

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

**2017**

## **I. Podstawa prawna**

- Ustawa z dnia 16.09.1982r. *Prawo Spółdzielcze* (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1560 z dn. 22.08.2017r. z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 15.12.2000r. *O spółdzielniach mieszkaniowych* (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 1222 z dn. 17.10.2013r. 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, do którego wygasło spółdzielcze prawo do 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 powinien być wyłączony z jej składu. W razie nieobecności jednego z członków Komisji lub

konfliktu interesów opisanego w ust. 3 w jego miejsce wchodzi przedstawiciel Rady Nadzorczej o ile nie zachodzą okoliczności z § 3 ustęp 4.

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

1. Cena wywoławcza w I przetargu jest równa aktualnej wartości rynkowej danej nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
2. Zarząd przeprowadza I, II i III przetarg każdorazowo z ceną równą cenie wywoławczej.
3. Nierozstrzygnięcie III przetargu upoważnia Zarząd wraz z Radą Nadzorczą do ustalenia dalszego toku postępowania.

#### § 6

Zarząd zaprasza do udziału w przetargu nieograniczonym poprzez zamieszczenie ogłoszenia w lokalnej gazecie codziennej lub 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 spółdzielnia przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty,
  - j) w obwieszczeniu o przetargu spółdzielnia zamieszcza zastrzeżenie, że przysługuje jej prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

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 sprzedawcy, jeżeli oferent, którego oferta została przyjęta uchyli się od zawarcia umowy.

## **§ 8**

Wysokość wadium ustalona przez Zarząd spółdzielni powinna odpowiadać:

- a) 5% wartości ceny wywoławczej, osoby stające do przetargu zobowiązane są do okazania komisji przetargowej dowodu wpłacenia wadium na konto spółdzielni;
- b) w przypadku dzierżawy terenu, najmu lokali lub garażu kwotę jednomiesięcznego czynszu.
- c) wadium należy przekazać na konto Spółdzielni, lub wpłacić w kasie Spółdzielni przed terminem przetargu.

*(w §8 podpunkt c) zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 60/2018 z dn. 21.05.2018r. zmienia się treść - zmiany obowiązują od dnia podjęcia n/n uchwały).*

## **§ 9**

1. Zwrot wadium następuje z chwilą:
  - a) zakończenia postępowania przetargowego (do 7 dni od dnia przetargu),
  - 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 nie zaoferuje ceny nabycia równej, co najmniej cenie wywoławczej,
  - b) w terminie 14 dni od daty wygrania nie wpłaci wylicytowanej kwoty.
3. Wysokość wadium może być wliczona na poczet ceny nabycia lokalu dla wygrywającego przetarg.

## **§ 10**

1. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.
2. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.

## § 11

1. Przetarg odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu.
2. Postępowanie przetargowe, do którego przystąpi jedna osoba uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny.
3. Komisja przetargowa zgodnie z trybem postępowania wykonuje czynności:
  - a) odczytanie warunków przetargowych,
  - b) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
  - c) potwierdzenie prawidłowości o wniesieniu wadium,
  - d) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki przetargu lub ich pełnomocników posiadających odpowiednio potwierdzone pełnomocnictwa,
  - e) jeżeli przetarg odbywa się w trybie pisemnym komisja w terminie 14 dni odbywa posiedzenie niejawne w celu zakończenia przetargu,
  - f) w przypadku przetargu ustnego przeprowadza się licytację:
    - prowadzący podaje cenę wywoławczą,
    - uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz to wyższe kwoty,
    - kwota postąpienia licytacji nie może być niższa niż 1000zł,
    - licytacja kończy się jeżeli po trzykrotnym wywołaniu nikt wyższej kwoty nie zaproponuje,
  - g) sporządzenie i odczytanie protokołu przetargowego.

## § 12

1. Protokół powinien zawierać:
  - a) opis lokalu,
  - b) skład komisji przetargowej,
  - c) wysokość ceny wywoławczej,
  - d) imiona i nazwiska oraz adresy osób stawających do przetargu na podstawie dowodu osobistego lub innych dokumentów stwierdzających tożsamość,
  - 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) oświadczenie osoby, która wygrała przetarg, że znane są jej warunki nabycia przedmiotu przetargu,
  - i) podpisy członków komisji, nabywcy.

Jeżeli nabywca nie uiści ceny nabycia we wskazanym terminie (14 dni) Zarząd Spółdzielni sporządza pisemną notatkę, która jest załączona do dokumentów przetargowych;

### **§13**

1. Na żądanie nabywcy może on uzyskać zaświadczenie potwierdzające fakt nabycia przedmiotu przetargu.
2. Jeżeli przedmiotem przetargu jest ustanowienie odrębnej własności lokalu Zarząd Spółdzielni ustala z notariuszem termin zawarcia umowy i zawiadamia o tym nabywcę.
  - 2<sup>1</sup>. Wyboru Notariusza, o którym mowa w ust. 2 przed którym zawarta zostanie umowa dokonuje Zarząd Spółdzielni.
  - 2<sup>2</sup>. a Zarząd Spółdzielni ustala termin podpisania umowy w porozumieniu z Notariuszem w terminie 14 dni od daty wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni w wysokości określonej w stosownym protokole.
  - 2<sup>3</sup>. Po 14 dniowym okresie o którym mowa w ust. 2<sup>2</sup> w razie braku możliwości ustalenia terminu podpisania umowy w ww. protokole Zarząd Spółdzielni – ustala najszybszy możliwy termin podpisania umowy.
  - 2<sup>4</sup>. 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.
  - 2<sup>5</sup>. 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.
- Jeżeli przedmiotem przetargu jest zawarcie umowy dzierżawy lub najmu Zarząd Spółdzielni wzywa oferenta do niezwłocznego podpisania stosowanej umowy;
3. Nabywca zobligowany jest do uiszczania opłat mieszkaniowych, opłat za dzierżawę lub opłat z tytułu najmu począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po wygraniu przez Nabywcę przetargu (lub po wydaniu przedmiotu przetargu).

### **§ 14**

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

### **§ 15**

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

## § 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 przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 58/2017 w dniu 26.10.2017r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.