

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

### **§1**

Ilekcioć 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 (najem lokalu),
- 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 lub udział w prawie własności w lokalu garażowym,
- 4) **wartości rynkowej** lokalu należy rozumieć jako, wartość określoną w operacie 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**

Stanowiący własność Spółdzielni lokal wolny w sensie prawnym, przy spełnieniu wymogów wynikających z art. 9 ust. 8 oraz art.17<sup>17</sup> ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, może być zbyty w formie przetargu na ustanowienie odrębnej własności lub udziału w takim prawie w odniesieniu do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

### **§3**

1. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu przeprowadza się według niżej określonych zasad.
2. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu przeprowadza się w trybie przetargu nieograniczonego.
3. W przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu uczestniczyć mogą wszystkie osoby zainteresowane.

4. 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.
5. Przetarg wygrywa oferent, który zaoferował najwyższą wpłatę, jednak nie niższą niż wartość rynkowa lokalu określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.
6. W przypadku nie zaoferowania ceny odpowiadającej co najmniej wartości rynkowej lokalu, przetarg nie zostaje rozstrzygnięty. Spółdzielnia może ogłosić kolejny przetarg bez możliwości obniżenia ceny, bądź wynająć lokal na warunkach rynkowych do czasu rozstrzygnięcia kolejnego przetargu.

#### §4

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

#### §5

1. W skład Komisji Przetargowej wchodzi członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej i Pracownicy z odpowiednich działów Spółdzielni.
2. Komisja składa się z 5 osób.
3. Komisji przewodniczy członek Zarządu nadzorujący sprawy członkowsko-mieszkaniowe.
4. Do komisji Rada Nadzorcza deleguje swojego przedstawiciela.
5. Wszelkie rozstrzygnięcia należące do Komisji Przetargowej zapadają większością głosów.
6. Głosowanie odbywa się bez udziału oferentów.
7. Wszelkie dane, materiały i informacje otrzymane przez Komisję od uczestników przetargu w związku z przeprowadzonym przetargiem mają charakter poufny.
8. 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 Przetargowa:

- 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 cenę zakupu prawa do lokalu,
- 5) stwierdza, 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 Przetargowa odrzuca oferty:

1. złożone po wyznaczonym terminie – koperty z takimi ofertami zwraca się bez ich otwierania,
2. nie zawierające określenia oferowanej ceny zakupu prawa do lokalu.
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 prawa własności lokalu, czego nie można było wcześniej przewidzieć.

## §9

1. Spółdzielnia przed ogłoszeniem przetargu zleca wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową lokalu.
2. Koszt operatu szacunkowego obciąża poprzedniego użytkownika lokalu.

## §10

Zaproszenie do przetargu zawierać powinno co najmniej:

- 1) nazwę i adres Spółdzielni,
- 2) przedmiot przetargu- adres i lokalizację lokalu, opis i powierzchnię lokalu oraz powierzchnię pomieszczeń pomocniczych i przynależnych,
- 3) wartość rynkową lokalu, stanowiącą cenę wywoławczą z informacją, że lokal przyjmowany jest w takim stanie, w jakim pozostawił go poprzedni lokator,
- 4) warunki wpłaty zaoferowanej ceny lokalu,
- 5) termin składania ofert oraz termin ich rozpatrzenia,
- 6) zawiadomienie o obowiązku wpłacania wymaganego vadium w wysokości 10% wartości rynkowej lokalu 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 – adres i lokalizację lokalu, opis i powierzchnię lokalu oraz powierzchnię pomieszczeń pomocniczych i przynależnych,
- 3) termin składania ofert,
- 4) informacje gdzie można uzyskać szczegółowe dane dotyczące oferty przetargowej,
- 5) regulamin przeprowadzania przetargów oraz operaty szacunkowe znajdujące 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 nabycia lokalu,
- 3) zobowiązanie do wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu będącego przedmiotem przetargu począwszy od dnia wygrania przetargu,
- 4) 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,
- 5) dowód wpłacenia vadium.

## §13

1. Z kwoty uzyskanej w przetargu Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z osobą posiadającą dotychczas tytuł prawny, potrącając ciążące na lokalu zobowiązania względem Spółdzielni.
2. W przypadku gdy zobowiązania osoby posiadającej dotychczas tytuł prawny do lokalu przekraczają kwoty uzyskane z przetargu, Spółdzielnia jest zobowiązana domagać się spłaty tych kwot od poprzedniego właściciela lokalu lub jego następców prawnych.
3. Koszty przestoju lokalu, który ma być zadysponowany w trybie przetargu oraz organizacji przetargu pokrywane są 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 vadium, a możliwość nabycia lokalu uzyskuje osoba, która złożyła kolejną najkorzystniejszą ofertę. Decyzje w sprawie podejmuje Komisja Przetargowa.
6. Vadium osoby wygrywającej przetarg nie podlega zwrotowi. Vadium zalicza się na poczet ceny nabycia lokalu. Pozostałym osobom vadium zwraca się w terminie 14 dni na podstawie wykazów vadium do zwrotu, sporządzonego przez Przewodniczącego Komisji niezwłocznie po zakończeniu przetargu.
7. W przypadku rozstrzygnięcia przetargu na korzyść oferenta, który złożył więcej niż jedną ofertę wpłacane vadia nie podlegają zwrotowi lecz zalicza się je na poczet ceny nabycia lokalu.
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.

#### § 14

O wynikach przetargu, oferenci będą informowani następnego dnia po odbytych przetargach.  
Informacja o ofercie, która wygrała przetarg jest wywieszona na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, tj. numer oferty, bez podawania danych osobowych oferenta.  
O przeprowadzonych przetargach i ich wynikach Zarząd informować będzie Radę Nadzorczą minimum raz na kwartał.

#### § 15

Regulamin niniejszy został przyjęty *uchwałą Rady Nadzorczej Nr 45/18 z dnia 18 grudnia 2018 roku i obowiązuje od dnia 01 stycznia 2019 roku.*