



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZYLESIE”
Z SIEDZIBĄ W LESZNIE

REGULAMIN

Przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego
w Spółdzielni Mieszkaniowej Przylesie
w Lesznie

Opracował: Kamila Mulczyńska

Data: Listopad 2014r.

UZGODNIENIA

Krzysztof Nawrocki

Radca prawny: ADWOKAT

Data: 2014 - 11 - 26

ZATWIERDZIŁ

Prezes:

PREZES ZARZĄDU

Kamila Mulczyńska

Data:

24.11.2014/

REGULAMIN
przetargu na ustanowienie
prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego
w Spółdzielni Mieszkaniowej Przylesie w Lesznie

§1

Niniejszy Regulamin został sporządzony w oparciu o:

- 1) ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami);
- 2) ustawę – Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami);
- 3) ustawę z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964r. Nr16 poz. 93 ze zm.);
- 4) Statut Spółdzielni.

§2

Regulamin określa zasady i tryb przeprowadzania przetargów na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a lokal został opróżniony i przekazany do spółdzielni.

§3

1. Przetarg odbywać się będzie w trybie przetargu nieograniczonego pisemnego - ofertowego.
2. W przetargu mogą brać udział tylko osoby fizyczne.
3. Cenę wywoławczą ustala się w wysokości wartości rynkowej lokalu określonej w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Zarządu.
4. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie lokalnej, na stronie internetowej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej Przylesie w Lesznie, tak aby pomiędzy datą ogłoszenia a datą przetargu upłynęło co najmniej 10 dni.

§4

Ogłoszenie o przetargu określać powinno:

- a) organizatora przetargu,
- b) miejsce i termin, w którym można obejrzeć wystawiony na przetarg lokal mieszkalny, oraz miejsce i termin przetargu;
- c) określenie przedmiotu objętego przetargiem,
- d) wysokość ceny wywoławczej,
- e) wysokość wadium oraz sposób i termin wpłacenia wadium,
- f) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny lub jego zamknięcia bez dokonania wyboru któregośkolwiek z oferentów,
- g) informację, że wadium złożone przez oferentów których oferty nie zostaną przyjęte, zostanie zwrócone po dokonaniu wyboru oferty, przelewem po stwierdzeniu wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni nie później niż 10 dni po przetargu,

- a oferentowi, którego oferta została przyjęta – kwota wadium zostanie zaliczona na wkład budowlany,
- h) zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz sprzedawcy, jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta, uchyli się od zawarcia umowy lub wpłacenia zaoferowanej kwoty.

§5

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli w przetargu pisemnym nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z uczestników nie zaoferował ceny równej cenie wywoławczej, a także jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

§6

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
2. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni w składzie co najmniej 3 pracowników spółdzielni.
3. Członkiem Komisji Przetargowej nie może być osoba pozostająca w związku małżeńskim, pozostająca w pokrewieństwie lub powinowactwie drugiego stopnia albo związana z tytułu przysposobienia, opieki kurateli z osobami biorącymi udział w przetargu.
4. W przetargu rozpatrzone zostaną tylko oferty osób, które wpłaciły wadium.
5. Zakres działania Komisji obejmuje:
 - a) odczytanie warunków przetargowych,
 - b) sporządzenie imiennego wykazu złożonych ofert,
 - c) potwierdzenie prawidłowego wniesienia wadium,
 - d) otwarcie ofert,
 - e) odczytanie oferowanej kwoty oraz sprawdzenie tożsamości osób składających ofertę,
 - f) przygotowanie protokołu z przetargu, który stanowi załącznik oraz podstawę do zawarcia umowy ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, a który zawiera m. in.:
 - miejsce i termin jego sporządzenia,
 - opis przedmiotu objętego przetargiem,
 - skład komisji przetargowej,
 - wykaz imienny złożonych ofert do przetargu,
 - informacje o spełnieniu warunków wymaganych w przetargu np. wniesienie wadium,
 - uzasadnienie unieważnienia przetargu lub nie dokonania wyboru, jeśli takie miało miejsce,
 - dane wygrywającego przetarg oraz wysokość zaoferowanej ceny,
 - podpisy członków komisji.
6. Komisja przetargowa zorganizuje i przeprowadzi przetarg zgodnie z postanowieniami regulaminu przetargu.
7. Członkowie komisji przetargowej oraz osoby uczestniczące w pracach komisji przetargowej są związane tajemnicą przedsiębiorcy w zakresie wiadomości, które uzyskały w trakcie pracy komisji przetargowej.
8. Oferty złożone po wyznaczonym terminie będą bez otwierania zwracane niezwłocznie właściwym Oferentom.
9. Podczas otwarcia ofert nie jest dopuszczalna obecność osób innych niż członkowie komisji i Oferenci.
10. Po otwarciu oferty komisja sprawdza kompletność oferty.
11. Komisja dokonuje kwalifikacji ofert spełniających wszystkie wymagania określone w materiałach przetargowych i spośród tych ofert dokonuje wyboru Oferenta, który zaoferował najwyższą cenę za ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem §10.

§6

1. Osoba przystępująca do przetargu zobowiązana jest złożyć ofertę w sekretariacie spółdzielni w zaklejonej kopercie oznaczonej nazwą Oferenta.
2. Oferta musi zawierać:
 - a) imię i nazwisko oferenta, adres zamieszkania oraz nazwę, pesel, serię i numer dokumentu tożsamości, datę sporządzenia oferty,
 - b) oświadczenie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu proponowanego w ogłoszeniu,
 - c) wysokość zaoferowanej wartości za nabycie prawa odrębnej własności lokalu jednakże nie mniejszej niż podana w ogłoszeniu wartość rynkowa - wywoławcza,
 - d) dowód wpłaty wadium na konto w spółdzielni,
 - e) oświadczenie o zapoznaniu się z przedmiotem przetargu bez wnoszenia jakichkolwiek zastrzeżeń,
 - f) oświadczenie, że Oferent zapoznał się z warunkami przetargu wskazanymi w ogłoszeniu oraz regulaminem i że przyjmuje je bez zastrzeżeń,
 - g) wyraża zgodę na przepadek wpłaconego wadium, jeżeli po wygraniu przetargu nie wpłaci w wyznaczonym terminie całej zadeklarowanej kwoty lub uchyli się od podpisania umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego oraz opłat z tytułu ewentualnego uzyskania członkostwa w Spółdzielni,
 - h) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych.

§7

1. Dla ważności przetargu wystarczy złożenie jednej oferty zawierającej zaoferowaną wartość przynajmniej w wysokości ceny wywoławczej lokalu.
2. W razie nie złożenia oferty, Spółdzielnia może ogłosić drugi przetarg w terminie co najmniej 14 dni od pierwszego przetargu przy zachowaniu dotychczasowej ceny wywoławczej.
3. W przypadku gdy kolejny przetarg na lokal zakończy się wynikiem negatywnym Zarząd Spółdzielni ogłasza trzeci przetarg obniżając cenę wywoławczą nie więcej niż do 50% wartości rynkowej lokalu określonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

§8

1. Oferenci dokonają wpłaty wadium z takim wyprzedzeniem, aby **najpóźniej na dzień przed datą otwarcia ofert** wpłynęło ono na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Kserokopię dowodu wpłaty wadium należy dołączyć do oferty.
3. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli:
 - a) Oferent, którego oferta zostanie wybrana, uchyli się od zawarcia umowy w terminie wyznaczonym przez komisję przetargową,
 - b) w terminie 10 dni od daty przeprowadzonego przetargu, wygrywający przetarg nie ureguluje w całości zaoferowanej kwoty,
 - c) żaden z Oferentów nie zaproponuje stawki wywoławczej.
4. Oferentom, którzy w odniesieniu do podmiotów, którzy przystąpią do przetargu i których oferty nie zostaną przyjęte, Spółdzielnia dokona zwrotu wadium w wysokości nominalnej po rozstrzygnięciu przetargu.
5. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą odwołania lub unieważnienia przetargu.
6. Wadium wpłacone przez Oferentów, którzy wycofają ofertę przed terminem jej otwarcia, zostanie zwrócone w wysokości nominalnej na konto przez nich wskazane.
7. Wadium wniesione przez Oferenta, który wygrał przetarg ulega zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego – zaoferowanej kwoty.

§9

1. Do przetargu dopuszczeni będą Oferenci:
 - a) którzy wpłacili wadium w określonej wysokości i terminie,

- b) których oferty spełniać będą warunki określone w regulaminie przetargu.
2. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
3. W części jawnej komisja przetargowa w obecności Oferentów:
 - a) sprawdza liczbę otrzymanych ofert,
 - b) sprawdza nienaruszalność kopert, odrzucając bez otwierania koperty uszkodzone lub złożone po terminie wyznaczonym w ogłoszeniu,
 - c) nadaje każdej kopercie numer, otwiera koperty, sprawdza stan ofert i ich kompletność oraz dowód wniesienia wadium w wysokości i formie określonej w dokumentach przetargowych,
 - d) podaje zaproponowane przez poszczególnych Oferentów wartości za nabycie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
4. W części niejawnej komisja przetargowa:
 - a) dokonuje analizy ofert odrzucając z przyczyn formalnych oferty nie odpowiadające warunkom przetargu, a w szczególności:
 - złożone bez dowodu wpłaty wadium w wysokości i formie określonej w ogłoszeniu o przetargu oraz Regulaminie,
 - niezawierające podpisów uprawnionych osób,
 - niezawierające wymaganych oświadczeń, zaświadczeń,
 - nieczytelne lub budzące wątpliwości co do ich treści, prawdziwości danych, zawierające przeróbki i skreślenia,
 - b) przeprowadza negocjacje ustne, celem wyłonienia Oferenta, który zaproponuje najwyższą stawkę – w przypadku złożenia dwóch ofert równorzędnych cenowo, będących ofertami najwyższymi;
 - c) dokonuje wyboru oferenta lub stwierdza, że żadna z ofert nie nadaje się do przyjęcia.

§10

1. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o których mowa w ust.1, pierwszeństwo ma członek najdłużej oczekujący.

§11

1. Rozstrzygnięcie przetargu następuje z chwilą zatwierdzenia protokołu z przetargu przez Prezesa Zarządu.
2. Po rozstrzygnięciu przetargu, organizator przetargu niezwłocznie zawiadamia pisemnie Oferentów o jego wyniku, a także informuje ich o zwrocie wadium.
3. Prawo odrębnej własności lokalu na rzecz osoby wygrywającej przetarg Spółdzielnia ustanawia na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. w formie aktu notarialnego zawartego pomiędzy tą osobą a Spółdzielnią, w terminie 30 dni od daty przetargu, który wyłonił nabywcę prawa.
4. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę wygrywającą przetarg, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie prawa.
5. Koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz koszty urządzenia księgi wieczystej dla prawa odrębnej własności lokalu ponosi osoba, na rzecz której ustanowione jest prawo.

§12

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo Spółdzielcze, Kodeksu cywilnego i Statutu Spółdzielni.

§13

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.11.2014r. – Uchwała nr 32/2014 - i wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Traci moc Regulamin przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej Przylesie w Lesznie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 09.02.2010 r. - Uchwała nr 1/II/2010 r. .

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Aleksander Ros

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Jan Majchczak