

Załącznik do uchwały nr 10./2017 Rady Nadzorczej SM „Jelonki” z dn. 08.02.2017 r.
Tekst jednolity Regulaminu pisemnego przetargu na zbywanie lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” zatwierdzonego uchwałą nr 16/2010 z dn. 17.05.2010 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 66/2015 z dn. 18.05.2015 r. i uchwałą nr 10./2017 z dn. 08.02.2017 r.

REGULAMIN PISEMNEGO PRZETARGU NA ZBYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W ZASOBACH SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JELONKI”

Postanowienia wstępne

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają zastosowanie we wszystkich przypadkach zbywania przez Spółdzielnię praw do lokali mieszkalnych, które będą stanowiły odrębną własność lokalową znajdujących się w jej zasobach, z zastrzeżeniem przepisu § 34 ust.2 Statutu SM "Jelonki".
2. Prawo do lokalu może być zbyte wyłącznie oferentowi wybranemu na zasadach określonych w niniejszym regulaminie i statucie.
3. Regulamin stosuje się też do zbywania ekspektatywy odrębnej własności lokalu w przypadku zbywania lokali wolnych pod względem prawnym w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym gruntu. Jeżeli w Regulaminie mówi się o prawie odrębnej własności rozumie się ekspektatywę tego prawa.

§ 2

Zbyciu przez spółdzielnię w drodze przetargu podlegają lokale mieszkalne wolne pod względem prawnym.

§ 3

1. Prawo odrębnej własności do lokalu zbywane jest w drodze przetargu ogłaszanego przez Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd ogłasza kolejno przetargi:
 - a) I-szy i II-gi ograniczony, w którym mogą brać udział członkowie Spółdzielni oraz pełnoletnie dzieci zamieszkałe wspólnie z rodzicami w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, przy czym cena wywoławcza w I-szym przetargu równa jest wartości rynkowej określonej zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
 - b) W przypadku braku oferentów w przetargach, o których mowa powyżej kolejne przetargi nieograniczone, na warunkach określonych w § 1 1ust. 2 Regulaminu.
3. Wszelkie oświadczenia Spółdzielni i oferentów, składane w związku z przeprowadzanym przetargiem, wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Ogłoszenie o przetargu

§ 4

1. Ogłoszenie o przetargu o zbyciu odrębnej własności lokalu umieszcza się co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert:
 - a) w przypadku przetargu ograniczonego – na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w budynkach znajdujących się w jej zasobach i na stronie internetowej SM „Jelonki”,
 - b) w przypadku przetargu nieograniczonego - przynajmniej w jednym dzienniku o zasięgu ogólnopolskim oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w budynkach znajdujących się w jej zasobach i na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Jelonki".
2. Ogłoszenie powinno zawierać:
 - a) opis lokalu będącego przedmiotem przetargu (powierzchnię, ilość izb, położenie oraz usytuowanie w budynku),
 - b) wymagany termin zapłaty w ciągu 30 dni od powiadomienia oferenta o wyborze jego oferty,
 - c) termin składania ofert,
 - d) czas i miejsce przetargu,
 - e) warunki przetargu lub informację, że z warunkami przetargu można zapoznać się w siedzibie spółdzielni,
 - f) cenę wywoławczą ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - g) informację o kosztach wyceny, które obciążają nabywcę,
 - h) termin i sposób wpłacenia wadium,
 - i) informację o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
3. W prasie publikowane są ogłoszenia w formie skróconej, zawierające co najmniej informacje o:
 - a) cenie wywoławczej, położeniu i powierzchni lokalu,
 - b) terminie i miejscu składania i otwarcia ofert,
 - c) miejscu i sposobie uzyskania szczegółowych informacji o warunkach przetargu oraz sposobie zapoznania się z ogłoszeniem o przetargu oraz Regulaminem.
4. W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczone informacje o przetargach na zbycie kilku lokali.

Wadium

§ 5

1. Oferent przystępujący do przetargu zobowiązany jest wnieść wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej w terminie do dnia poprzedzającego dzień otwarcia ofert.
2. Wadium może być wnoszone wyłącznie przelewem na konto Spółdzielni.
3. Wadium podlega zwrotowi w wysokości nominalnej w terminie 14 dni w przypadku:
 - a) upływu terminu związania ofertą,
 - b) unieważnienia przetargu przez Spółdzielnię,
 - c) wycofania oferty przed upływem terminu składania ofert,
 - d) odrzucenia oferty z przyczyn formalnych,
 - e) nie wybrania oferty.
4. Oferent traci wadium na rzecz Spółdzielni w następujących przypadkach:
 - a) wycofania oferty po upływie terminu składania ofert,
 - b) dołączenia do oferty dokumentów zawierających informacje nieprawdziwe,

- c) odmowy podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie przez oferenta, którego oferta została wybrana,
 - d) jeżeli zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy oferenta.
5. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta została wybrana, zostaje zaliczone na poczet ceny nabycia prawa do lokalu.

Oferta

§ 6

1. Oferta składana jest na piśmie i powinna zawierać:
 - a) Nazwisko i imię oferenta, adres do doręczeń oraz numer telefonu komórkowego,
 - b) oświadczenia oferenta określające proponowaną wysokość ceny nabycia prawa do lokalu oraz terminu związania ofertą, nie krótszy niż 60 dni,
 - c) zobowiązanie do zawarcia umowy na warunkach wskazanych w ofercie w terminie wskazanym przez Spółdzielnię,
 - d) datę i podpis oferenta
2. Do oferty powinny być dołączone następujące dokumenty:
 - a) kopia stron dowodu osobistego lub innego dowodu tożsamości, potwierdzających dane osobowe oraz miejsce zamieszkania,
 - b) kopia dowodu wpłaty wadium.
 - c) W przetargu ograniczonym oświadczenie o pokrewieństwie członkiem SM „Jelonki” z podaniem jego danych osobowych
3. Spółdzielnia w momencie wpływu oferty obowiązana jest dokonać adnotacji na zamkniętej kopercie o dacie i godzinie wpływu oferty.
4. Ofertę złożoną po upływie terminu zwraca się bez otwierania.

Otwarcie i ocena ofert

§ 7

1. Otwarcie ofert następuje w miejscu i czasie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Przy otwieraniu ofert mogą być obecni oferenci.
3. Otwarcia ofert dokonuje komisja przetargowa, podając dane oferenta i zaproponowaną przez niego cenę.
4. Oferta podlega odrzuceniu, jeżeli nie spełnia warunków, o których mowa w § 6
5. W przypadku odrzucenia oferty z przyczyn formalnych, oferentowi, poza zwrotem wadium, nie przysługują wobec Spółdzielni żadne roszczenia.

§ 8

Oceny merytorycznej ofert dokonuje komisja przetargowa bez udziału oferentów.

Kryteria wyboru oferty

§ 9

1. Przetarg jest ważny, jeżeli na dany lokal została złożona co najmniej 1 oferta spełniająca wymogi zawarte w § 6 Regulaminu.
2. Jeżeli nie zachodzą okoliczności określone w ust.1, przetarg podlega unieważnieniu, a Spółdzielnia ogłasza kolejny przetarg zgodnie z § 3 ust. 2 Regulaminu na warunkach określonych w § 11 ust. 1 Regulaminu.

§ 10

1. Spośród złożonych ofert komisja przetargowa wybiera ofertę najkorzystniejszą, tj. oferującą najwyższą cenę.
2. Nie może zostać wybrana oferta, zawierająca cenę niższą, niż wywoławcza.
3. W przypadku, gdy warunki, o których mowa w ust. 1 spełnia więcej niż jedna oferta, komisja przetargowa wzywa oferentów, którzy złożyli te oferty, do złożenia ofert dodatkowych, w terminie 3 dni od daty powiadomienia oferenta, a następnie spośród ofert dodatkowych, dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej.

§ 11

1. Jeżeli I-szy przetarg ograniczony na dany lokal został unieważniony, Spółdzielnia ogłasza II przetarg, ograniczony z cenę wywoławczą, obniżoną maksymalnie o 10% do ceny wywoławczej w I przetargu.
2. Jeżeli II-gi przetarg ograniczony na dany lokal został unieważniony, Spółdzielnia ogłasza I-szy przetarg, nieograniczony z cenę wywoławczą, równą wartości rynkowej określonej zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli I-szy przetarg nieograniczony został unieważniony, Spółdzielnia ogłasza kolejne przetargi nieograniczone z cenę wywoławczą, obniżaną każdorazowo o nie więcej niż 10% do poprzedniej ceny wywoławczej, jednak łącznie nie więcej niż o 30% wartości rynkowej lokalu.

Komisja Przetargowa

§ 12

1. Postępowanie przetargowe począwszy od otwarcia ofert przeprowadza komisja przetargowa.
2. Komisja przetargowa powoływana jest przez Zarząd Spółdzielni i składa się z 3 do 4 osób, a w jej skład wchodzi:
 - a) członek Zarządu jako przewodniczący lub inna osoba wyznaczona przez Zarząd,
 - b) od 2 do 3 pracowników Spółdzielni.
3. W pracach komisji, w charakterze obserwatora, może wziąć udział członek Rady Nadzorczej.
4. Komisja podejmuje decyzje zwykłą większością głosów, przy równej liczbie głosów rozstrzyga głos przewodniczącego.
5. Członkiem komisji przetargowej nie może być oferent, ani osoba pozostająca z oferentem w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa, związana z nim z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli albo prowadząca z nim wspólne gospodarstwo domowe.

§ 13

1. Członek komisji przetargowej zobowiązany jest do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji, o których powziął wiadomość w związku z uczestnictwem w procedurze przetargowej.
2. W przypadku ujawnienia w toku przetargu okoliczności, o której mowa w § 12 ust.5, członek komisji zobowiązany jest o tym fakcie powiadomić przewodniczącego i powstrzymać się od udziału w pracach komisji.
3. Każdy członek komisji zobowiązany jest złożyć pisemne oświadczenie o zachowaniu w tajemnicy informacji, o których mowa w ust. 1 oraz oświadczenie, że nie dotyczą go okoliczności określone w § 12 ust. 5.

Protokół z prac komisji przetargowej

§ 14

1. Komisja przetargowa zobowiązana jest do sporządzenia protokołu z przebiegu przetargu.
2. Protokół powinien zawierać:
 - a) informację o składzie komisji,
 - b) dane dotyczące oferentów,
 - c) cenę każdej z ofert,
 - d) uzasadnienie odrzucenia ofert, o ile takie nastąpiło,
 - e) streszczenie oceny i porównania ofert,
 - f) uzasadnienie wybrania oferty.
3. Protokół powinien zostać podpisany przez wszystkich członków komisji.
4. Każdy członek komisji może zażądać zamieszczenia w protokole swojego zdania odrębnego w kwestii, w której został przegłosowany.

Zakończenie procedury przetargowej i zawarcie umowy

§ 15

1. Protokół komisji przetargowej wraz z załącznikami jest podstawą decyzji Zarządu o zawarciu umowy z wybranym oferentem.
2. Zarząd jest uprawniony do unieważnienia przetargu, jeżeli nie zgadza się z wnioskami komisji zawartymi w protokole przetargowym.
3. Decyzje Zarządu, o których mowa w ust. 1 i 2 są ostateczne i oferentom nie przysługuje prawo odwołania.

§ 16

1. O wyniku przetargu spółdzielnia zawiadamia pisemnie wszystkich uczestników przetargu w terminie 7 dni.
2. Zawiadomienie oferenta, którego oferta została wybrana, powinno dodatkowo zawierać informację o terminie i miejscu zawarcia umowy oraz wskazać warunki zapłaty ceny nabycia.
3. O nie wyłonieniu nabywcy, unieważnieniu przetargu oraz okolicznościach określonych w § 5 ust. 4 pkt. c) i d), Spółdzielnia powiadamia wszystkich uczestników przetargu pisemnie.

§ 17

Oferent, którego oferta została wybrana ma obowiązek przystąpienia do zawarcia umowy w terminie wskazanym w zawiadomieniu, o którym mowa w § 16 ust. 2.

§ 18

W przypadkach, o których mowa w § 5 ust. 4 pkt. c) i d), Komisja przetargowa wybiera spośród pozostałych oferentów tego, który zaproponował kolejną najwyższą cenę.

§ 19

1. Protokoły komisji wraz z załącznikami oraz decyzjami Zarządu w przedmiocie zawarcia umowy lub unieważnienia przetargu przechowywane są przez Zarząd w siedzibie Spółdzielni przez okres 5 lat.
2. Załącznik do protokołu stanowią oferty i pozostałe dokumenty złożone przez oferentów oraz oświadczenia i zobowiązania, o których mowa w § 13 ust. 3.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ SM „JELONKI”
Witława Sobczak

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ SM „JELONKI”
Adam Romaniec