

REGULAMIN

ogłaszania i przeprowadzania przetargu na nabycie lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” .

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

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. Decyzję o postawieniu lokalu mieszkalnego na przetarg i o jego terminie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Za najkorzystniejszą ofertę uważa się taką w której oferent zaoferował najwyższą cenę za ustanowienie na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
4. Z kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu w drodze przetargu, pokrywa się proporcjonalnie koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z przeprowadzeniem przetargu, (w stosunku do ilości wystawianych na przetarg lokali), 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.
5. Rynkową wartość lokalu w rozumieniu niniejszego regulaminu jest oszacowana przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego rynkowa wartość lokalu, określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. nr 46 poz. 543 ze zm.).
6. Przetarg na zbycie nieruchomości stanowiących własność Spółdzielni należy przeprowadzić w postępowaniu publicznym.
7. Postępowanie publiczne polega na zaproszeniu do udziału w przetargu przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, siedzibie Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni i prasie lokalnej.

KOMISJA PRZETARGOWA

§ 2

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa, której przewodniczącego oraz członków każdorazowo wyznacza w drodze uchwały Zarząd Spółdzielni.
2. Członkowie komisji przetargowej powoływani są spośród pracowników SM "Długie Ogrody".
3. Komisja składa się z 3 członków, przewodniczącym Komisji jest członek Zarządu.
4. W pracach komisji mogą brać udział jako obserwatorzy oddelegowani przez Radę członkowie Rady Nadzorczej.
5. 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
6. Zatajenie przez członka komisji okoliczności o którym mowa w ust. 5 skutkuje odpowiedzialnością dyscyplinarną. Decyzje w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
7. Działalność Komisji Przetargowej ustaje z chwilą zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni protokołu Komisji Przetargowej z przeprowadzonego przetargu.

POSTĘPOWANIE PRZETARGOWE

§ 3

1. Spółdzielnia ogłasza zawiadomienie o przetargu zamieszczając ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, siedzibie Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni i prasie lokalnej .
2. W celu wyłonienia najkorzystniejszej oferty na ustanowienie odrębnej własności lokalu przeprowadza się nieograniczony przetarg pisemny.
3. 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 wieczysto - księgowego i uzyskania dokumentów niezbędnych do zawarcia aktu pokrywa nabywca lokalu.

§ 4

1. 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) cenę wywoławczą,

- 5) dane kontaktowe, gdzie zainteresowane osoby mogą uzyskać wszelkie informacje na temat lokalu i sposobu przeprowadzenia przetargu,
- 6) miejsce i termin składania ofert oraz wpłacenia wadium,
- 7) miejsce i termin otwarcia ofert,
- 8) zastrzeżenie o możliwości odwołania przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny.

§ 5

1. Ceną wywoławczą w przetargu jest wartość rynkowa lokalu, w kwocie wskazanej przez rzeczoznawcę majątkowego, wykonana na zlecenie Spółdzielni.
2. W przypadku bezskutecznego przeprowadzenia przetargu, Zarząd niezwłocznie wystąpi do RN o zatwierdzenie zmian procedury, celem przeprowadzenia kolejnego przetargu.
3. Przedmiotem przetargu jest mieszkanie 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

Pisemne oferty przetargowe przyjmowane są w Sekretariacie Spółdzielni Mieszkaniowej

„Długie Ogrody” ul. Rzęsna 1 w Gdańsku, w zamkniętych kopertach, opatrzonych napisem „Przetarg na lokal nr przy ul.”.

§ 7

1. Oferta powinna zawierać (druk do pobrania w sekretariacie lub stronie internetowej Spółdzielni – Załącznik Nr 1 do Regulaminu):
 - 1) imię i nazwisko oraz dokładny adres i telefon oferenta,
 - 2) wskazanie lokalu którego dotyczy oferta,
 - 3) oświadczenie o zapoznaniu się z postanowieniami niniejszego Regulaminu,
 - 4) ofertę cenową nabycia prawa do danego lokalu,
 - 5) dowód wpłaty wadium,
 - 6) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu.
2. Każdy oferent może złożyć jedna ofertę na licytowany lokal.
3. Oferty należy składa w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, oferty złożone po terminie pozostawia się bez rozpoznania.
4. Oferta nie odpowiadająca wymogom zawartym w Regulaminie będzie odrzucona i nie będzie brana pod uwagę w przetargu.

§ 8

1. Wysokość wadium ustalona przez Zarząd Spółdzielni powinna odpowiadać 10% ceny wywoławczej zaokrąglonych w górę do pełnych stu złotych.
2. Za prawidłowo wniesione wadium uznaje się wpływ środków na wskazane w ogłoszeniu konto Spółdzielni lub wpłacone w kasie SM, nie później jednak niż na jedną godzinę przed rozpoczęciem przetargu.

§ 9

1. Przetarg ma na celu wyłonienie nabywcy, który zaoferował najwyższą cenę za lokal.
2. Przetarg jest ważny również wtedy, gdy wpłynię tylko jedna oferta.
3. Zawarta w ofercie cena powinna być równa wartości wywołania lub zwiększona o krotność postąpienia.
4. Wartość postąpienia stanowi 1 proc. ceny wywołania, zaokrąglona w górę do pełnych stu złotych.
5. Zaproponowane w ofertach ceny mieszczące się w granicach postąpienia Komisja zakwalifikuje jako oferty równoważne.
6. Jeżeli jedna lub więcej ofert zawierają tę samą – najwyższą cenę, wówczas dalszy przetarg prowadzony jest pomiędzy tymi oferentami:
 - 1) Komisja umożliwi tym oferentom przedstawienie nowych propozycji ofertowych zawartych na piśmie,
 - 2) oferta powinna być wyższa od poprzedniej o kolejne postąpienia i podpisana przez oferenta,
 - 3) wygrywa oferent, który złożył najwyższą ofertę,
 - 4) w przypadku ponownego złożenia równoważnych ofert, decyzję o wyborze oferty podejmuje Komisja Przetargowa,
- 5) nieobecność oferenta na sali uniemożliwia przedłożenie nowej oferty a tym samym nie daje podstaw do składania reklamacji odnośnie przebiegu tej części przetargu,
7. Po wyłonieniu najkorzystniejszej oferty Przewodniczący Komisji ogłasza wynik przetargu.

§ 10

1. Wszelkie kwestie sporne powstałe w toku postępowania przetargowego rozstrzyga Komisja przetargowa większością głosów.
2. Z postępowania przetargowego Komisja sporządza w dniu przetargu pisemny protokół (Załącznik nr 2 do Regulaminu) zawierający:
 - 1) opis lokalu mieszkalnego,
 - 2) imiona i nazwiska, adresy oferentów lub numer PESEL,
 - 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.
3. W przypadku unieważnienia przetargu Komisja sporządza protokół z uzasadnieniem, w którym wskazuje przyczynę unieważnienia.
4. Protokoły o których mowa w ust. 2 i 3 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.
5. Załącznikiem do protokołu jest dokumentacja przetargowa, składająca się z:
 - 1) wyceny/ operatu szacunkowego - sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, zawierającego wycenę lokalu,
 - 2) opisu lokalu i podstawowych danych budynku,
 - 3) ofert złożonych do przetargu,
 6. Przewodniczący przedkłada protokół Zarządowi spółdzielni.
 7. Po podjęciu decyzji ustalającej wynik przetargu Zarząd zawiadamia pisemnie jego uczestników.

§ 11

1. Umowa sprzedaży powinna zostać zawarta w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyborze oferty. Wyznaczony termin nie może być jednak krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyborze oferty.
2. Do czasu uiszczenia ceny nabycia lokalu, lokal nie może być zasiedlony oraz w inny sposób rozporządzony przez osobę, która wygrała przetarg.
3. Umowa o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego zostanie podpisana po wypełnieniu warunków finansowych przez oferenta.
4. Koszty aktu notarialnego, podatków i innych opłat związanych z nabyciem lokalu ponosi nabywca.

§ 12

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom, oprócz wygrywającego :
 - 1) Wadium wpłacone przelewem będzie zwrócone w terminie 5 dni roboczych na wskazane przez oferenta konto.
 - 2) Wadium wpłacone w dniu przetargu do kasy Spółdzielni zostanie wypłacone w kasie spółdzielni po zakończonym przetargu.
 - 3) Wadium wpłacone do kasy Spółdzielni przed dniem przetargu zostanie zwrócone w terminie 5 dni roboczych na wskazane przez oferenta konto lub kasie Spółdzielni w uzgodnionym terminie.
2. Oferent traci wadium, jeśli w terminie 30 dni od daty wygrania przetargu nie wpłaci na konto Spółdzielni zaoferowanej w przetargu kwoty , jednocześnie jego oferta przestaje wiązać Spółdzielnię.
3. Wysokość wadium zaliczana jest na poczet zaoferowanej ceny nabycia prawa do lokalu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

Regulamin przetargowy winien być udostępniony w siedzibie Spółdzielni oraz na jej stronie internetowej.

§ 14

Niniejszy regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” nr 38/VII/2012 z dnia 03 października 2012r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Maria Sputo

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Andrzej Ługin