

**REGULAMIN PRZETARGU
NA USTALENIE WARUNKÓW NABYCIA PRAWA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU
MIESZKALNEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MISTRZEJOWICE”**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Podstawę prawną Regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanego dalej regulaminem, stanowią:
 - 1) ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami), zwana dalej Ustawą,
 - 2) Statut Spółdzielni,
 - 3) Kodeks cywilny.
2. Regulamin określa zasady i tryb przeprowadzania przez Spółdzielnię przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wolnego w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 2

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne osobiście lub pełnomocnicy tych osób posiadający notarialne pełnomocnictwo do występowania w ich imieniu oraz osoby prawne poprzez swoich przedstawicieli bądź pełnomocników notarialnie upoważnionych.

§ 3

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

- 1) przedstawienie dowodu wpłacenia wadium,
- 2) okazanie dowodu tożsamości, jeżeli uczestnikiem przetargu jest osoba fizyczna,
- 3) złożenie aktualnego wypisu z właściwego rejestru wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą przetargu,
- 4) złożenie stosownych pełnomocnictw, jeżeli osoba fizyczna nie działa osobiście, bądź prawo do reprezentowania nie wynika z dokumentów, o których mowa w punkcie 3,
- 5) złożenie nie później niż na godzinę przed przetargiem przez uczestnika przetargu oświadczenia, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu, statutem Spółdzielni, Regulaminem przetargu i przyjmuje bez zastrzeżeń warunki przetargu,
- 6) przedłożenie pisemnej zgody współmałżonka nie biorącego udziału w przetargu jeżeli osoba pozostaje w związku małżeńskim i we wspólności majątkowej małżeńskiej.

§ 4

Spółdzielnia oferuje do przetargu lokale w stanie technicznym z daty oględzin lokalu przez zainteresowanych uczestnictwem w przetargu. Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest wykonać remont lokalu we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie z prawem budowlanym oraz po wcześniejszym uzyskaniu warunków technicznych ze strony Spółdzielni.

II. TRYB PRZEPROWADZANIA PRZETARGU

§ 5

Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni w formie przetargu ustnego (licytacji) nieograniczonego.

§ 6

1. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych, co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Ogłoszenie winno zawierać w szczególności:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) opis i lokalizację lokalu,
 - 3) kwotę wywoławczą,
 - 4) wysokość wadium oraz termin i sposób jego wniesienia,
 - 5) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
 - 6) inne warunki przetargu,
 - 7) informację o terminach udostępnienia lokalu do oględzin,
 - 8) zastrzeżenie o prawie Spółdzielni do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny,
 - 9) informację o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy,
 - 10) informację o możliwości zapoznania się z regulaminem przetargu.

§ 7

1. Kwotę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Poniesiony przez Spółdzielnię koszt wyceny lokalu mieszkalnego dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego jest wliczony w stawkę wyjściową za 1 m² powierzchni danego lokalu (dotyczy lokalu po najmie).
3. Poniesiony przez Spółdzielnię koszt wyceny lokalu mieszkalnego dokonany przez rzeczoznawcę majątkowego rozliczany jest z osobą uprawnioną do wkładu mieszkaniowego (dotyczy lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego).
4. Wysokość wadium wynosi 5% wartości rynkowej, o której mowa w ust. 1, z zaokrągleniem do 100 zł. Kwota postąpienia przetargowego ustalana jest każdorazowo uchwałą Zarządu i nie może być niższa niż 100 złotych.
5. Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy lub do kasy Spółdzielni.

§ 8

1. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje komisję przetargową składającą się co najmniej z trzech pracowników, w tym przewodniczącego komisji. W przetargu uczestniczy jako obserwator prac Komisji co najmniej jeden oddelegowany członek Rady Nadzorczej.
2. Członkami Komisji nie mogą być osoby, które z przystępującymi do przetargu pozostają w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwość co do ich bezstronności.
3. Członek Komisji, który stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności wymienione w ust. 2 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania przetargowego.

4. Przed przystąpieniem do licytacji członkowie Komisji Przetargowej składają oświadczenie, że nie zachodzą przesłanki wymienione w ust. 2.

§ 9

1. Zakres działania komisji przetargowej obejmuje:
 - a) odczytanie warunków przetargowych,
 - b) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie listy uczestników przetargu,
 - c) potwierdzenie wniesienia wadium,
 - d) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób, które spełniły warunki określone w § 3.
 - e) podanie charakterystyki mieszkania (położenie, kondygnacja i ewentualnie inne dane),
 - f) podanie wysokości postąpień,
 - g) przeprowadzenie licytacji,
 - h) sporządzenie protokołu przetargowego.
2. Prowadzącym przetarg jest przewodniczący Komisji Przetargowej,
3. W przypadku, gdy przedmiotem ogłoszonego przetargu jest więcej niż jeden lokal mieszkalny postępowanie przetargowe prowadzi się oddzielnie dla każdego z nich w kolejności uwidocznionej w ogłoszeniu przetargowym.
4. Przewodniczący podaje kwotę wywoławczą i informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej kwoty dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
5. Uczestnicy przetargu, którzy spełniają warunki przetargu, otrzymują kartę uczestnictwa z numerem, uprawniającą do udziału w przetargu. Kartę należy zachować do głosowania i ewentualnego zwrotu wadium.
6. Podczas licytacji obowiązuje cisza, w celu rzetelnego przeprowadzenia przetargu.
7. Nie dozwolone jest zabieranie głosu przez uczestników przetargu, przerywanie licytacji, pod rygorem wykluczenia takiego uczestnika z przetargu.
8. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne, coraz to wyższe kwoty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia.
9. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią zaoferowaną kwotę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza numer karty uczestnictwa zwycięzcy przetargu.

§ 10

1. Przetarg jest ważny, jeżeli zgłosiło w nim udział co najmniej dwóch uczestników i chociaż jeden z nich zaoferował co najmniej dwa postąpienia powyżej kwoty wywoławczej.
2. Członkowie Komisji przetargowej oraz osoby uczestniczące w charakterze urzędowym nie mogą brać udziału w postępowaniu przetargowym.
3. W sali, w której odbywa się przetarg mają prawo przebywać tylko członkowie komisji przetargowej, członkowie Rady Nadzorczej obserwujący przetarg i uczestnicy przetargu, którzy wpłacili w terminie wadium.
4. W przypadku możliwości organizacyjnych Komisja Przetargowa może wyrazić zgodę na obecność jednej osoby towarzyszącej licytantowi.

§ 11

1. Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół, który podpisują wszyscy jej członkowie oraz uczestnik wygrywający przetarg.
2. Protokół ten powinien zawierać:
 - 1) skład Komisji Przetargowej oraz członków Rady Nadzorczej,
 - 2) miejsce i datę przetargu,
 - 3) oznaczenie lokalu stanowiącego przedmiot przetargu,
 - 4) cenę wywoławczą,
 - 5) opis przebiegu licytacji (numery kart uczestników i ich kolejnych przebić),

- 6) wysokość kwoty wylicytowanej,
- 7) nieprzekraczalny termin wniesienia ceny nabycia,
- 8) imię i nazwisko, nr dowodu tożsamości, miejsce zamieszkania, pesel uczestnika, który wygrał przetarg oraz oświadczenie o jego stanie cywilnym,
- 9) oświadczenie osoby wygrywającej przetarg, że znane są jej warunki ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, w szczególności dotycząca obowiązków uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją, utrzymaniem lokalu i utrzymaniem nieruchomości wspólnej (w tym kosztów zarządu), jak również stanowiących mienie spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami i Statutem Spółdzielni,
- 10) ewentualne wnioski i oświadczenia osób obecnych przy przetargu,
- 11) ewentualną wzmiankę o odwołaniu, unieważnieniu lub odstąpieniu od przetargu,
- 12) podpisy członków Komisji, członków Rady Nadzorczej oraz uczestnika wygrywającego przetarg.

§ 12

1. Osoba wygrywająca przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu obowiązana jest w terminie do 30 dni kalendarzowych wpłacić kwotę nabycia zaoferowaną w przetargu oraz złożyć wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Jeżeli osoba wygrywająca przetarg wystąpiła o kredyt bankowy na pokrycie ceny nabycia lokalu, zobowiązana jest w terminie określonym w ust. 1, w przypadku nie wniesienia wpłaty, przedłożyć promesę udzielenia kredytu wystawioną przez bank. Wówczas opłaty eksploatacyjne spoczywać będą na nabywcy.
3. Spółdzielnia wyznacza termin nie dłuższy niż 1 miesiąc od złożenia wniosku na zawarcie notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu. Wówczas też następuje protokolarne przekazanie lokalu.
4. Zarząd Spółdzielni zawrze akt notarialny ustanawiający odrębną własność lokalu w terminie 21 dni od daty wpłaty kwoty wylicytowanej przez osobę wygrywającą przetarg.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, obciążają zainteresowanego, na rzecz którego następuje ustanowienie odrębnej własności lokalu.
6. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w art. 4 ust. 2 i 5 Ustawy powstaje od daty protokolarnego przekazania lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu – z wyjątkiem §12 ust. 2 regulaminu.
7. Nie spełnienie warunków określonych w ustępie 1 jak również nie przystąpienie do zawarcia notarialnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu powoduje utratę wadium i uprawnia Spółdzielnię do odstąpienia od zawarcia umowy.

§ 13

1. Wadium zostaje zwrócone: z zastrzeżeniem ust. 2, w terminie 3 dni roboczych od dnia:
 - a) odwołania lub unieważnienia przetargu
 - b) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym, tj. gdy nie zastały spełnione warunki określone w § 10 ust. 1,
 - c) po rezygnacji uczestnika z udziału w przetargu, jeśli nastąpiło to przed licytacją
 - d) wykluczenia uczestnika z przetargu.
2. Wadium wniesione przez wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet wylicytowanej kwoty.
3. W przypadku nie dokonania wpłaty wylicytowanej kwoty w terminie określonym w § 12 ust. 1 wadium przepada.

§ 14

1. W przypadku, gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd przeprowadza drugi przetarg ustny nieograniczony.

2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd organizuje kolejny przetarg.
3. W przypadku nieskuteczności trzech kolejnych przetargów Zarząd może zlecić wykonanie wyceny innemu rzeczoznawcy majątkowemu.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

1. Komisja przetargowa ma prawo odwołania przetargu z przyczyn uniemożliwiających prawidłowe przeprowadzenie przetargu, a w szczególności w przypadku niewystarczającej liczby uczestników, którzy wnieśli wadium w wymaganym terminie i wysokości.
2. Komisja przetargowa ma prawo odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny, co może nastąpić przed ostatnim (trzecim) przebicciem.
3. Zarząd Spółdzielni może odwołać lub unieważnić przetarg na każdym jego etapie bez podania przyczyny. Decyzję o unieważnieniu przetargu podejmuje Zarząd w formie uchwały wraz z pisemnym uzasadnieniem. Unieważnienie przetargu może nastąpić na wniosek Komisji lub po ujawnieniu naruszenia postanowień § 8
4. Do przypadków nie ujętych w Regulaminie stosuje się odpowiednio przepisy prawa.
5. Zarząd Spółdzielni rozpatruje ewentualne zastrzeżenia i zatwierdza kwestionowany protokół przetargowy od strony formalno-prawnej w terminie 7 dni od dnia przetargu.

§ 16

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.10.2017 roku uchwałą nr 170/XII/2017 i ma moc obowiązującą z dniem podjęcia uchwały.
2. Traci moc Regulamin przetargu na ustalenie warunków nabycia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice” przyjęty w dniu 10 lutego 2009 r. uchwałą nr 250/IX/2009.