

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY TRYB I ZASADY PRZETARGU NA USTANOWIENIE PRAW DO LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ " ZACISZE" W USTRONIU

ROZDZIAŁ I PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1.

Podstawa prawna regulaminu:

Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2013 r.; Nr 1443 wraz z późniejszymi zmianami) (dalej: prawo spółdzielcze)

Ustawa z dnia 15.12.2000r.o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r.; Nr 1222 wraz z późniejszymi zmianami) (dalej: uosm)

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej " Zacisze" w Ustroniu.(dalej: statut)

Regulamin przyjmowania w poczet członków oraz ustanawiania praw do lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej” ZACISZE” w Ustroniu.

§ 2.

1. Niniejszy regulamin dotyczy trybu i zasad przeprowadzania przetargu na ustanawianie praw do lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust 4.
2. Zasady ustanawiania praw najmu, określają odrębne regulaminy wewnętrzne Spółdzielni lub ustala je Zarząd Spółdzielni.
3. Zasady ustanawiania praw do lokali w zakresie nie dotyczącym przeprowadzania przetargów lub / i czynności poprzedzających przetarg na ustanowienie prawa określa Statut, prawo spółdzielcze, uosm i regulaminy wewnętrzne spółdzielni, w szczególności regulamin przyjmowania w poczet członków Spółdzielni oraz ustanawiania praw do lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej " Zacisze" w Ustroniu.
4. Zapisy niniejszego regulaminu mają odpowiednie zastosowanie do przetargów na ustanowienie praw do lokali użytkowych oraz garaży domów jednorodzinnych, o ile takie są dostępne lub budowane w Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II PRZETARG NA USTANOWIENIE PRAW DO LOKALI NOWO BUDOWANYCH LUB STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ SPÓŁDZIELNI

§ 3.

1. Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów o budowę lokalu przez członków oczekujących oraz zarejestrowanych w Spółdzielni

kandydatów oraz w sytuacji kiedy dysponuje wolnym lokalem mieszkalnym, z zastrzeżeniem uprawnienia osób bliskich do ustanowienia na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu określonych w uosm i statucie.

2. Przetarg może być ustny (aukcja) lub pisemny i jest otwarty oraz nieograniczony. Wybór rodzaju przetargu należy do decyzji Zarządu.

3. Ceną wywoławczą jest ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość rynkowa lokalu , a przy ustanawianiu praw do lokali nowo budowanych wartość wkładu budowlanego - przy prawie odrębnej własności i wkładu mieszkaniowego - przy spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu nowo budowanego, ustalona zgodnie z odpowiednimi przepisami Statutu.

II. 1. Przepisy wspólne dla obu rodzajów przetargu

§ 4.

1. Informację o przetargu Zarząd Spółdzielni ogłasza na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i siedzibach poszczególnych Administracji , na jej stronie internetowej oraz w prasie lokalnej (co najmniej w jednym dzienniku) co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

2. Ogłoszenie o przetargu zawierać powinno co najmniej:

- 1) informacje o nieograniczonym charakterze przetargu i jego rodzaju, w tym ustanowienia jakiego prawa do lokalu dotyczy,
- 2) informacje o miejscu i czasie , w którym można zapoznać się z regulaminem i warunkami przetargu,
- 3) cenę wywoławczą,
- 4) czas, miejsce i przedmiot przetargu, w tym czy jest nim lokal istniejący czy nowo budowany; adres i lokalizację, opis i powierzchnię lokalu oraz powierzchni pomocniczych i przynależnych;
- 5) termin i sposób składania ofert w przetargu pisemnym,
- 6) wysokość wadium,
- 7) zastrzeżenie o możliwości zmiany warunków przetargu, w tym jego rodzaju oraz o jego odwołaniu lub/ i unieważnieniu, a także uznaniu, że nie doszedł on do skutku,
- 8) informacje o możliwości dokonania oględzin konkretnego lokalu lub zapoznaniu się z planowanymi danymi odnośnie lokali nowo budowanych,
- 9) końcowy termin zwarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu lub / i zawarcia umowy o budowę lokalu,
- 10) termin wpłaty kwoty odpowiadającej wkładowi budowlanemu lub mieszkaniowemu w zakresie lokali nowo budowanych.

3. Zarząd może uznać, że w ogłoszeniu o przetargu powinny zostać zamieszczone oprócz danych wskazanych w ust. 2 inne informacje.

§ 5.

1. Zarząd powołuje Komisję Przetargową do przeprowadzenia przetargu w składzie 3-osobowym. W posiedzeniu Komisji mogą brać udział Radca Prawny Spółdzielni - jako doradca oraz jako obserwatorzy oddelegowani członkowie Rady Nadzorczej.
2. Wszelkie rozstrzygnięcia należące do Komisji Przetargowej zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równej ilości głosów „za” i „przeciw” rozstrzygający jest głos Przewodniczącego Komisji. Głosowanie odbywa się bez udziału oferentów.
3. W pracach Komisji nie mogą brać udziału osoby, które:
 - 1) przystępują do przetargu,
 - 2) są członkami rodziny osoby przystępującej do przetargu,
 - 3) pozostają z przystępującym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Członek Komisji, który stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że zachodzą okoliczności określone powyżej, powinien niezwłocznie złożyć rezygnację z dalszych prac w Komisji Przetargowej.

§ 6.

1. Komisja Przetargowa ma obowiązek:
 - 1) stwierdzenia prawidłowości ogłoszenia przetargu,
 - 2) sporządzenia protokołu z przetargu.
2. Wszelkie dane, materiały i informacje otrzymane przez Komisję od uczestników przetargu w związku z przeprowadzonym przetargiem mają charakter poufny.
3. Protokół komisji przetargowej powinien zawierać co najmniej:
 - 1) oznaczenie lokalu ;
 - 2) imiona i nazwiska oraz adresy zamieszkania lub siedziby osób i podmiotów biorących udział w przetargu (na podstawie odpowiednich dokumentów jak dowód osobisty, odpis z odpowiedniego rejestru itp.) oraz osób lub podmiotów wykluczonych z przetargu wobec niespełnienia jego warunków.
 - 3) informacje o dopełnieniu warunków wymaganych od stawającego do przetargu;
 - 4) informacje o zmianie warunków przetargu lub o jego odwołaniu/ unieważnieniu/ nie dojściu do skutku;
 - 5) informacje o osobie lub podmiocie, który uzyskał przybicie lub, którego oferta została wybrana,
 - 6) inne istotne zjawiska występujące podczas przetargu.

§ 7.

1. Zarząd może odwołać przetarg (odstąpić od przetargu) bez podania przyczyny, o ile zostało to wskazane w ogłoszeniu o przetargu, jak również w przypadku, o którym mowa w § 19 niniejszego Regulaminu.
2. Zarząd ma prawo unieważnić przetarg, jeżeli:

- a) wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że Spółdzielnia nie będzie mogła podpisać umowy o ustanowienie prawa do lokalu, czego nie można było wcześniej przewidzieć,
 - b) w pracach Komisji brały udział osoby wymienione w § 5 pkt. 3 Regulaminu ,
 - c) oferent, który wygrał przetarg, nie wpłaci w terminie należności,
 - d) umowa nie zostanie zawarta przez oferenta, który wygrał przetarg w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię. Spółdzielnia przy wyznaczaniu terminu powinna uwzględniać wnioski oferenta, który wygrał przetarg, w szczególności jeśli nabycie mieszkania drodze przetargu jest finansowane z kredytu. Termin ten nie może być jednak dłuższy niż 3 miesiące od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
3. Przetarg może zostać również unieważniony lub / i odwołany przez Zarząd w każdym przypadku uznanym za istotny.

§ 8.

1. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę osób w nim uczestniczących.
2. W przypadku nie dojścia do skutku przetargu z uwagi na brak oferentów za cenę ustaloną jako cenę wywoławczą, cena ta może być obniżona każdorazowo o 10 % przy kolejnych przetargach. Jeśli dwa kolejno po sobie następujące przetargi nie dojdą do skutku z powodu braku ofert, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o udostępnieniu lokalu na podstawie umowy najmu.

§ 9.

1. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do wniesienia na rzecz Spółdzielni wadium w pieniądzu nie później niż:
 - na 1 godzinę przed czasem na który został wyznaczony przetarg ustny;
 - w dniu złożenia oferty w przetargu pisemnym - do oferty załącza się potwierdzenie uiszczenia wadium.
2. Wadium określa się w wysokości 10 % ceny wywoławczej.
3. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni jeśli osoba, która wygrała przetarg z przyczyn jej dotyczących nie zawarła umowy o ustanowienia prawa lub / i o budowę lokalu w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu lub nie wpłaciła ceny jaką zaoferowała w przetargu w terminie określonym przez Zarząd. W takich wypadkach przeprowadzony przetarg podlega unieważnieniu.
4. Wadium osoby wygrywającej przetarg nie podlega zwrotowi. Wadium to zalicza się na poczet wymaganej należności z tytułu nabywanego prawa.
5. Osobom, które nie wygrały przetargu lub w razie unieważnienia/ odwołania/ nie dojścia do skutku przetargu, Spółdzielnia w następnym dniu roboczym po zakończeniu przetargu dokonuje zwrotu wadium przelewem na rachunek bankowy oferenta wskazany przez niego najpóźniej w dniu następnym po zakończeniu przetargu.

§10.

1. Wynik przetargu Zarząd Spółdzielni ogłasza w siedzibie Spółdzielni i w siedzibach poszczególnych Administracji, następnego dnia roboczego po jego rozstrzygnięciu oraz na jej stronie internetowej nie później niż w ciągu trzech dni roboczych po jego rozstrzygnięciu.
2. Zapisy ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku odwołania przetargu (odstąpienia od przetargu), unieważnienia przetargu lub nie dojścia przetargu do skutku.

§ 11.

1. Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby uprawnionej nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, która wygrała przetarg.

II. 2 Przepisy szczególne dla przetargu ustnego

§ 12.

1. Przed rozpoczęciem aukcji członkowie Komisji Przetargowej zbierają informacje o danych osobowych uczestników przetargu. Spisują numery dokumentów tożsamości, zbiorą pełnomocnictwa (jeśli będą takowe potrzebne) oraz w przypadku osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej-aktualne wypisy z właściwych rejestrów.
2. Komisja przetargowa sprawdza również prawidłowość wniesionego wadium oraz złożonego oświadczenia o zapoznaniu się z zapisami niniejszego regulaminu i warunkach przetargu.

§ 13.

1. Przetarg odbywa się w drodze aukcji prowadzonej przez Przewodniczącego Komisji Przetargowej.
2. Aukcja następuje w formie licytacji bezpośredniej tj. każdy z obecnych uczestników (licytantów, oferentów) przebija (oferuje wyższą cenę) niż kwota, jaką zaproponował bezpośrednio wcześniej inny licytant podczas licytacji.
3. Licytacja rozpoczyna się od podania ceny wywoławczej.
4. Wysokość kwoty, o jaką dana oferta przebija ofertę innego licytanta lub cenę wywoławczą nie może być niższa niż 100 zł.
5. Zaoferowana cena przestaje wiązać uczestnika przetargu, gdy inny uczestnik zaoferował cenę wyższą.
6. Po ustaniu przebijania ofert, prowadzący aukcję uprzedzając o tym uczestników, po trzecim ogłoszeniu zamyka aukcję i udziela przybicia uczestnikowi, który zaoferował najwyższą kwotę.
7. Jeżeli nikt z uczestników nie zaoferuje ceny wyższej co najmniej o 100 zł. niż cena wywoławcza przetarg nie dochodzi do skutku.

II. 3. Przepisy szczególne dla przetargu pisemnego

§ 14.

Komisja Przetargowa ma dodatkowe, w stosunku do określonych w § 6 ust. 1 regulaminu, następujące obowiązki :

- 1) stwierdzenia nienaruszalności kopert zawierających oferty oraz nadania im kolejnego numeru wg daty wpływu,
- 3) komisyjnego otwarcia kopert, odczytania ich zawartości z wymienieniem oferenta i oferowanej ceny,
- 4) stwierdzenia, że nie zachodzą żadne okoliczności wynikające z § 5 niniejszego regulaminu,
- 5) wyboru oferty zawierającej najwyższą propozycję cenową,

§ 15.

1. Oferent przystępujący do przetargu składa pisemną ofertę, która powinna zawierać:

- 1) nazwisko i imię, adres zamieszkania, adres dla korespondencji; w przypadku osoby prawnej również jej siedzibę, telefon kontaktowy oraz inne dane zawarte w ogłoszeniu o przetargu,
- 2) oferowaną cenę,
- 3) oświadczenie o związaniu ofertą do czasu zakończenia przetargu oraz zobowiązanie do zawarcia umowy w przypadku wygrania przetargu w terminie ustalonym ze Spółdzielnią ,
- 4) oświadczenie, o którym mowa w § 21 niniejszego regulaminu
- 5) dowód wpłacenia wadium,
- 6) inne informacje wskazane w ogłoszeniu o przetargu.

2. Komisja Przetargowa odrzuca oferty (wyklucza z przetargu oferenta), które:

- 1) zostały złożone po wyznaczonym terminie;
- 2) nie zawierają wysokości oferowanej ceny,
- 3) są nieczytelne, zawierają przeróbki i skreślenia lub budzą wątpliwości co do ich treści lub prawdziwości danych,
- 4) nie zawierają wymaganych oświadczeń i załączników,
- 5) nie odpowiadają warunkom przetargowym.

§ 16.

1. O wyniku przetargu Zarząd Spółdzielni niezwłocznie zawiadamia osobę, która przetarg wygrała, informując ją o obowiązku wpłacenia zaoferowanej ceny i terminie tej wpłaty oraz o konsekwencjach ich nieuregulowania w postaci m.in. utraty wadium. Pozostałe osoby biorące udział w przetargu Zarząd Spółdzielni zawiadamia niezwłocznie o wyniku przetargu, informując je o zwrocie wadium.

2. Zapisy ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od przetargu, unieważnienia przetargu lub nie dojścia przetargu do skutku.

ROZDZIAŁ III
PRZETARG NA USTANOWIENIE ORAZ PRZENIESIENIE PRAWA ODREBNEJ
WŁASNOŚCI LOKALI Z ODZYSKU

§ 17.

Za lokal z odzysku (zwolniony lokal mieszkalny) uważa się lokal przekazany Spółdzielni lub przejęty przez Spółdzielnię w stanie opróżnionym z osób i rzeczy, do którego spółdzielcze lokatorskie prawo wszystkich osób wygasło.

§ 18.

1. Po całkowitym opróżnieniu lokalu, z zastrzeżeniem uprawnienia osób bliskich poprzedniemu uprawnionemu z tytułu prawa, które wygasło, określonych w uosm i Statucie, Zarząd ogłasza w terminie do 3 – ch miesięcy przetarg na ustanowienie odrębnej własności i przeniesienie własności lokalu.

2. W celu przeprowadzenia przetargu Zarząd zleca przygotowanie operatu szacunkowego wartości lokalu oraz podejmuje uchwałę w sprawie ogłoszenia przetargu. Wartość rynkowa ustalona przez rzeczoznawcę stanowi cenę wywoławczą lokalu w przetargu.

§ 19.

1.O przetargu Spółdzielnia zawiadamia członków oczekujących na piśmie niezwłocznie po podjęciu decyzji przez Zarząd o ogłoszeniu przetargu, w kolejności ustalonej w sposób określony w Statucie.

X 2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.

X 3.Zgłoszenie gotowości do zawarcia umowy musi być dokonane na piśmie, co najmniej na 3 dni robocze przed terminem przetargu ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.

X 4. Za niezaspokojenie potrzeb mieszkaniowych uważa się brak jakiegokolwiek tytułu prawnego do innego lokalu.

X 5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

X 6. W przypadku zgłoszenia przez członka oczekującego gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu i zobowiązania się przez niego na piśmie do wpłaty wartości rynkowej lokalu , Zarząd Spółdzielni odstępuje od przetargu.

§ 20.

Do przetargu w zakresie lokali z odzysku mają odpowiednie zastosowanie zapisy rozdziału II regulaminu.

**ROZDZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 21.

Osoby stawające do przetargu winny zapoznać się z treścią niniejszego regulaminu oraz zaakceptować stosowanie do przetargu zasady w nim określone oraz warunki przetargu. Przed przystąpieniem do przetargu ustnego lub wraz ze składaną ofertą w przetargu pisemnym osoby takie mają obowiązek złożyć stosowne pisemne oświadczenie w tym temacie. Brak złożenia oświadczenia stanowić może podstawę do wykluczenia z przetargu (odrzucenia oferty).

§ 22.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie mają odpowiednie zastosowania postanowienia aktów, o których mowa w § 1.

§ 23.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 25/14/16 na posiedzeniu w dniu 21.07.16 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

.....


SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

.....
