

R E G U L A M I N

PRZETARGU NA ZBYCIE LOKALI ODZYSKANYCH

w Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” w Nowym Sączu

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Podstawą prawną niniejszego Regulaminu są §§ 60 [65]b i 60 [65]c Statutu Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Lokale mieszkalne, odzyskane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „BESKID” w Nowym Sączu, zwanej dalej „Spółdzielnią”, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz lokale wolne w sensie prawnym i opróżnione z osób i rzeczy, Spółdzielnia zbywa w trybie:
 - 1) przetargu pisemnego nieograniczonego (ofert),
 - 2) przetargu ustnego nieograniczonego (licytacja).
2. Przetarg, o którym mowa w ust. 1 przeprowadza się w sytuacji, w której brak jest osób, których roszczenia określone są w art. 13-15 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), zwanej dalej „Ustawą”.
3. Decyzję o postawieniu lokalu mieszkalnego na przetarg i o terminie przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu powinien odbyć się w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
4. Za najkorzystniejszą ofertę uważa się taką, w której oferent zaoferował najwyższą cenę za ustanowienie na jego rzecz odrębnej własności.
5. W przypadku złożenia równorzędnych ofert, o pierwszeństwie decyduje data i godzina złożenia oferty.
6. Z kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu w drodze przetargu potrąca się proporcjonalnie koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z przeprowadzeniem przetargu (w stosunku do ilości wystawionych na przetarg lokali), po czym wypłaca się osobom uprawnionym, w rozumieniu Ustawy, kwotę stanowiącą wartość rynkową lokalu, po potrąceniu w sposób wskazany w art. 11 ust. 2¹ i ust. 2² Ustawy.
7. Kwota wypłacona osobie uprawnionej nie może być wyższa od tej, jaką Spółdzielnia uzyskała w wyniku przeprowadzonego przetargu.
8. Rynkową wartością lokalu w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest wartość lokalu określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia

21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

III. OGŁOSZENIE PRZETARGU

§ 3

1. Spółdzielnia ogłasza zawiadomienie o przetargu, zamieszczając ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w biurze Zarządu Spółdzielni, w biurach administracji Osiedli, w telewizji kablowej i w prasie lokalnej.
2. Przedmiotem przetargu jest mieszkanie w takim stanie technicznym w jakim znajduje się w dniu ogłoszenia przetargu.

§ 4

1. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) informacje o rodzaju przetargu oraz jego przedmiocie,
 - 3) opis i lokalizację lokalu/lokali stawianych na przetarg,
 - 4) termin postawienia lokalu/lokali do dyspozycji,
 - 5) cenę wywoławczą,
 - 6) informację o warunkach uczestnictwa w przetargu,
 - 7) dane kontaktowe, gdzie zainteresowane osoby mogą uzyskać bliższe informacje na temat lokalu/lokali oraz możliwość ich obejrzenia,
 - 8) miejsce i termin składania ofert,
 - 9) skutki odstąpienia od przetargu i podpisania umowy,
 - 10) zastrzeżenie o możliwości odwołania przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyn, a przy przetargu ofertowym prawo swobodnego wyboru oferty,
 - 11) informację o miejscu wyłożenia regulaminu przetargu do zapoznania się.
2. Ogłoszenie publikuje się z co najmniej 30 dniowym wyprzedzeniem w stosunku do wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu przetargu.

IV. FORMA I TREŚĆ OFERT

§ 5

1. Pisemne oferty przyjmowane są w sekretariacie Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” przy ul. B.A. Konstanty 12A, w zamkniętych kopertach opatrzonych napisem: „Przetarg na lokal mieszkalny nr przy ul.”.
2. Oferta powinna zawierać:
 - 1) dane oferenta: imię, nazwisko, PESEL, nazwa firmy w przypadku osób prawnych,
 - 2) adres zamieszkania lub adres do korespondencji, numer telefonu,
 - 3) wskazanie lokalu, którego dotyczy oferta,
 - 4) oświadczenie o zapoznaniu się z postanowieniami niniejszego Regulaminu,

- 5) ofertę cenową nabycia prawa do danego lokalu,
 - 6) dowód wpłaty wadium,
 - 7) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu,
 - 8) własnoręczny podpis oferenta,
 - 9) zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wypis z Krajowego Rejestru Sądowego oraz zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON.
3. Każdy oferent może złożyć na jeden lokal mieszkalny tylko jedną ofertę.
 4. Oferta nie odpowiadająca wymogom zawartym w Regulaminie będzie odrzucona i nie będzie brana pod uwagę w przetargu.
 5. Oferty mogą być składane w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu. Oferty złożone po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

V. WADIUM

§ 6

1. Wartość wadium powinna odpowiadać 10% ceny wywoławczej.
2. Kopię dowodu wniesienia wadium dołącza się do ofert pisemnych, a w ustnym przetargu przedkłada się przewodniczącemu Komisji Przetargowej.
3. Wadium jest wnoszone na konto wskazane przez Spółdzielnię w ogłoszeniu.

§ 7

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą:
 - 1) zakończenia postępowania przetargowego – wszystkim oferentom, oprócz wygrywającego,
 - 2) wycofania się z uczestnictwa w przetargu, jeżeli wycofanie nastąpiło przed dniem rozstrzygnięcia przetargu,
 - 3) unieważnienia przetargu,
2. Oferent, który wygrał przetarg traci wadium jeżeli w terminie 14 dni od daty zawiadomienia go o wygraniu przetargu nie wpłaci na konto Spółdzielni całości zaoferowanej w przetargu ceny. Wówczas decyzja Zarządu o wyborze traci ważność.
3. Wysokość wpłaconego wadium zaliczana jest na poczet zaoferowanej ceny nabycia prawa do lokalu.

§ 8

1. Ceną wywoławczą w przetargu jest wartość rynkowa lokalu, w kwocie wskazanej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym wykonanym na zlecenie Spółdzielni.
2. W przypadku bezskutecznego przeprowadzenia przetargu, Zarząd ogłaszając kolejny przetarg, wnioskuje do rzeczoznawcy majątkowego o przeanalizowanie operatu i ponowne go sporządzenie z elementami wprowadzenia obniżki.

VI. KOMISJA PRZETARGOWA

§ 9

1. Przetargi ogłaszane przez Zarząd Spółdzielni przeprowadza Komisja Przetargowa, powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. Członkowie Komisji Przetargowej powoływani są spośród pracowników Spółdzielni, których wiedza i umiejętności dają rękojmię prawidłowego przebiegu postępowania przetargowego. Członkami Komisji nie mogą być członkowie Zarządu Spółdzielni, a także osoby, które jako pełnomocnik Zarządu mogłyby zawierać umowę, której dotyczy postępowanie przetargowe.
3. Członek Komisji, którego interesów dotyczy postępowanie przetargowe, albo dotyczy jego małżonka, zstępnych, wstępnych, krewnych i powinowatych w linii prostej, a w linii bocznej do II stopnia, a także osób, z którymi członek pozostaje we wspólnym pożyciu, nie może brać udziału w postępowaniu przetargowym i podlega wyłączeniu przez Przewodniczącego Komisji. O wyłączeniu Przewodniczącego Komisji decyduje Zarząd.
4. Zatajenie przez członka Komisji okoliczności, o których mowa w ust. 3, skutkuje odpowiedzialnością dyscyplinarną, na podstawie odrębnych przepisów. Decyzje w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. W skład Komisji wchodzi 3 lub 5 członków.
6. W pracach Komisji uczestniczy przedstawiciel Rady Nadzorczej Spółdzielni i radca prawny.
7. Członkostwo w Komisji ustaje z chwilą odwołania przez Zarząd lub rozwiązania umowy o pracę z członkiem Komisji.
8. Komisja spośród swoich członków wybiera Przewodniczącego. Przewodniczący Komisji Przetargowej kieruje jej pracami i reprezentuje ją na zewnątrz.

VII. POSTĘPOWANIE PRZETARGOWE

§ 10

1. Rozstrzygnięcie przetargu pisemnego nieograniczonego następuje w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu i ma charakter niejawnego. Komisja wybiera oferty najkorzystniejsze pod względem ceny i innych warunków wymienionych w ogłoszeniu przetargowym.
2. Przetarg jest ważny bez względu na ilość wpływu ofert w wymaganym terminie.

§ 11

1. Przetarg ustny przeprowadzany jest przez Komisję bez względu na ilość osób zgłoszonych do przetargu.
2. Komisja przeprowadza licytację, w wyniku której wygrywa licytację uczestnik, który zaoferuje najwyższą cenę.

Każdy uczestnik może podbijać cenę, ale w wysokości nie niższej niż jeden procent ceny wywoławczej z zaokrągleniem wzwyż do pełnych złotych.

§ 12

1. Wszelkie kwestie sporne w toku postępowania przetargowego rozstrzyga Komisja większością głosów.
2. Z postępowania przetargowego Komisja w dniu przetargu sporządza protokół zawierający:
 - 1) opis lokalu mieszkalnego,
 - 2) imiona i nazwiska oraz adresy oferentów,
 - 3) zaproponowaną przez oferentów cenę nabycia odrębnej własności danego lokalu, lub cenę uzyskaną w licytacji,
 - 4) informację o spełnieniu warunków uczestnictwa w przetargu.
3. W przypadku unieważnienia przetargu Komisja sporządza protokół, w którym wskazuje przyczynę unieważnienia.
4. Protokoły, o których mowa w ust. 2 i 3 podpisują członkowie Komisji, a jeśli którykolwiek z członków Komisji nie chciał lub nie mógł złożyć swojego podpisu pod protokołem, adnotację o tym fakcie sporządza Przewodniczący Komisji, podając przyczynę braku podpisu.
5. Załącznikami do protokołu jest dokumentacja przetargowa składająca się z:
 - 1) operatu szacunkowego – sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, zawierającego wycenę lokalu,
 - 2) opisu lokalu i podstawowych danych o budynku,
 - 3) wysokości aktualnych zobowiązań przypadających na dany lokal z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - 4) zestawienia kosztów określenia wartości rynkowej lokalu,
 - 5) zestawienia kosztów ogłoszenia i przeprowadzenia przetargu.
6. Przewodniczący Komisji przedstawia protokół Zarządowi w celu zatwierdzenia wyniku przetargu.
7. Po zatwierdzeniu przez Zarząd wyniku przetargu, Zarząd zawiadamia pisemnie o wynikach wszystkich uczestników.

§ 13

Zarząd Spółdzielni odmawia zatwierdzenia przetargu, jeżeli odbył się on z naruszeniem niniejszego Regulaminu, albo z naruszeniem przepisów powszechnie obowiązujących. W pozostałych przypadkach Zarząd zatwierdza przetarg i niezwłocznie przystępuje do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego, po wypełnieniu warunków finansowych przez oferenta.

§ 14

Z osobą, której oferta okazała się najkorzystniejsza cenowo, zostaje zawarta umowa o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu w formie aktu notarialnego.

Koszty zawarcia umowy aktu notarialnego, postępowania wieczysto-księgowego i uzyskania dokumentów niezbędnych do zawarcia aktu, pokrywa nabywca.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

1. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się z niniejszym Regulaminem i przestrzegania zasad w nim zawartych.
2. Regulamin udostępniony jest w siedzibie Spółdzielni oraz na jej stronie internetowej.

§ 16

Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne, z tym, że nie stosuje się przepisów § 2 ust. 2.

§ 17

Traci moc Regulamin przetargu na ustanowienie nabywcy odrębnej własności lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” w Nowym Sączu uchwalony uchwałą Nr 16/2009 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 03 czerwca 2009 r.

§ 18

Niniejszy Regulamin został uchwalony uchwałą Nr *26*...../2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” w Nowym Sączu z dnia *02 października 2017 r.* i obowiązuje od dnia podjęcia powyższej uchwały.

Sekretarz Rady Nadzorczej:

.....
Ewa Baran

Przewodniczący Rady Nadzorczej:

.....
Grzegorz Galara

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„BESKID”
33-300 Nowy Sącz, ul. B.A. Konstancy 12 A
tel. 70-18; 443-41-07, 443-41-34
NIP 734-000-90-50 REGON 000881510
PKD 6832Z

KR-241 | RADCA PRAWNY

mgr Teresa Rzymek