

REGULAMIN PRZETARGÓW NA USTANOWIENIE PRAWA DO LOKALU POZOSTAJĄCEGO W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI

§ 1.

Niniejszy regulamin dotyczy zasad przeprowadzania przetargów na ustanowienie prawa do lokalu pozostającego w zasobach Spółdzielni.

§2.

1. Przetargowi w trybie niniejszego regulaminu podlegają:
 - a) lokale mieszkalne, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo,
 - b) lokale mieszkalne, do których wygasło spółdzielcze własnościowe prawo,
 - c) lokale użytkowe będące we władaniu Spółdzielni.
2. W przetargu mogą brać udział członkowie Spółdzielni i osoby trzecie.
3. W wyniku przetargu oferent wytypowany przez Komisję Przetargową nabywa własność lokalu objętego przetargiem.
4. Dopuszcza się organizowanie przetargu na lokale wolne w sensie prawnym, zamieszkałe przez byłych członków lub osoby trzecie. W takim wypadku oferent składa zobowiązanie o realizacji eksmisji zamieszkałych tam osób we własnym zakresie.
5. Decyzję o przeprowadzeniu przetargu – każdorazowo podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 3.

Przetarg ma na celu umożliwienie Spółdzielni dokonania wyboru najkorzystniejszej spośród złożonych pisemnych ofert.

§ 4.

1. Do przeprowadzania przetargu Zarząd powołuje, co najmniej 3 osobową Komisję Przetargową w składzie:
 - członek Zarządu lub wskazany pełnomocnik
 - pracownicy merytoryczni Spółdzielni.
2. Do Komisji Przetargowej Rada Nadzorcza może oddelegować dwóch przedstawicieli tego organu w charakterze obserwatorów.
3. Komisja dokonuje wyboru oferenta dla ustanowienia na jego rzecz prawa do lokalu zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.
4. Członkowie Komisji składają oświadczenie, iż nie pozostają z osobami przystępującymi do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić wątpliwości co do ich bezstronności.

§ 5.

1. Przetarg organizowany jest w formie przetargu nieograniczonego dla członków spółdzielni oraz innych osób nie będących członkami.
2. Ogłoszenia o przetargu zamieszczane będą na:
 - tablicach informacyjnych budynków,
 - biurze Spółdzielni,
 - stronie internetowej Spółdzielni,
 - prasie lokalnejco najmniej na 14 dni przed terminem składania ofert.
3. Spółdzielnia – ogłaszając przetarg – zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podawania przyczyn.
4. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - 1) formę przetargu, z uwzględnieniem w pierwszej kolejności praw członków Spółdzielni przy ofertach równorzędnych,
 - 2) tytuł prawny, jaki będzie mogła uzyskać osoba nabywająca prawo do lokalu – odrębną własność lokalu bądź ekspektatywę, zgodnie z §1 ust. 2 Regulaminu,
 - 3) nazwę i adres Spółdzielni;
 - 4) przedmiot i rodzaj przetargu;
 - 5) opis lokalu zgłoszonego do przetargu;
 - 6) wartość rynkową lokalu stanowiącą minimalną cenę wywoławczą;
 - 7) nr konta bankowego Spółdzielni, na który oferenci oraz osoby wygrywające przetarg zobowiązane są wnieść wadium oraz zaoferowaną kwotę;
 - 8) wysokość wadium, termin jego wpłaty
 - 9) zobowiązanie oferenta do złożenia deklaracji członkowskiej i wniesienia wpisowego wraz z udziałem;
 - 10) miejsce i termin składania ofert;
 - 11) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podawania przyczyn.

§ 6.

1. Podstawą do ogłoszenia przetargu jest odzyskanie przez Spółdzielnię lokalu wolnego w sensie prawnym oraz ustalenie jego wartości przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Wartość rynkowa ustalona w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego stanowi cenę wywoławczą.

§ 7.

Oferta winna być sporządzona na piśmie i zawierać:

1. datę sporządzenia oferty,
2. imię i nazwisko oferenta, PESEL, adres zamieszkania,
3. wartość zaoferowanej ceny oraz termin i sposób jej płatności, nie mniejszą niż ustalona w operacie szacunkowym,
4. dowód wpłaty wadium w wysokości określonej regulaminem,
5. oświadczenie oferenta wyrażające zgodę na zatrzymanie przez Spółdzielnię wadium w przypadku wyboru jego oferty, a nie dokonania w określonym terminie wpłaty oferowanej kwoty na rachunek Spółdzielni.
6. zobowiązanie do złożenia deklaracji członkowskiej, jeżeli oferent nie jest członkiem Spółdzielni,

7. zobowiązanie, że oferent przyjmuje lokal w obecnym stanie technicznym (bez remontu),
8. zobowiązanie do ponoszenia kosztów przestoju lokalu od dnia wygrania przetargu,
9. inne dane wskazane w ogłoszeniu o przetargu.

§ 8.

1. Oferent przystępujący do przetargu jest obowiązany do wpłacenia wadium w wysokości 1.000, 00 zł (słownie: jeden tysiąc) na wskazane konto.
2. Wadium ulega przypadkowi i przechodzi na rzecz Spółdzielni gdy:
 - oferent wycofa ofertę po terminie składania ofert,
 - w przypadku uchylenia się oferenta , którego oferta została wybrana od zawarcia umowy na warunkach ofertowych.
3. Nie powoduje utraty wadium cofnięcie oferty przed terminem zakończenia składania ofert.
4. Wadium jest zwracane tym oferentom, których oferty nie zostały wybrane, na wskazane przez nich konto bankowe, w terminie 7 dni od daty ogłoszenia wyników przetargu.
5. W przypadku wygrania przetargu wadium zostaje zaliczone na poczet zaoferowanej kwoty.

§ 9.

Wyniki przetargu podawane są do wiadomości poprzez ich wywieszenie w biurze Spółdzielni następnego dnia po zakończeniu przetargu.

§ 10.

W przypadku braku ofert pomimo prawidłowego ogłoszenia przetargu, dopuszcza się możliwość postawienia takiego lokalu do przetargu na zawarcie umowy najmu na czas określony, według zasad najmu określonych w Regulaminie najmu lokali.

§ 11.

1. Rozpatrzenia ofert i wyboru oferenta dokonuje Komisja Przetargowa na zamkniętym posiedzeniu odbywającym się w siedzibie Spółdzielni.
2. Zakres działania Komisji Przetargowej obejmuje:
 - a) zapoznanie się z warunkami przetargowymi,
 - b) potwierdzenie wpłacenia wadium,
 - c) otwarciu i analizie ofert, przyjmując jako kryterium podstawowe zaoferowaną cenę wywoławczą.
3. Postępowanie przetargowe, w wyniku którego wpłynie do Spółdzielni jedna oferta uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny, jeżeli oferta ta spełnia wymogi określone w regulaminie.

§ 12.

1. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie Spółdzielni oraz ich pełnoletnie dzieci wspólnie zamieszkałe z członkiem, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.

2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma oferta określająca najwyższą cenę.
3. Warunkiem zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu określona ofertą.
4. O wyborze oferty decyduje najwyższa oferta cenowa.
5. W przypadku, gdy taka sama cena zaoferowana została przez osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, pierwszeństwo przysługuje osobom wymienionym w § 12 ust. 1.
6. W przypadku gdy cenę najwyższą zaoferuje więcej niż jeden oferent, o wyborze oferty decyduje krótszy oferowany termin dokonania wpłaty zaoferowanej kwoty.
7. Przetarg zostanie powtórzony w odniesieniu do oferentów proponujących identyczną najwyższą cenę oraz termin jej wpłaty.
8. Doadtkowy termin przetargu ustala Komisja Przetargowa.
9. W przypadku uchylenia się oferenta wybranego w trybie przetargu od dokonania zaoferowanej wpłaty w ciągu 30 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, Zarząd wskazuje jako nabywcę takiego lokalu kolejnego oferenta, który zaproponował najwyższą cenę.

§ 13.

Z posiedzenia Komisji sporządza się protokół zawierający:

- a) dane lokalu mieszkalnego,
- b) imiona i nazwiska, adresy osób ubiegających się o nabycie lokalu,
- c) informację Komisji o wyborze oferenta wraz z uzasadnieniem,
- d) uzasadnienie ewentualnego przerwania przetargu lub niedokonania wyboru oferty,
- e) podpisy członków Komisji Przetargowej i datę sporządzenia protokołu.

§ 14.

Wszelkie odstępstwa od ustaleń zawartych w wyniku przeprowadzonego przetargu, a dotyczące:

- ustalonych terminów i sposobu wpłaty wkładu budowlanego
- sposobów wnoszenia zaoferowanych kwot, wymagają akceptacji Zarządu Spółdzielni.

§ 15.

Wybór oferenta dokonany przez Komisję Przetargową podlega zatwierdzeniu przez Zarząd.

§16.

1. Wszystkie dokumenty związane z przetargami i wyborem oferenta są przechowywane w biurze Zarządu Spółdzielni przez okres 3 lat od daty rozstrzygnięcia przetargu.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem obowiązują przepisy ustawy z dnia 15.12.2000r, z póź. zm. , zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007 r. oraz kodeksu cywilnego.

§ 17.

1. Rozliczenie wkładów z osobami, które utraciły tytuł prawny do lokali, a Spółdzielnia rozdysonowała je w trybie przetargu, następuje zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie wygaśnięcia prawa do lokalu.
2. Z wkładu podlegającego wypłacie poprzedniemu użytkownikowi Spółdzielnia potrąca następujące należności, tj.:
 - zadłużenia w opłatach za użytkowanie lokalu
 - koszty komornicze,
 - koszty postępowania sądowego,
 - koszty eksmisji,
 - koszty wyceny lokalu, itp.
3. Koszty przestoju lokalu od momentu odzyskania go do dyspozycji Spółdzielni, a wyłonienia nowego właściciela w trybie przetargu ponosi Spółdzielnia.

§ 18.

Niniejszy Regulamin przyjęty został Uchwałą nr 53 RN SM „Ostrobramska” z dnia 25.09.2008 r. i uwzględnia zmianę zapisu § 10 obowiązującą zgodnie z Uchwałą nr 59/138 RN SM „Ostrobramska” z dniem jej podjęcia tj.: 24.08.2009 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej