

REGULAMIN

przeprowadzania przetargów na odzyskane lokale mieszkalne w celu ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Spółdzielnia przeprowadza przetargi na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności

lokali mieszkalnych na podstawie ;

- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity) Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami,
- ustawy z dnia 16 września 1982 r Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity) Dz.U.z 2003 r Nr 188 poz 1848,
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach.

§ 2

Celem przetargu jest ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego za możliwie najwyższą kwotę jaką Spółdzielnia może uzyskać za przeniesienie tego prawa.

§ 3

Spółdzielnia po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego ogłasza przetarg pisemny - ofertowy nieograniczony, lub przetarg ustny.

II. Zasady i tryb przeprowadzania przetargów na lokale

§ 4

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem art.15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 64a pkt.2 Statutu Spółdzielni jak i w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w art.13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, § 62 Statutu Spółdzielni, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

§ 5

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, dotyczy art 17¹¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia przeprowadza przetarg jak w § 4 ust.1 niniejszego regulaminu.

§ 6

1. Zarząd przed ogłoszeniem przetargu, określa warunki przetargu, a w szczególności:

- w jakim trybie zostanie przeprowadzony,
- przedmiot przetargu,
- cenę wywoławczą,
- wysokość, sposób i termin wpłaty wadium,
- miejsce przeprowadzenia przetargu,
- termin wpłaty ceny nabycia i zawarcia umowy notarialnej.
- wymogi złożenia stosownych dokumentów
- dodatkowe informacje.

2. Zawiadomienie o przeprowadzeniu przetargu dokonuje się poprzez wywieszenie

ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni.

3. Ogłoszenie o przetargu pisemnym powinno zawierać :

- termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
- opis i lokalizację przedmiotu przetargu,
- wysokość, sposób i termin wpłaty wadium,
- termin postawienia lokalu do dyspozycji nabywcy,
- cenę wywoławczą za lokal,
- termin i sposób wpłaty ceny nabycia,
- termin zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia własności,
- zastrzeżenie, że spółdzielnia przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty,
- w ogłoszeniu o przetargu spółdzielnia zamieszcza zastrzeżenie, że przysługuje jej prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny,

4. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informację o przetargach na kilka lokali. Termin do składania ofert nie może być krótszy niż 14 dni od daty ukazania się ogłoszenia.

5. Kwota uzyskana w przetargu nie może być niższa od ceny wywoławczej i pozostaje bez wpływu na wysokość opłat eksploatacyjnych, bądź innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

§ 7

1. Jeżeli pierwszy przetarg na zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nie został rozstrzygnięty z uwagi na brak oferentów lub nie spełnienia warunków przetargu, przeprowadza się kolejne 2 przetargi nieograniczone, w których Zarząd może zmienić warunki przetargu, tzn. może ustalić cenę wywoławczą w wysokości niższej niż wartość mieszkania.

2. W przypadku, gdy kolejne przetargi opisane w pkt 1 niniejszego paragrafu nie zostaną rozstrzygnięte, Zarząd podejmie decyzję w sprawie sposobu ustanowienia tytułu

prawnego do lokalu.

§ 8

1. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu zgodnie z § 64a pkt.2 Statutu Spółdzielni.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo w nabyciu lokalu ma najdłużej oczekujący.
3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłacenie kwoty stanowiącej wartość rynkową lokalu

§ 9

1. Przetarg ogłaszany jest, w przypadku gdy uprawnieni członkowie, o których mowa w § 8 niniejszego regulaminu w terminie wyznaczonym przez Zarząd, nie zgłoszą gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Regulamin w części dotyczącej zasad i trybu przeprowadzania przetargu na lokale winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.
3. Przetarg pisemny jest ważny, choćby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
4. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania

zasad zawartych w pkt. II od § 10 do § 19 niniejszego regulaminu.

§ 10

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie na konto Spółdzielni wadium w wysokości 10 % ceny wywoławczej, najpóźniej 3 dni przed przeprowadzeniem przetargu.
2. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg zalicza się na poczet wkładu (ceny nabycia). Wadium wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu, lub osobom, które zrezygnowały z udziału w przetargu ewentualnie, które komisja nie dopuściła do przetargu, a dokonały wpłaty wadium jest zwracane w ciągu 7 dni po zamknięciu przetargu, lub niezwłocznie po podjęciu decyzji o odwołaniu przetargu przez Spółdzielnię.
3. W razie, gdy uczestnik, który wygrał przetarg, uchyla się od zawarcia umowy o ustanowienie prawa własności do lokalu oraz w wyznaczonym terminie nie dłuższym niż 14 dni nie wpłaca pozostałej kwoty stanowiącej wkład (cenę nabycia), wpłacone wadium ulega przypadkowi. Przed przystąpieniem do przetargu Spółdzielnia o powyższym zastrzeżeniu powinna poinformować uczestników.

§ 11

Kwota zbycia uzyskana w ramach przetargu stanowi wartość rozliczenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego z osobą uprawnioną, o którym mowa w §110 i 111 Statutu w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu.

§ 12

1. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa w składzie co najmniej trzyosobowym.

Komisję powołuje Zarząd Spółdzielni powierzając jednemu z członków komisji funkcję przewodniczącego.

2. W przypadku nieobecności któregoś z członków komisji przetargowej Prezes Zarządu wskaże osobę, która zastąpi nieobecnego członka komisji.
3. Z przeprowadzonego przetargu komisja sporządza protokół, który stanowi podstawę do podjęcia decyzji przez Zarząd w sprawie wyboru oferty na zawarcie umowy o ustanowienie prawa do lokalu.

§13

1. Pisemne oferty powinny zawierać: imię i nazwisko lub nazwę oferenta, adres zamieszkania lub siedziby jeżeli oferent jest osoba prawną, datę sporządzenia oferty, przedmiot oferty, oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń, oferowaną cenę nabycia, termin i sposób wpłaty ceny nabycia, dowód wpłacenia wadium, inne aktualne dokumenty, wynikające z warunków przetargu. Pisemne oferty przetargowe przyjmowane są w Kancelarii Spółdzielni, w zamkniętych kopertach z napisem „ Przetarg na lokal nr przy ul.....”
2. Przetarg pisemny składa się z części jawnej i niejawnej.
3. Część jawna odbywa się w obecności oferentów, na której komisja przetargowa stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu, ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza, czy zostały wpłacone wadia, otwiera koperty z ofertami, kwalifikuje je do **części niejawnej przetargu, przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów oraz zawiadamia oferentów o terminie i miejscu przeprowadzenia części niejawnej przetargu.**

4. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnego przetargu,

jeżeli:

- 1) oferta nie odpowiada warunkom przetargu;**
- 2) oferta została zgłoszona po wyznaczonym terminie;**
- 3) oferta nie zawiera danych określonych w §13 ust.1 regulaminu;**
- 4) oferta jest nieczytelna lub budzi wątpliwości, co do jej treści, rzetelności**

danych,

także zawiera przeróbki i skreślenia.

5. W części niejawnego komisja przetargowa dokonuje merytorycznej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub ustala, że żadna z ofert nie może zostać uwzględniona.

6. Przy wyborze oferty komisja przetargowa kieruje się zaoferowaną ceną oraz pozostałymi kryteriami ustalonymi w warunkach przetargowych, opisanych w §6 ust.3 niniejszego regulaminu.

7. O wynikach przetargu pisemnego zawiadamia się wszystkich oferentów na piśmie w terminie do 7 dni od daty ich zatwierdzenia.

§ 14

1. Jeżeli ze względu na równorzędność ofert wybór oferty przez komisję przetargową

jest utrudniony, Spółdzielnia organizuje dodatkowy przetarg ustny.

2. Spółdzielnia zawiadamia oferentów, o których mowa w ust.1, o terminie przetargu ustnego.

3. W przetargu uczestniczą oferenci, którzy złożyli równorzędne oferty.

4. W trakcie przetargu ustnego oferenci składają propozycje do protokołu, które analizuje

komisja przetargowa i podejmuje decyzje w sprawie wyboru oferty.

5. Protokół podpisują członkowie komisji oraz uczestnicy dodatkowego przetargu ustnego. Przetarg uważa się za zakończony z chwilą podpisania protokołu.

§ 15

1. Ogłoszenie o przetargu ustnym powinno zawierać takie same informacje jak opisane w § 6 ust.3 niniejszego regulaminu.

§ 16

Przetarg ustny jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje cenę wyższą od ceny wywoławczej.

§ 17

1. W przypadku przetargu ustnego przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg i podaje do wiadomości dane wymienione w § 6 ust 3 regulaminu.

2. Uczestnicy zgłaszają ustnie swoje oferty dotyczące ceny nabycia przedmiotowego lokalu dopóty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego postąpienia. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem wwyż do pełnego tysiąca złotych.

3. Cena zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą.

4. Po ustaniu postępień, przewodniczący komisji przetargowej uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaofiarowanych cen, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte. Po wywołaniu po raz trzeci najwyższej ceny przewodniczący komisji zamyka przetarg i ogłasza imię i nazwisko osoby, która przetarg wygrała.
5. Z przeprowadzonego przetargu komisja przetargowa sporządza protokół.
6. Obowiązkiem przewodniczącego komisji jest powiadomienie Zarządu o dokonanym wyborze.
7. Przed przystąpieniem do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu mieszkalnego osoba, która wygrała przetarg, obowiązana jest w terminie określonym w warunkach przetargowych dokonać wpłaty wylicytowanej kwoty oraz innych formalności, wynikających z warunków przetargu.

§ 18

1. Na żądanie nabywcy Spółdzielnia może wystawić zaświadczenie potwierdzające fakt nabycia przedmiotu przetargu.
2. W związku z wygranym przetargiem Spółdzielnia ustala z notariuszem termin zawarcia umowy, który nie może być dłuższy niż 14 dni od rozstrzygnięcia przetargu i zawiadamia o tym nabywcę.
3. Wygrywający przetarg ponosi wszystkie koszty związane z zawarciem umowy notarialnej, oraz postępowania wieczystoksięgowego i inne związane z nabyciem lokalu.
4. Nabywca zobowiązany jest do uiszczenia opłat mieszkaniowych od dnia nabycia lokalu w formie notarialnej nie później jednak niż od 15-tego dnia od wygrania przetargu.

§ 19

1. Komisja przetargowa z przeprowadzonego przetargu sporządza protokół, który zawiera

w szczególności następujące dane:

- 1) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu;**
- 2) określenie lokalu będącego przedmiotem przetargu;**
- 3) liczbę osób dopuszczonych do przetargu;**
- 4) cenę osiągniętą po przeprowadzeniu przetargu;**
- 5) imię i nazwisko oraz adres nabywcy (nazwę i siedzibę);**
- 6) skład komisji przetargowej;**
- 7) stwierdzenie komisji przetargowej o prawidłowości ogłoszenia i przygotowania przetargu;**
- 8) cenę wywoławczą i wysokość postąpienia (w przypadku przetargu ustnego);**
- 9) informację na temat planowanego terminu zawarcia umowy notarialnej o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu;**
- 10) oświadczenie osoby, która wygrała przetarg, że znane są jej warunki nabycia przedmiotu przetargu oraz, że zapoznała się z treścią regulaminu.(załącznik numer 1)**

2. Protokół z przetargu podpisują wszyscy członkowie komisji przetargowej.

3. Protokół z przetargu sporządza się w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden jest przekazywany do kancelarii notarialnej, w której nastąpi podpisanie umowy

o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu, drugi egzemplarz pozostaje w aktach Spółdzielni.

III. Postanowienia końcowe.

§ 20

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni

Mieszkaniowej w Żarach Uchwałą Nr 15/2012 z dnia 18 grudnia 2012 roku
**2.Traci moc „Regulamin przeprowadzania przetargów na lokale „, zawarty w
„Regulaminie przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali
mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, przeprowadzania przetargów na lokale,
oraz najem lokali i dzierżawa terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach ,
zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 2/2009 z dnia 24.03.2009 r.**