

REGULAMIN
ORGANIZOWANIA PRZETARGÓW
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RAZEM”
W ŁAZISKACH GÓRNYCH

2022

I. Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 16.09.1982r. *Prawo Spółdzielcze* (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 648 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 15.12.2000r. *O spółdzielniach mieszkaniowych* (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 1208 z późniejszymi zmianami).
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Razem”

II. Postanowienia wstępne

§ 1

Niniejszy regulamin dotyczy organizowania przetargów na:

1. Sprzedaż prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
2. Najem lokali użytkowych, pomieszczeń dodatkowych z wyłączeniem pomieszczeń wspólnego użytku.
3. Dzierżawę terenu, sprzedaży terenów.
4. Dostarczenie usług i towarów.

§ 2

Zbycie lokalu stanowiącego własność spółdzielni należy przeprowadzić w postępowaniu przetargowym – pisemnego lub ustnego przetargu nieograniczonego (nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu zgodnie z postanowieniami statutu).

III. Ogólne zasady organizowania przetargów

§ 3

1. Przetargi przeprowadza komisja, powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. Komisja winna składać się z nieparzystej liczby członków, nie mniej niż trzy osoby – Przewodniczącego i 2 członków.
3. Oprócz członków j.w. w obradach uczestniczy upoważniony przedstawiciel Rady Nadzorczej, jako obserwator z głosem doradczym.
4. W skład komisji nie mogą wchodzić osoby, które:
 - są osobami bliskimi w stosunku do przystępującego do przetargu lub jego prawnego następcy;
 - pozostają ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do ich bezstronności.
5. Członek komisji w przypadku stwierdzenia, że mają miejsce okoliczności określone w §3 ust. 4 powinien być wyłączony z jej składu. W razie nieobecności jednego z członków Komisji lub konfliktu interesów opisanego w ust. 4 w jego miejsce wchodzi przedstawiciel Rady Nadzorczej.

6. Komisja przetargowa zobowiązana jest działać obiektywnie, wnikliwie i starannie mając na uwadze interes Spółdzielni.

§ 4

Uczestników przetargu traktować należy na równych prawach w każdym z wybranych trybów postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 5

Tryb określenia ceny wywoławczej i etapowanie przetargów:

1. Sprzedaż prawa odrębnej własności:

1.1. Cena wywoławcza w I przetargu nie może być niższa od aktualnej wartości rynkowej danej nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, przy czym Zarząd może ustalić wyższą cenę wywoławczą niż wynikająca z oszacowania rzeczoznawcy.

1.2. Zarząd przeprowadza I, II i III przetarg każdorazowo z ceną równą cenie wywoławczej.

1.3. W przypadku nierozstrzygnięcia III przetargu Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd do ustalenia dalszego toku postępowania.

2. Najem lokali użytkowych i lokali mieszkalnych:

2.1. Cenę wywoławczą najmu za 1 m² powierzchni użytkowej określa Rada Nadzorcza.

2.2. Zarząd przeprowadza I przetarg z ceną wywoławczą j.w.

2.3. W razie braku ofert lub nierozstrzygnięcia przetargu Zarząd upoważniony jest do obniżenia ceny wywoławczej.

§ 6

Zarząd zaprasza do udziału w przetargu nieograniczonym poprzez zamieszczenie ogłoszenia w lokalnej gazecie codziennej, internecie lub na stronie internetowej Spółdzielni, z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem.

§ 7

1. Ogłoszenie o przetargu zawiera:

a) nazwę i adres spółdzielni,

b) opis i lokalizację przedmiotu przetargu, określenie przedmiotu objętego przetargiem,

c) cenę wywoławczą za lokal,

d) informację o warunkach, jakie muszą spełnić stający do przetargu,

e) informacje o terminie i miejscu składania ofert pisemnych bądź o miejscu i terminie licytacji,

- f) pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy, przyrzeczenia ustanowienia odrębnej własności,
 - g) wysokość wadium oraz sposób i termin wpłacenia wadium,
 - h) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
 - i) zastrzeżenie, że spółdzielni przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty,
 - j) w obwieszczeniu o przetargu spółdzielnia zamieszcza zastrzeżenie, że przysługuje jej prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyn,
 - k) zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli oferent, którego oferta została przyjęta uchyli się od zawarcia umowy,
 - l) zastrzeżenie, że przystępujący do przetargu zapoznał się z niniejszym regulaminem, zgodnie z § 10 ust. 1,
 - ł) zastrzeżenie, że przystępujący do przetargu zapoznał się z klauzulą informacyjną dostępną na stronie internetowej Spółdzielni (zakładka „RODO”),
 - m) zastrzeżenie, wyboru notariusza dokonuje Spółdzielnia
2. W przypadku przetargu pisemnego dodatkowo określa się:
- a) miejsce, termin i tryb składania ofert oraz okres ważności ofert;
 - b) zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli oferent, którego oferta została przyjęta uchyli się od zawarcia umowy.

§ 8

1. Wysokość wadium ustalona przez Zarząd spółdzielni powinna odpowiadać:
- 1) 5% wartości ceny wywoławczej, osoby stające do przetargu zobowiązane są do okazania komisji przetargowej dowodu wpłacenia wadium na konto spółdzielni;
 - 2) kwocie jednomiesięcznego czynszu w przypadku dzierżawy terenu, najmu lokali lub garażu.
2. Wadium należy wpłacić na rachunek bankowy Spółdzielni lub w kasie Spółdzielni przed terminem przetargu.

§ 9

1. Zwrot wadium następuje w terminie do 7 dni od:
- a) zakończenia postępowania przetargowego,
 - b) wycofania się z uczestnictwa w przetargu, jeżeli to nastąpiło przed dniem rozstrzygnięcia przetargu,
 - c) odwołania przetargu.
2. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, gdy:

- a) żaden z uczestników licytacji w trybie § 11 ust. 2 nie zaoferuje ceny nabycia równej, co najmniej cenie wywoławczej,
 - b) uczestnik w terminie 14 dni od daty wygrania nie wpłaci wylicytowanej kwoty na rachunek bankowy Spółdzielni lub w kasie Spółdzielni.
3. Wysokość wadium może być zaliczona na poczet ceny nabycia lokalu dla wygrywającego przetarg.

§ 10

1. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.
2. Regulamin jest dostępny na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 11

1. Przetarg odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Postępowanie przetargowe, do którego przystąpi jedna osoba uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 lit. „a”.
3. Komisja przetargowa zgodnie z trybem postępowania wykonuje czynności:
 - 3.1. odczytanie warunków przetargowych,
 - 3.2. sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
 - 3.3. potwierdzenie prawidłowości o wniesieniu wadium,
 - 3.4. dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki przetargu lub ich pełnomocników posiadających odpowiednio potwierdzone pełnomocnictwa,
 - 3.5. jeżeli przetarg odbywa się w trybie pisemnym komisja w terminie do 14 dni odbywa posiedzenie niejawne w celu zakończenia przetargu,
 - 3.6. w przypadku przetargu ustnego przeprowadza się licytację:
 - a) prowadzący podaje cenę wywoławczą,
 - b) uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz to wyższe kwoty,
 - c) kwota postąpienia licytacji nie może być niższa niż:
 - 1000zł (przy sprzedaży lokali mieszkalnych lub gruntów lub dostawy usług lub towarów o wartości powyżej 10 tys. zł.
 - 5 % ceny wywoławczej (przy najmie, dzierżawie lub dostawie towarów o wartości do 10 tys. zł.)
 - d) licytacja kończy się jeżeli po trzykrotnym wywołaniu nikt wyższej kwoty nie zaproponuje,
 - 3.7. sporządzenie, odczytanie oraz podpisanie protokołu przetargowego z wygrywającym przetarg.

§ 12

1. Protokół z przeprowadzonego przetargu powinien zawierać:
 - a) opis lokalu będącego przedmiotem postępowania,
 - b) skład komisji przetargowej,
 - c) wysokość ceny wywoławczej,
 - d) oświadczenie osoby, która wygrała przetarg, że znane są jej warunki nabycia przedmiotu przetargu,
 - e) informację o spełnieniu warunków wymaganych od stawających do przetargu,
 - f) informację o przerwaniu postępowania lub nie dokonania wyboru jeżeli takie nastąpiło,
 - g) wylicytowaną cenę,
 - h) zobowiązanie przez wygrywającego przetarg dot. warunków zapłaty,
 - i) podpisy członków komisji oraz nabywcy,
2. Jeżeli nabywca nie uiszczy ceny nabycia we wskazanym terminie (14 dni) Zarząd Spółdzielni sporządza na tę okoliczność pisemną notatkę, która jest załączona do dokumentów przetargowych;

§ 13

1. Na żądanie nabywcy może on uzyskać pisemne zaświadczenie Spółdzielni potwierdzające fakt wygrania przetargu.
2. Jeżeli przedmiotem przetargu jest ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu Zarząd Spółdzielni ustala z notariuszem termin zawarcia umowy i zawiadamia o tym nabywcę.
 - 2¹. Wyboru Notariusza, o którym mowa w ust. 2 przed którym zawarta zostanie umowa dokonuje Zarząd Spółdzielni.
 - 2². a Zarząd Spółdzielni ustala termin podpisania umowy w porozumieniu z Notariuszem w terminie do 14 dni od daty wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni w wysokości określonej w stosownym protokole.
 - 2³. Po 14 dniowym okresie o którym mowa w ust. 2² w razie braku możliwości ustalenia terminu podpisania umowy w ww. protokole Zarząd Spółdzielni - ustala najszybszy możliwy termin podpisania umowy.
 - 2⁴. W razie, gdy cena nabycia nieruchomości ma zostać uiszczona dopiero po podpisaniu umowy Spółdzielnia ustala termin podpisania umowy w porozumieniu z Notariuszem w terminie 14 dni od daty spisania protokołu po przetargowego względnie protokołu z przeprowadzonych negocjacji.

2⁵. W razie, gdy cena nabycia nieruchomości ma zostać uiszczona dopiero po podpisaniu umowy, Notariusz na tę okoliczność zamieszcza w umowie stosowną klauzulę dot. terminu jej wpłaty na rachunek Spółdzielni.

3. Jeżeli przedmiotem przetargu jest zawarcie umowy dzierżawy lub najmu Zarząd Spółdzielni wzywa oferenta do niezwłocznego podpisania stosowanej umowy;
4. Nabywca zobligowany jest do uiszczania opłat mieszkaniowych, opłat za dzierżawę lub opłat z tytułu najmu:
 - a) w przypadku rozstrzygnięcia przetargu do 15-tego dnia miesiąca Nabywca uiszcza opłatę za cały miesiąc,
 - b) w przypadku rozstrzygnięcia przetargu po 15-tym dniu miesiąca Nabywca uiszcza opłatę od 1 dnia następnego miesiąca.

§ 14

Zarząd spółdzielni rozpatruje ewentualne zastrzeżenia i zatwierdza protokół przetargowy od strony formalno-prawnej w terminie do 7 dni od jego otrzymania.

§ 15

Posiedzenie komisji dokonującej wyboru najkorzystniejszej z ofert w przetargu w formie pisemnej odbywa się w terminie do 14 dni od daty otwarcia ofert określonych w ogłoszeniu.

§ 16

IV. Postanowienia końcowe

1. Sprawy nieujęte w niniejszym regulaminie są rozpatrywane wg postanowień ustawy Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni i rozstrzygane stosownymi decyzjami Zarządu Spółdzielni oraz Rady Nadzorczej.
2. Niniejszy regulamin został zaktualizowany Uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/2021 w dniu 20.12.2021r. i wchodzi w życie od dnia 01.01.2022r.