



Załącznik
do Uchwały nr 62 /2023
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki”
podjętej w dniu 13 grudnia 2023 r.

**Regulamin ustanawiania w drodze przetargu przez
Spółdzielnię Mieszkaniową „Jelonki” w Warszawie
spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
mieszkalnego, jeżeli lokal ten nie podlega zbyciu w drodze
przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu**

Warszawa, 13 grudnia 2023 r.

§ 1

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do przeprowadzenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Jelonki” w Warszawie (zwaną dalej: Spółdzielnią) przetargów, celem wyłonienia osób, na rzecz których Spółdzielnia ustanowi w drodze umowy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 2

W przetargu mogą być oferowane jedynie lokale mieszkalne pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, co do których:

- a) dotychczasowe spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło,
- b) nie zostały zgłoszone roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w trybie przewidzianym w art. 15 ust. 2 oraz art. 16¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- c) zostały przekazane do dyspozycji Spółdzielni,
- d) znajdują się w stanie wolnym pod względem prawnym i fizycznym,
- e) nie ma możliwości ogłoszenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, m. in. ze względu na nieuregulowany stan prawny gruntu.

§ 3

1. Podana przez Spółdzielnię w ogłoszeniu przetargowym wysokość wkładu mieszkaniowego odpowiada wartości rynkowej lokalu ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzanego przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 6 ust 4 niniejszego Regulaminu.
2. Ostateczna wysokość wkładu mieszkaniowego ustalana jest w trybie przetargu, po wyborze najkorzystniejszej cenowo oferty.

§ 4

Zawarcie z osobą wyłonioną w drodze przetargu umowy, o której mowa w § 1 niniejszego Regulaminu, będzie możliwe dopiero po uregulowaniu przez nią na rzecz Spółdzielni:

- a) całości zaoferowanej kwoty wkładu mieszkaniowego,
- b) wszelkich opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a powstałych w okresie od dnia zatwierdzenia przez Zarząd wyników przetargu, do dnia zawarcia przedmiotowej umowy.

§ 5

1. Postępowanie przetargowe, o którym mowa w § 1 niniejszego Regulaminu przygotowuje i przeprowadza Komisja Przetargowa w składzie od 3 do 5 osób (w tym Przewodniczącego i Sekretarza), wskazanych przez Zarząd spośród pracowników Spółdzielni.
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą być członkami Komisji Przetargowej. Ponadto członkami Komisji Przetargowej nie mogą być osoby pozostające z oferentem w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia albo związani z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli.
3. Po ujawnieniu tożsamości oferentów członkowie Komisji Przetargowej składają pisemne oświadczenia, że nie podlegają wyłączeniu z udziału w postępowaniu przetargowym z przyczyn określonych w § 5 ust. 2 niniejszego Regulaminu. Oświadczenia są załączane do dokumentacji przetargowej.

4. W postępowaniu przetargowym, na każdym jego etapie jako obserwatorzy mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni oddelegowani uchwałą tego organu.
5. Komisja przetargowa podejmuje decyzje w obecności co najmniej połowy ustalonej przez Zarząd liczby członków. Komisja podejmuje decyzje zwykłą większością głosów (więcej głosów „za” niż „przeciw”, głosów wstrzymujących się nie bierze się pod uwagę). W przypadku równej liczby głosów, decyduje głos Przewodniczącego).
6. Przygotowanie postępowania obejmuje:
 - a) wybór trybu przetargu,
 - b) opracowanie ogłoszenia o przetargu i przedstawienie go Zarządowi Spółdzielni do akceptacji,
 - c) przekazanie zaakceptowanego ogłoszenia do publikacji,
 - d) udostępnienie oferentom materiałów przetargowych,
 - e) udostępnienie oferentom niniejszego Regulaminu do zapoznania się,
 - f) zapewnienie potencjalnym oferentom możliwości zapoznania się ze stanem technicznym lokalu,
 - g) zapewnienie technicznych warunków pracy Komisji przetargowej,
 - h) udzielanie wyjaśnień dotyczących przetargu.

§ 6

1. Spółdzielnia ogłasza I-wszy przetarg nieograniczony, z ceną wywoławczą w wysokości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Jeżeli I-wszy przetarg nieograniczony na dany lokal zostałby unieważniony, Spółdzielnia ogłasza II-gi przetarg nieograniczony, z ceną wywoławczą w wysokości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Jeżeli II-gi przetarg nieograniczony na dany lokal zostałby unieważniony, Spółdzielnia ogłasza III i kolejne nieograniczone przetargi z ceną wywoławczą obniżoną, o nie więcej niż 5 % w stosunku do pierwotnej ceny wywoławczej.
4. Wszelkie oświadczenia Spółdzielni i oferentów, składane w związku z przeprowadzanym przetargiem, wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 7

1. Ogłoszenie o przetargu Komisja Przetargowa umieszcza na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert przynajmniej w jednym dzienniku o zasięgu ogólnopolskim, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, we wszystkich budynkach znajdujących się w jej zasobach oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Ogłoszenie musi zawierać przynajmniej:
 - a) firmę i adres Spółdzielni,
 - b) oznaczenie trybu postępowania przetargowego,
 - c) opis lokalu będącego przedmiotem przetargu (powierzchnię, ilość izb, położenie oraz usytuowanie w budynku),
 - d) cenę wywoławczą (wysokość wkładu mieszkaniowego ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego),
 - e) wysokość, termin, sposób wpłacenia wadium oraz warunki jego zwrotu,
 - f) informację o terminie i sposobie wpłaty pełnej wysokości wkładu mieszkaniowego (termin nie dłuższy niż 30 dni od dnia poinformowania oferenta o wyborze jego oferty),
 - g) informację o terminie i sposobie zawarcia umowy ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (termin nie dłuższy niż 30 dni od dnia uzupełnienia wkładu mieszkaniowego do pełnej zaoferowanej wysokości),
 - h) termin, miejsce i sposób składania ofert,



- i) informację o składaniu ofert wyłącznie na formularzu przygotowanym przez Spółdzielnię,
 - j) termin i miejsce otwarcia ofert,
 - k) informację, że z Regulaminem przetargu można zapoznać się w siedzibie Spółdzielni,
 - l) informację o możliwości odwołania lub unieważnienia przez Zarząd przetargu bez podania przyczyny.
3. W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczone informacje o przetargach dotyczących kilku lokali.

§ 8

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest uprzednia wpłata przez oferenta całości wadium.
2. Wysokość wadium ustala się oddzielnie dla każdego lokalu, lecz nie mniej niż 10 % ceny wywoławczej.
3. Wadium wnosi się przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni wskazany w ogłoszeniu.
4. Potwierdzenie przelewu wadium oferent dołącza do składanej oferty.
5. Wadium wniesione przez oferenta, który wygrał przetarg, z chwilą zawarcia umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zalicza się na poczet zaoferowanego wkładu mieszkaniowego.
6. Pozostałe wpłacone wadia zwraca się oferentom, którzy nie zostali wybrani w przetargu. Ponadto wszystkie wadia zwraca się w przypadku odwołania lub unieważnienia przetargu, w terminie 7 dni, odpowiednio od rozstrzygnięcia przetargu lub od jego odwołania lub unieważnienia.
7. Oferent, który wygrał przetarg, traci wniesione wadium na rzecz Spółdzielni, jeżeli w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie:
 - a) nie wpłaci pozostałej wysokości zaoferowanego wkładu mieszkaniowego,
 - b) nie zawrze umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 8

1. Oferty złożone w innym języku, niż język polski podlegają odrzuceniu.
2. Oferty złożone z pominięciem formularza przygotowanego przez Spółdzielnię podlegają odrzuceniu.
3. Oferty proponujące wysokość wkładu mieszkaniowego niższą niż wywoławcza podlegają odrzuceniu.
4. Jeżeli oferta została podpisana i złożona przez pełnomocnika oferenta, do oferty dołącza się dokument pełnomocnictwa. Brak dołączenia dokumentu pełnomocnictwa powoduje odrzucenie oferty.
5. Załącznikiem do oferty jest potwierdzenie przelewu wadium. Brak dołączenia przez oferenta potwierdzenia przelewu wadium powoduje odrzucenie oferty.

§ 9

1. Wpływające oferty rejestrowane są w dzienniku korespondencji przychodzącej Zarządu Spółdzielni.
2. Pracownik Sekretariatu Spółdzielni przyjmujący oferty oraz oznacza na kopercie datę i godzinę wpływu oferty.

§ 10

Do obowiązków Przewodniczącego Komisji Przetargowej w szczególności należy:

- a) kierowanie pracami Komisji Przetargowej, w tym podział pracy pomiędzy jej członków,
- b) zwoływanie, otwieranie, prowadzenie oraz zamykanie posiedzeń Komisji Przetargowej,

Smc

Graw

- c) odebranie od każdego członka Komisji Przetargowej oświadczenia i złożenia własnego oświadczenia, o którym mowa w § 5 ust. 2 Regulaminu,
- d) reprezentowanie Komisji Przetargowej wobec oferentów oraz Zarządu Spółdzielni,
- e) nadzorowanie prawidłowego prowadzenia dokumentacji z postępowania przetargowego.

§ 11

1. Postępowanie przetargowe składa się z części jawnej i części zamkniętej. Oferenci mogą uczestniczyć jedynie w części jawnej.
2. Do zadań Komisji Przetargowej w części jawnej należy:
 - a) otwarcie ofert, które odbywa się w miejscu i czasie podanym w ogłoszeniu,
 - b) dokonanie formalnej oceny ofert pod względem zupełności oraz zgodności z niniejszym Regulaminem, celem stwierdzenia, które oferty i z jakiego powodu podlegają odrzuceniu,
 - c) podanie danych oferenta oraz zaproponowanej przez niego wysokości wkładu mieszkaniowego,
3. Oceny merytorycznej ofert dokonuje Komisja Przetargowa w części tajnej. Spośród złożonych ofert Komisja Przetargowa wybiera ofertę najkorzystniejszą, tj. oferującą najwyższą kwotę wkładu mieszkaniowego.
4. Z postępowania przetargowego Komisja Przetargowa sporządza protokół. Do protokołu dołącza się kopię ogłoszenia o przeprowadzeniu przetargu, kopię niniejszego Regulaminu, oświadczenia członków Komisji Przetargowej o których mowa w § 5 ust 2 niniejszego Regulaminu oraz złożone oferty wraz z załącznikami.
5. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji Przetargowej.
6. Uwagi członków Komisji Przetargowej dotyczące uchybień przy przeprowadzonym przetargu podlegają odnotowaniu w protokole.
7. Protokół z postępowania przetargowego zawierający propozycję wyboru najkorzystniejszej oferty Komisja Przetargowa wraz z dokumentacją wymienioną w ust. 4 powyżej przekazuje do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni.
8. Członkom Komisji Przetargowej nie wolno ujawniać jakichkolwiek informacji związanych z pracami Komisji.
9. Zarząd Spółdzielni zatwierdza wybór dokonany przez Komisję Przetargową. Jednakże w przypadku dopatrzenia się w przedstawionej najkorzystniejszej ofercie braków formalnych, skutkujących jej odrzuceniem, Zarząd przedmiotową ofertę odrzuca i zatwierdza przetarg dokonując wyboru następnej najkorzystniejszej oferty.
10. Dokumentacja z postępowania przetargowego przechowywana jest przez Zarząd w siedzibie Spółdzielni.

§ 12

1. Zarząd Spółdzielni unieważnia postępowanie przetargowe w przypadku, gdy:
 - a) nie złożono żadnej oferty lub wszystkie oferty podlegają odrzuceniu ze względu na braki formalne, o których mowa w niniejszym Regulaminie,
 - b) oferowana wysokość wkładu mieszkaniowego we wszystkich ofertach jest niższa niż wywoławcza.
2. Zarząd Spółdzielni odwołuje postępowanie przetargowe w przypadku, gdy nastąpiła istotna zmiana okoliczności, która powoduje, że dalsze prowadzenie postępowania nie leży w interesie Spółdzielni.



3. Zarząd Spółdzielni może unieważnić lub odwołać postępowanie przetargowe bez podania przyczyny.
4. Decyzje Zarządu, o których mowa w § 11 ust 9 oraz § 12 ust 1 i 2 niniejszego Regulaminu są ostateczne i oferentom nie przysługuje od nich prawo odwołania.
5. W przypadku odrzucenia oferty z przyczyn formalnych, odwołania lub unieważnienia przetargu oferentowi, poza zwrotem wadium, nie przysługuje wobec Spółdzielni żadne inne roszczenie.

§ 13

Decyzja Zarządu Spółdzielni w zakresie wyboru oferty lub unieważnienia postępowania przetargowego oraz pozostała korespondencja dotycząca przetargu jest doręczana wszystkim uczestnikom przetargu lub ich pełnomocnikom na piśmie.

§ 14

Zarząd Spółdzielni za zgodą Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały, może podjąć decyzję o niestosowaniu postanowień niniejszego Regulaminu w przypadku ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz dotychczasowego najemcy zajmującego tenże lokal, o ile proponowana przez najemcę wysokość wkładu mieszkaniowego jest co najmniej równa wartości rynkowej lokalu wyliczonej przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Spółdzielni.

§ 15

Oferent, którego oferta została wybrana ma obowiązek przystąpienia do zawarcia umowy w terminie wskazanym w zawiadomieniu, o którym mowa w § 13 niniejszego Regulaminu.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ SM „JELONKI”
Bożena Kula
Bożena Kula

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ SM „JELONKI”
Agnieszka Grabicka
Agnieszka Grabicka