

REGULAMIN

Przetargu na ustanowienie i przeniesienie własności lokali wolnych w sensie prawnym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek”

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001 Nr 4, poz. 27) tekst jednolity z dnia 13 czerwca 2003 r. (Dz.U. Nr 119, poz. 1116) z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. Nr 30, poz. 210) tekst jednolity z dnia 23 października 2003 r. (Dz.U. Nr 188, poz. 1848) z późniejszymi zmianami.
3. Statut Spółdzielni.

DEFINICJE

§1

Ilekroć w niniejszym regulaminie użyto pojęcia:

1. Regulamin - rozumie się przez to: niniejszy regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia - rozumie się przez to: Spółdzielnię Mieszkaniową „Niedźwiadek” z siedzibą w Warszawie.
3. Zarząd- rozumie się przez to: Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” z siedzibą w Warszawie.
4. Lokal - rozumie się przez to: samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zmianami), jak również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
5. Lokal wolny w sensie prawnym - rozumie się przez to: lokal, który został opróżniony, położony jest w budynku Spółdzielni nie obciążony żadnymi prawami osób trzecich lub do którego prawa takie wygasły, w szczególności spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo lub najem, a ponadto osoby trzecie nie mają roszczeń o ustanowienie takich praw do tego lokalu lub roszczenia o ustanowienie odrębnej własności do takiego lokalu.
6. Komisja przeprowadzającą przetarg- rozumie się przez to: komisję powołaną przez Zarząd składającą się z co najmniej 3 osób, w tym 1 członka Zarządu Spółdzielni i 2 pracowników

oraz 2 członków Rady Nadzorczej w charakterze obserwatorów wskazanych przez Radę Nadzorczą.

7. Przetarg ograniczony- rozumie się przez to przetarg, w którym udział mogą brać wyłącznie członkowie Spółdzielni.

POSTĘPOWANIE PRZYGOTOWAWCZE

§2

1. Przetarg może być przeprowadzony w formie licytacji lub pisemnego składania ofert.
2. Celem postępowania przygotowawczego jest ustalenie:
 - a) lokalu/lokali mogącym być przedmiotem przetargu,
 - b) wartości lokalu przeznaczonego do przetargu,
 - c) stanu obciążeń przypadających na lokal związanych z kosztami eksploatacji.
3. Ustalenia, o których mowa w ust. 2 tworzą dokumentację przetargową lokalu zwaną dalej Dokumentacją Przetargową Lokalu.

§3

1. Określenie lokalu, który ma być przedmiotem przetargu polega na:
 - a) dokładnym określeniu jego położenia (kondygnacji) wraz z podstawowymi danymi budynku (daty oddania budynku do użytku, technologii budowlanej), sporządzeniu jego opisu zawierającego w szczególności dane dotyczące powierzchni, ilości izb, wyposażenia w media, planu (rzutu poziomego),
 - b) stwierdzeniu, że lokal jest wolny w sensie prawnym w rozumieniu § 1 ust. 5 regulaminu,
 - c) dokładnym określeniu zobowiązań finansowych związanych z lokalem (obciążenia związane z kosztami eksploatacji bieżące i zaległe).
2. Czynności określonych wyżej dokonują pracownicy Spółdzielni według swoich kompetencji, na podstawie posiadanej dokumentacji.

§4

1. Wartość lokalu stanowi jego rynkowa wartość ustalona zgodnie z przepisami działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.04.261.2603 z późn.zm.)

2. W celu określenia wartości rynkowej lokalu przeznaczonego do przetargu Spółdzielnia zleca jego oszacowanie niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu. Wycenę załącza się do Dokumentacji Przetargowej Lokalu.

§5

Do Dokumentacji Przetargowej Lokalu załącza się wykaz obciążeń przypadających na lokal związanych z kosztami eksploatacji.

§6

Po wykonaniu czynności określonych § 3-5 określa się cenę wywoławczą jako sumę wartości rynkowej lokalu oraz kosztów wyceny, o której mowa w § 4 ust. 2.

ZARZĄDZANIE I CEL PRZETARGU

§7

1. Celem przetargu jest wybór oferty na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wolnego w sensie prawnym, złożonej przez osobę (Oferenta), która zadeklaruje wniesienie wkładu budowlanego w najwyższej wysokości. Wybór ofert następuje w drodze licytacji lub pisemnego składania ofert.
1. O zamiarze przeprowadzania przetargu Spółdzielnia ogłasza w dzienniku o zasięgu lokalnym.
2. Wyboru oferty dokonuje się wyłącznie spośród ofert:
 - spełniających wymogi określone w § 14 ust. 1 pkt a i § 14 ust. 2 regulaminu,
 - zawierających oświadczenie o gotowości nabycia lokalu za wylicytowaną cenę.
4. Oferenci zobowiązani są do wniesienia wadium w wysokości 10 % wartości rynkowej lokalu.
5. Składanie ofert odbywa się na zasadach zawartych w niniejszym regulaminie.

§8

Zarządzenie o przetargu następuje w drodze uchwały Zarządu.

§9

1. Uchwała Zarządu o przetargu zawiera:

Zakres przetargu przez określenie lokali objętych przetargiem,

- a) formę przetargu,
- b) terminy wszczęcia i przeprowadzenia przetargu,
- c) powołanie komisji przetargowej.

2. Integralną część Uchwały Zarządu o przetargu stanowi Dokumentacja Przetargowa Lokalu/Lokali.

PRZETARG I JEGO PRZEPROWADZENIE

§ 10

1. W pierwszej kolejności przetarg przeprowadza się jako ograniczony.
2. W przypadku nie wyłonienia oferenta w przetargu ograniczonym, przeprowadza się przetarg nieograniczony.

§ 11

1. W przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne i prawne, które w odpowiedzi na ogłoszenie o przetargu:
 - a) w wyznaczonym terminie złożyły ofertę zgodnie z wymogami warunków przetargu,
 - b) złożyły oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i przyjęciu tych warunków,
 - c) wpłaciły na rachunek Spółdzielni, dzień przed upływem terminu składania ofert wadium w wysokości 10% kwoty ceny wywołania.
2. W przetargu ograniczonym są brane pod uwagę tylko oferty złożone przez członków Spółdzielni.

§ 12

1. Zawiadomienia o przetargu dokonuje się przez zamieszczenie ogłoszenia:
 - a) w przypadku przetargu ograniczonego na tablicach informacyjnych, w budynkach Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni oraz w prasie lokalnej,
 - b) w przypadku przetargu nieograniczonego tak jak w punkcie a. oraz w dzienniku o zasięgu krajowym.

§ 13

Ogłoszenie winno zawierać:

- a) informację o rodzaju przetargu, jego zakresie i przedmiocie,
- b) określenie lokalu/lokali objętego przetargiem oraz wskazanie jego położenia (adresu, kondygnacji), powierzchni, ilości izb, cenę wywoławczą,
- c) termin, do którego oferty będą przyjmowane i termin, do którego Spółdzielnia złoży oświadczenie o przyjęciu lub odrzuceniu oferty,
- d) miejsce składania i godziny przyjmowania ofert,
- e) termin i miejsce licytacji lub termin i miejsce rozpatrzenia ofert oraz wysokość wadium i termin jego wniesienia,
- f) informacje o możliwości obejrzenia lokalu oraz zapoznania się z warunkami zawarcia i treścią proponowanej umowy o przeniesienie własności lokalu,
- g) informację o danych jakie powinna zawierać oferta,
- h) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu.

§ 14

1. Oferta powinna być złożona na piśmie i powinna zawierać:
 - a) dokładne określenie oferenta (imię/imiona, nazwisko, adres zamieszkania, adres do korespondencji, nr PESEL, NIP, nr dowodu osobistego, a w przypadku osoby prawnej nazwę firmy, adres, nr REGON, NIP, oznaczenie organu prowadzącego rejestr oraz aktualny wypis z rejestru firmy),
 - b) oświadczenie o gotowości nabycia lokalu za wylicytowaną cenę (w przypadku licytacji) lub oferowaną cenę i oświadczenie o gotowości nabycia lokalu za oferowaną cenę (w przypadku pisemnego składania ofert),
 - c) oświadczenie, że w przypadku wybrania oferty oferent bezwarunkowo na wezwanie Spółdzielni wniesie do Spółdzielni cenę wynikającą z przeprowadzonej licytacji w całości lub złożonej oferty i przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu (przeniesienia własności lokalu) w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.
2. Oferta winna być podpisana przez oferenta, a w przypadku jeżeli pozostaje on w związku małżeńskim oferta winna być podpisana przez obojga małżonków. Za osobę prawną ofertę podpisują osoby upoważnione do jej reprezentacji załączając jednocześnie wypis z rejestru przedsiębiorców wraz z oświadczeniem o aktualności danych w nim zawartych.
3. Oferowana cena musi być podana w pełnych złotych. W przypadku nie podania ceny w pełnych złotych oferowana kwota będzie zaokrąglona do pełnego złotego w górę.

§ 15

1. Ofertę składa się w miejscu i czasie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Ofertę można doręczyć za pośrednictwem poczty lub innych osób czy podmiotów zawodowo trudniących się doręczaniem przesyłek. W takim przypadku za datę i czas doręczenia uważa się dzień i godzinę, w którym przesyłkę faktycznie doręczono do miejsca wskazanego w ogłoszeniu.

§ 16

1. Niezwłocznie po przeprowadzeniu licytacji lub otwarciu ofert komisja przetargowa sporządza protokół, w którym zamieszcza informację:
 - A. jeżeli przetarg prowadzony był w formie licytacji - o ilości złożonych ofert, prawidłowości złożonych ofert, przebiegu licytacji i wylicytowanej najwyższej cenie.
 - B. jeżeli przetarg prowadzony był w formie pisemnych ofert - o ilości złożonych ofert, prawidłowości złożonych ofert, zadeklarowanej cenie przez poszczególnych oferentów i przedkłada go Zarządowi wraz z pełną dokumentacją.
2. Na podstawie przedłożonego protokołu Zarząd dokonuje wyboru oferenta:
 - A. jeżeli przetarg prowadzony był w formie licytacji - osobę, która zaoferowała najwyższą cenę, a cena została przybita.
 - B. jeżeli przetarg prowadzony był w formie pisemnego zbierania ofert - osobie, która zaoferowała najwyższą cenę. Jeżeli jest więcej niż jedna oferta, w której zaoferowano najwyższą cenę, wybrana zostaje oferta, która została złożona jako pierwsza (liczy się najniższy nr w księdze podawczej).
3. W przypadku stwierdzenia ofert nie spełniających warunków formalnych, Komisja prowadząca przetarg zawiadamia oferentów listem poleconym o nie przyjęciu oferty, bez wzywania do usunięcia braków.

SPOSÓB PRZEPROWADZENIA LICYTACJI

§ 17

1. Licytację prowadzi członek Zarządu będący w komisji przetargowej w obecności pozostałych członków Komisji przetargowej.

2. W licytacji mogą wziąć udział tylko ci oferenci, którzy spełniają wymogi określone w § 11 ust.1.
O dopuszczeniu do licytacji oferentów powiadamia się listem poleconym.
3. W zawiadomieniu o dopuszczeniu do licytacji podaje się jej termin i miejsce oraz przypomina się o konieczności wpłacenia wadium.

§ 18

1. Po wywołaniu licytacji osoba prowadząca przetarg podaje do wiadomości obecnych:
 - a) przedmiot licytacji,
 - b) cenę wywołania,
 - c) termin uiszczenia ceny nabycia,
 - d) termin zawarcia umowy,
 - e) kwotę postąpień przy licytacji.
2. Cenę wywołania stanowi cena podana w ogłoszeniach, a kwota postąpień wynosi 1 000 zł (jeden tysiąc złotych).
3. Osoba prowadząca licytację udziela przybicia osobie oferującej najwyższą cenę, jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszych postąpień nikt więcej nie zaoferował.
4. Z chwilą przybicia dochodzi do przyjęcia oferty Oferenta, o czym Zarząd niezwłocznie zawiadamia oferenta listem poleconym wyznaczając mu: 30-dniowy termin do dokonania wpłaty wylicytowanej ceny, pod rygorem cofnięcia oświadczenia woli o przyjęciu oferty i przepadku wpłaconego wadium.
5. Po dokonaniu wpłaty Zarząd wzywa oferenta do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w wyznaczonym terminie. Jeżeli oferent nie przystąpi do zawarcia umowy w wyznaczonym terminie Zarząd cofnie oświadczenie o przyjęciu oferty oraz potrąci z uiszczonej ceny kwotę stanowiącą 10% tytułem odszkodowania za nie przystąpienie do zawarcia umowy.
6. Jednocześnie Zarząd powiadamia pozostałe osoby, które złożyły oferty i brały udział w licytacji o nie przyjęciu ich ofert i zwraca wpłacone wadium.
Zwrot wadium następuje niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 14 dni od dnia licytacji.

§ 19

1. Zapisy w § 18 ust. 4 i 5 i 6 stosuje się odpowiednio do wyboru oferenta w formie pisemnego składania ofert.
2. W przypadku nie dojścia do zawarcia umowy z przyczyn określonych w § 18 ust. 4 i 5 Zarząd może zaproponować zawarcie umowy Oferentowi, który w wyniku licytacji kolejno złożył

najwyższą ofertę cenową, przy czym oferta ta nie może być niższa od ceny wywołania na licytacji. Do dalszego postępowania stosuje się postanowienia § 18 ust. 4 i 5.

WYBÓR OFERT W FORMIE PISEMNEGO SKŁADANIA OFERT POWTÓRNE ZARZĄDZENIE PRZETARGU

§ 20

1. W przypadku nie wyłonienia nabywcy po przeprowadzeniu przetargu ograniczonego przeprowadza się przetarg nieograniczony.
2. Do przetargu nieograniczonego mają zastosowanie przepisy jak do przetargu ograniczonego, przyjęte w niniejszym regulaminie.

§21

1. Jeżeli po przeprowadzeniu przetargów ograniczonego i nieograniczonego nie dojdzie do zawarcia umowy przeniesienia wartości lokalu objętego przetargiem, Zarząd postanowi w drodze uchwały o przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania takiego lokalu.
2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 może być przeznaczony do najmu lub poddany procedurze przetargowej w innym terminie.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 22

W kwestiach nieuregulowanych niniejszym regulaminem, odpowiednio będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§23

Niniejszy Regulamin uchwaliła Rada Nadzorcza w dniu 17.12.2009r. Uchwałą nr 75/2009. Regulamin obowiązuje od dnia 01.01.2010r.