

Regulamin przetargów na lokale odzyskane przez spółdzielnię w celu zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności tych lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” w Warszawie

ZAKRES REGULACJI

§ 1.

1. Podstawą prawną niniejszego Regulaminu są:

- 1) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” w Warszawie,
 - 2) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. z 13 04 2018 r., Dz. U. z 2018 r. poz. 845) zwana w dalszej części niniejszego regulaminu Ustawą.
2. Regulamin określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych (w dalszej części regulaminu określanych, jako lokal mieszkalny bądź lokal) na warunkach prawa odrębnej własności do lokalu.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2.

1. Lokale mieszkalne, odzyskane przez Spółdzielnię, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wolne w sensie prawnym i opróżnione z osób i rzeczy, Spółdzielnia zbywa w drodze pisemnego przetargu.
2. Przetarg, o którym mowa w ust. 1 przeprowadza się w sytuacji, w której brak jest osób uprawnionych, których roszczenia określone są w art. 15 i art. 16 (1) Ustawy.
3. Decyzję o postawieniu lokalu mieszkalnego na przetarg i o jego terminie podejmuje Zarząd Spółdzielni. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu powinien odbyć się w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
4. Za najkorzystniejszą ofertę uważa się taką, w której oferent zaoferował najwyższą cenę za ustanowienie na jego rzecz odrębnej własności lokalu, nie niższą niż cena wywoławcza.
5. Z kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu w drodze przetargu, pokrywa się koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z przeprowadzeniem przetargu, po czym wypłaca się osobom uprawnionym w rozumieniu Ustawy kwotę stanowiącą wartość rynkową lokalu, pomniejszoną w sposób wskazany w art. 11 ust. 2¹ i 2² Ustawy. Kwota wypłacana osobie uprawnionej nie może być wyższa od tej, jaką spółdzielnia uzyskała w wyniku przeprowadzonego przetargu.
6. Rynkową wartością lokalu w rozumieniu niniejszego regulaminu jest wartość lokalu określona na podstawie przepisów Działu IV, Rozdziału I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z 25 10 2018 r., Dz. U. z 2018 r. poz. 2204).

KOMISJA PRZETARGOWA

§ 3.

1. Przetarg, o którym mowa w § 2 ust. 1 ogłasza Zarząd Spółdzielni.
2. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały, spośród pracowników SM „Ksawerów”, których wiedza i umiejętności dają rękojmię prawidłowego przebiegu postępowania przetargowego. Członkami komisji nie mogą być członkowie Zarządu Spółdzielni, ani osoby, które jako pełnomocnik Zarządu miałyby zawierać umowę, której dotyczy postępowanie przetargowe.
3. Członek Komisji, którego interesów dotyczy postępowanie przetargowe, albo dotyczy jego małżonka, zstępnych, wstępnych, krewnych i powinowatych w linii prostej a w linii bocznej do II stopnia, a także osób, z którymi członek pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu nie może brać udziału w postępowaniu przetargowym i podlega wyłączeniu przez Przewodniczącego Komisji. O wyłączeniu Przewodniczącego Komisji decyduje Zarząd Spółdzielni.
4. Zatajenie przez członka komisji okoliczności, o którym mowa w ust. 3 skutkuje odpowiedzialnością dyscyplinarną na podstawie odrębnych przepisów. Decyzje w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Komisja przetargowa liczy 3 członków. Przewodniczącego Komisji wyznacza Zarząd Spółdzielni. Przewodniczący Komisji kieruje jej pracami i reprezentuje ją na zewnątrz.
6. Członkostwo w Komisji ustaje z chwilą odwołania przez Zarząd lub rozwiązania umowy o pracę z członkiem Komisji.
7. W pracach Komisji może uczestniczyć w charakterze obserwatora oddelegowany członek Rady Nadzorczej.

POSTĘPOWANIE PRZETARGOWE

§ 4.

1. W celu wyłonienia najkorzystniejszej oferty na ustanowienie odrębnej własności lokalu przeprowadza się:
 - a) Etap I - przetarg ograniczony skierowany do Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Ksawerów".
 - b) Etap II - przetarg otwarty (nieograniczony) — skierowany do wszystkich zainteresowanych.
2. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu.
3. Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyn oferentom. Jest to możliwe przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu, jeżeli w ogłoszeniu o przetargu zamieszczona została stosowna klauzula. O unieważnieniu przetargu Spółdzielnia zawiadamia oferentów w formie pisemnej listem poleconym.
4. W przypadku złożenia równorzędnych ofert o pierwszeństwie decyduje data i godzina wpłynięcia oferty do spółdzielni.
5. Z osobą, której oferta okazała się najkorzystniejsza, zostanie zawarta umowa o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu w formie aktu notarialnego. Koszty zawarcia aktu notarialnego, postępowania wieczystoksięgowego i uzyskania dokumentów niezbędnych do zawarcia aktu, pokrywa nabywca lokalu.

6. Przetarg otwarty (nieograniczony) przeprowadza się w przypadku nie rozstrzygnięcia przetargu ograniczonego.
7. Z udziału w przetargu ograniczonym, o którym mowa w § 4. ust. 1. litera a) wyłączeni są członkowie Spółdzielni, jeżeli osoba taka wygrała przetarg na ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego w ramach przetargu organizowanego przez Spółdzielnię w okresie ostatnich 10 lat, licząc od daty zakończenia postępowania przetargowego oraz małżonek, dzieci i rodzice takich osób.

§ 5.

1. Ceną wywoławczą w przetargu jest wartość rynkowa lokalu, o której mowa w § 2 ust.6 niniejszego regulaminu.
2. W przypadku bezskutecznego przeprowadzenia przetargu, Zarząd ogłaszając kolejny przetarg zgodnie z przyjętymi zasadami, dokonuje obniżki ceny wywoławczej, ustalonej zgodnie z ust. 1. o 5 - 10% i niezwłocznie ogłasza nowy przetarg.
3. Przedmiotem przetargu jest lokal mieszkalny w takim stanie technicznym, w jakim znajduje się w dniu ogłoszenia przetargu.
4. Osoby przystępujące do przetargu obowiązane są załączyć do oferty oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu.

§ 6.

1. Spółdzielnia ogłasza zawiadomienie o przetargu ograniczonym, zamieszczając ogłoszenia na tablicy ogłoszeń biura Zarządu Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce dostępnej dla Członków Spółdzielni posiadających uprawnienia dostępowe do treści przeznaczonych tylko dla Członków Spółdzielni, na tablicach ogłoszeniowych w budynkach Spółdzielni na okres, co najmniej 2 tygodni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Spółdzielnia ogłasza zawiadomienie o przetargu nieograniczonym, zamieszczając ogłoszenia na tablicy ogłoszeń biura Zarządu Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeniowych w budynkach Spółdzielni, prasie lokalnej oraz ogólnodostępnych ogłoszeniowych portalach internetowych, co najmniej na 3 tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) informację o rodzaju przetargu oraz jego przedmiocie,
 - 3) opis i lokalizację lokalu stawianego na przetarg,
 - 4) informację odnośnie pozostawiania lokalu w dyspozycji Spółdzielni,
 - 5) cenę wywoławczą lokalu,
 - 6) informację o warunkach uczestnictwa w przetargu,
 - 7) dane kontaktowe, gdzie zainteresowane osoby mogą uzyskać bliższe informacje na temat lokalu oraz możliwości jego obejrzenia,

- 8) miejsce i termin składania ofert,
 - 9) miejsce i termin otwarcia ofert,
 - 10) zastrzeżenie o możliwości odwołania przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyn.
4. Wysokość wadium ustalona przez Zarząd Spółdzielni powinna odpowiadać 5% ceny wywoławczej. Kopię dowodu wniesienia wadium dołącza się do oferty. Wadium jest wnoszone na konto wskazane przez Spółdzielnię w ogłoszeniu.

§ 7.

1. Pisemne oferty przetargowe przyjmowane są w Sekretariacie w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów”, w zamkniętych kopertach, opatrzonych napisem „Przetarg na lokal nr przy ul.....”.
 2. Oferta powinna zawierać:
 - 1) imię, nazwisko, dokładny adres oferenta oraz numer telefonu
 - a) Oferent składający ofertę w ramach prowadzonego przez Spółdzielnię I etapu postępowania przetargowego (vide § 4. ust. 1 lit. a) „Regulaminu przetargów ...”) składa oświadczenie, że jest Członkiem tutejszej Spółdzielni oraz, że przysługuje mu prawo lub udział w prawie do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni ze wskazaniem adresu tego lokalu mieszkalnego.
 - b) W odniesieniu do Oferentów - osób prawnych, które składają ofertę w przetargu nieograniczonym organizowanym przez Spółdzielnię w ramach II etapu (vide § 4 ust. 1 lit. b)), winna być podana nazwa oraz siedziba potwierdzona odpisem z właściwego rejestru – nie starszym niż 3 miesiące.
 - 2) wskazanie lokalu, którego oferta dotyczy,
 - 3) oferta winna być opatrzona datą jej sporządzenia oraz własnoręcznym czytelnym podpisem,
 - 4) oferowaną cenę w PLN – nie niższą niż cena wywoławcza,
 - 5) oświadczenie czy oferent pozostaje w związku małżeńskim,
 - 6) w przypadku gdy oferent pozostaje w związku małżeńskim do oferty należy dołączyć oświadczenie współmałżonka wyrażające zgodę na treść oferty, lub jeżeli pomimo pozostawania w związku małżeńskim, taka zgoda nie jest wymagana, dokumenty potwierdzające powyższą okoliczność (w oryginale lub odpisie poświadczonym za zgodność przez notariusza),
 - 7) oświadczenie, że oferent przyjmuje warunki przetargu bez zastrzeżeń oraz, że zapoznał się z postanowieniami niniejszego Regulaminu
 - 8) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym oferowanego do przetargu lokalu i jego zaakceptowaniu,
 - 9) dowód wpłaty wadium,
 - 10) oświadczenie oferenta, zgłoszone w ofercie, o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych.
- 3.–Każdy oferent może złożyć jedną ofertę na jeden lokal.
4. Oferta nieodpowiadająca wymogom zawartym w Regulaminie będzie odrzucona i nie będzie brana pod uwagę w postępowaniu przetargowym.

5. Oferty mogą być składane w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu; oferty złożone po terminie pozostawione zostaną bez rozpoznania.

§ 8.

1. Z postępowania przetargowego Komisja przetargowa sporządza w dniu przetargu pisemny protokół zawierający:
 - 1) opis lokalu mieszkalnego,
 - 2) imiona i nazwiska, adresy oferentów, a w przypadku prowadzonego przez Spółdzielnię I etapu postępowania przetargowego podaje się numery rejestrów członkowskich osób, które złożyły oferty,
 - 3) zaproponowaną przez osoby uczestniczące kwotę nabycia prawa własności danego lokalu
 - 4) informację o spełnieniu warunków uczestnictwa w przetargu,
 - 5) uzasadnienie dokonania wyboru danej oferty.
2. W przypadku unieważnienia przetargu Komisja sporządza protokół z uzasadnieniem, w którym wskazuje przyczynę unieważnienia.
3. Protokoły, o których mowa w ust. 1 i 2 podpisują wszyscy członkowie Komisji, a jeżeli którykolwiek z członków Komisji nie chciał lub nie mógł złożyć swojego podpisu pod protokołem, adnotację o tym czyni Przewodniczący Komisji, podając przyczynę braku podpisu.
4. Załącznikiem do protokołu jest dokumentacja przetargowa, zawierająca:
 - a) operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, zawierający wycenę lokalu,
 - b) podstawowe dane dotyczące budynku,
 - c) złożone oferty.
5. Wszelkie kwestie sporne powstałe w toku postępowania przetargowego rozstrzyga Komisja większością głosów.
6. Przewodniczący Komisji przedkłada protokół Zarządowi Spółdzielni na najbliższym posiedzeniu Zarządu.

§ 9.

1. Zarząd Spółdzielni zatwierdza postępowanie przetargowe na posiedzeniu, które winno odbyć się nie później niż w ciągu 7 dni od dnia posiedzenia komisji przetargowej.
2. Za dzień rozstrzygnięcia przetargu (zakończenia postępowania przetargowego) uznaje się dzień, w którym Zarząd Spółdzielni zatwierdził protokół z przeprowadzonego postępowania przetargowego.
3. Wypełnienie przez oferenta, który złożył najkorzystniejszą ofertę, wobec Spółdzielni warunków finansowych (zawartych w ofercie) jest warunkiem koniecznym przystąpienia przez Zarząd Spółdzielni do zawarcia z oferentem umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego.



4. Zarząd Spółdzielni przystępuje do wymienionej w ust. 3. powyżej umowy w terminie 14 dni od dnia zaksięgowania na rachunku Spółdzielni wpłaty zadeklarowanej przez oferenta kwoty.
5. Zarząd Spółdzielni może odmówić zatwierdzenia przetargu jeśli odbył się on z naruszeniem niniejszego regulaminu.

§ 10.

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wpłaconego wadium najpóźniej w terminie 7 dni roboczych od dnia zakończenia postępowania przetargowego, w wysokości nominalnej (bez odsetek):
 - a) osobom, które złożyły oferty w ramach prowadzonego postępowania, poza uczestnikiem, którego oferta jest najkorzystniejsza,
 - b) w przypadku unieważnienia lub odwołania przetargu,
 - c) osobom, które wpłaciły wymaganą w ramach prowadzonego postępowania przetargowego kwotę wadium, ale nie przystąpiły do przetargu tj. nie złożyły ofert.
2. Oferent, który złożył najkorzystniejszą ofertę traci wadium, jeżeli nie wpłaci na konto Spółdzielni zaoferowanej w przetargu kwoty w terminie 40 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, określonego w § 9. ust. 2. Brak wpłaty na konto Spółdzielni zadeklarowanej przez oferenta kwoty w wymaganym terminie oznacza, że traci ważność decyzja Zarządu Spółdzielni o wyborze zwycięskiego oferenta.
3. Wysokość wpłaconego wadium zaliczana jest na poczet zaoferowanej ceny nabycia prawa do lokalu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11.

1. Osoby stawiające się do przetargu zobowiązane są do zapoznania się z niniejszym Regulaminem i przestrzegania zasad w nim zawartych.
2. Regulamin przetargowy winien być udostępniony w siedzibie Spółdzielni oraz na jej stronie internetowej.

§ 12.

Niniejszy regulamin został uchwalony Uchwałą Nr 22/2019 z dnia 2.12.2019 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

Uchwała nr 22/2019

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów”

z dnia 02.12.2019 r.

w sprawie: uchwalenia Regulamin Przetargów na lokale odzyskane przez spółdzielnię w celu zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności tych lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” w Warszawie

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej „Spółdzielnią”, działając na podstawie § 38 ust 1 pkt 28 Statutu Spółdzielni postanawia, co następuje:

§ 1

Uchwalić Regulamin Przetargów na lokale odzyskane przez spółdzielnię w celu zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności tych lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” w Warszawie, którego treść stanowi zał. nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

Uchylić dotychczas obowiązujący Regulamin Przetargów na lokale odzyskane przez spółdzielnię w celu zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności tych lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” w Warszawie, przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 30 maja 2019 roku.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia. Z tym też dniem traci swoją moc regulamin o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały.

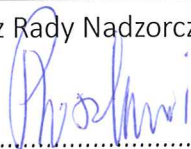
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: 6 członków

Przeciw uchwale głosowało: – członków

Wstrzymało się: 2 członków

Sekretarz Rady Nadzorczej



Krzysztof Roszkowski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Irena Baczkowska-Grzesiak

