. nie zawierające określenia wartości wkładu budowlanego,
3. nieczytelne, zawierające przeróbki i skreślenia lub budzące wątpliwości co do ich treści lub prawidłowości danych,
4. nie odpowiadające warunkom przetargowym,
5. złożone w kopertach nie odpowiadających wymogom ok. w §13 niniejszego Regulaminu

§8

Przetarg unieważnia się w przypadku, gdy wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że Spółdzielnia nie będzie mogła podpisać umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, czego nie można było wcześniej przewidzieć.

§9

1. Spółdzielnia ogłasza przetarg, jeśli posiada operat szacunkowy określający wartość rynkową lokalu.
2. Koszt operatu szacunkowego obciąża poprzedniego użytkownika.

§10

Zaproszenie do przetargu zawierać powinno co najmniej:

- 1) nazwę i adres Spółdzielni,
- 2) przedmiot przetargu-typ prawny do lokalu, adres i lokalizację, opis i powierzchnię lokalu oraz powierzchni pomocniczych i przynależnych,
- 3) wartość rynkową lokalu, stanowiącą cenę wywoławczą wkładu budowlanego z informacją, że lokal przyjmowany jest w takim stanie, jak pozostawił go poprzedni lokator,
- 4) warunki wnoszenia (płatności) zaoferowanego wkładu wymaganego dla danego lokalu,
- 5) zastrzeżenie o zobowiązaniu nabywcy prawa do spłacenia ciężącego na lokalu zadłużenia kredytowego,
- 6) termin składania ofert oraz termin ich rozpatrzenia,
- 7) zawiadomienie o obowiązku wpłacania wymaganego vadium w wysokości 10% wartości rynkowej jako warunek uczestnictwa w przetargu, a w przypadku gdy oferent jest zainteresowany kilkoma lokalami zawiadomienie o obowiązku wpłacenia vadium od każdej oferty.

§11

Ogłoszenie o przetargu zawierać powinno co najmniej:

- 1) nazwę i adres Spółdzielni,
- 2) przedmiot przetargu – typ prawny lokalu, adres i lokalizację, opis i powierzchnię lokalu oraz powierzchni pomocniczych i przynależnych,
- 3) termin składania ofert,
- 4) informacje gdzie można uzyskać szczegółowe dane dotyczące oferty przetargowej,
- 5) regulamin przeprowadzania przetargów oraz operaty szacunkowe znajdując się w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.

§12

Oferent przystępujący do przetargu składa pisemną ofertę w kopercie, która powinna zawierać podpis oferenta i być zabezpieczona taśmą przezroczystą oraz zawierać co najmniej:

- 1) nazwisko i imię, adres zamieszkania, adres do korespondencji, osoby prawne lub osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą – dane dotyczące firmy,
- 2) oferowaną cenę rynkową lokalu – wkład budowlany,
- 3) zobowiązanie do spłacenia zobowiązań ciężących na lokalu z tytułu zaciągniętego kredytu,
- 4) zobowiązanie do wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu będącego przedmiotem przetargu poczynwszy od dnia wygrania przetargu,
- 5) oświadczenie, że oferent uważa się za związanego ofertą, co najmniej w ciągu okresu jej ważności, określonego w szczególnych warunkach przetargu i że zobowiązuje się do zawarcia umowy, jeżeli przetarg wygra,
- 6) dowód wpłacenia vadium.

§13

1. Z kwoty uzyskanej w przetargu Spółdzielnia dokonuje zwrotu wkładu budowlanego lub mieszkaniowego dotychczasowemu lokatorowi proporcjonalnie do uzyskanych środków, z której to kwoty potrąca się ciężące na lokalu zobowiązania.
2. W przypadku gdy zobowiązania ciężące na lokalu przekraczają kwoty uzyskane z przetargu, Spółdzielnia jest zobowiązana domagać się spłaty tych kwot od właściciela lokalu lub jego spadkobiercy.

3. Koszty przestoju lokalu, który ma być zadysponowany w trybie przetargu oraz organizacji przetargu mogą być pokrywane z funduszu zasobowego.
4. Po bezskutecznym dochodzeniu roszczeń przez Spółdzielnię, kwoty należności zostaną spisane w koszty Spółdzielni.
5. Nie wpłacenie należności w terminie przez oferenta, który wygrał przetarg, powoduje przepadek wadium, a prawo do lokalu może być postawione do dyspozycji właścicielowi kolejnej najkorzystniejszej oferty. Decyzje w sprawie podejmuje Komisja Przetargowa.
6. Wadium osoby wygrywającej przetarg nie podlega zwrotowi. Wadium zalicza się na poczet należności wpłaconej na wkład. Pozostałym osobom wadium zwraca się w terminie 14 dni na podstawie wykazów wadium do zwrotu, sporządzonego przez Przewodniczącego Komisji niezwłocznie po zakończeniu przetargu.
7. W przypadku rozstrzygnięcia przetargu na korzyść oferenta, który złożył więcej niż jedną ofertę ma on prawo wyboru jednego z lokali, a wpłacane wadia nie podlegają zwrotowi lecz zalicza się je na poczet wpłaty wymaganego wkładu.
8. W przypadku stwierdzenia przez Komisję, że oferta uczestnika przetargu nie została przyjęta z uwagi na korzystniejszą ofertę innej osoby, oferent ma prawo złożyć swoją ofertę na inny lokal wystawiony do przetargu, co do którego nie wpłynęły żadne oferty, a Komisja rozpatrzy tę ofertę pod warunkiem, że wysokość oferowanej wpłaty nie jest niższa niż podana w ogłoszeniu o przetargu.
9. Środki wniesione jako wkład budowlany przez oferenta uzyskującego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, który przez poprzednika był zajmowany na warunkach lokatorskich, zostaną zaksięgowane jako wkład budowlany.
10. Różnica gotówkowa między wkładem budowlanym, a wkładem mieszkaniowym wypłaconym poprzedniemu użytkownikowi, po zastosowaniu przepisów art. 12 ust.3 w powiązaniu z art. 46¹ ustawy, zostanie przekazana na fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 14

O wynikach przetargu, oferenci będą informowani następnego dnia po odbyciu przetargu. Informacja o osobie, która wygrała przetarg jest wywieszona na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, tj. dane personalne jeśli jest to osoba fizyczna lub nazwę i siedzibę firmy w przypadku osoby prawnej lub prowadzącej działalność gospodarczą.

O przeprowadzonych przetargach i ich wynikach Zarząd informować będzie Radę Nadzorczą minimum raz na kwartał.

§ 15

Postanowienia niniejszego Regulaminu nie dotyczą zobowiązań Spółdzielni wobec członków oczekujących w ramach inwestycji „Kwiaty Polskie”.

§ 16

Regulamin obowiązuje od dnia 20 sierpnia 2007r.

**Przyjęty Uchwałą RN 74/45/07
Z dnia 20.08.2007r.**