

Regulamin przetargu nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Sochaczewie.

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sochaczewie

I. Postanowienia ogólne

§1

1. Przedmiotem regulaminu jest ustalenie trybu przeprowadzenia przetargu na uzyskanie prawa odrębnej własności lokalu wystawionego na przetarg.
2. Pod pojęciem Spółdzielnia należy rozumieć w regulaminie Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Sochaczewie.
3. Pod pojęciem statutu należy rozumieć w regulaminie Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sochaczewie przyjęty Uchwałą Nr 13/2012 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 23.06.2012r i zarejestrowany w Naczelnym Sądzie Rejonowym w Warszawie dnia 06.09.2012r.
(sygn. sprawy WA XIV NS REJ.KRS/025475/12/032)
4. Członek nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych to członek:
 - a) nie posiadający żadnego mieszkania,
 - b) oczekujący na realizację przez Spółdzielnię zamiany mieszkania dotychczas zajmowanego,
5. Pod określeniem jedno postąpienie należy rozumieć kwotę pieniężną w wysokości 500,00zł.

§2

Przetarg ma na celu wyłonienie osoby z pierwszeństwem zawarcia umowy na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

§3

1. Uchwałę o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do przetargu na:
 - a) ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu,
 - b) przeniesienie odrębnej własności lokalu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali oraz przeniesienie odrębnej własności lokali dokonuje się w drodze przeprowadzonego przez Spółdzielnię pisemnego przetargu nieograniczonego.
3. Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyn. Jest to możliwe przed zawarciem umowy na ustanowienie i przeniesienie prawa własności lokalu oraz przeniesienie odrębnej własności lokalu. O unieważnieniu przetargu Spółdzielnia zawiadamia oferentów w formie pisemnej, ustnej lub telefonicznie..
4. W przypadku złożenia równorzędnych ofert wygrywa oferta złożona wcześniej.
O pierwszeństwie decyduje data i godzina złożenia oferty.

§4

1. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych kolejność zaspokajania potrzeb

mieszkaniowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie wg daty przystąpienia do Spółdzielni.

2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w par. 58 statutu.
3. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu
4. Pierwszeństwo nabycia lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokali, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego.
5. Członkowie, o których mowa w §48ust. 3 Statutu zawiadamiani są pisemnie w kolejności, o której mowa w par 47 ust. 1 o możliwości uzyskania odrębnej własności lokalu.
6. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w§48 ust. 3Statutu Spółdzielnia może ustanowić odrębną własność lokalu, o którym mowa w§48 ust. 1 i2, Statutu w trybie przetargu nieograniczonego.

II. Tryb przeprowadzenia przetargu.

§5

1. O terminie i miejscu przetargu Spółdzielnia zamieszcza ogłoszenie w prasie lokalnej i na stronie internetowej WWW.sml-w.pl Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni.
2. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, o którym mowa w § 48 ust. 6 statutu ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. W ogłoszeniu o przetargu należy określić czas, miejsce, przedmiot oraz warunki przetargu, w szczególności należy zamieścić informację o terminie i sposobie składania ofert, cenę wywoławczą, która powinna odpowiadać aktualnej wartości rynkowej lokalu, wysokość wadium, informację o terminie i miejscu otwarcia ofert, a także informację o tym, kto ponosi koszty zawarcia umowy (koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz wpisu do księgi wieczystej). Spółdzielnia może zastrzec ponadto w ogłoszeniu, iż przetarg może pozostać nierozstrzygnięty bez wyboru żadnej oferty.
4. W ofercie przystępujący do przetargu powinien określić cenę nabycia, zawrzeć oświadczenie, iż stan techniczny i prawny lokalu jest mu znany oraz oświadczenie o gotowości zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, a także dowód wpłaty wadium na konto Spółdzielni. Oferty składa się w zamkniętych kopertach.

5. Spółdzielnia od chwili udostępnienia warunków, a oferent od chwili złożenia oferty zgodnie z ogłoszeniem o przetargu, są obowiązani postępować zgodnie z postanowieniami ogłoszenia oraz warunków przetargu.

6. Przetarg może się odbyć, jeżeli przystąpi do niego choćby jeden oferent. Przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego może być rozstrzygnięty, gdy przystępujący do przetargu oferent lub oferenci zaoferują cenę nabycia lokalu mieszkalnego nie mniejszą niż wartość rynkowa podana w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego powiększoną minimum o jedno postąpienie przetargowe. Przetarg wygrywa oferent składający najkorzystniejszą ofertę cenową. W przypadku nie zgłoszenia się do przetargu żadnego oferenta przetarg pozostaje nierozstrzygnięty. W przypadku, gdy ogłoszony przetarg nie zostaje rozstrzygnięty, komisja przetargowa ogłasza ponownie przetarg na ten sam lokal w terminie jednego miesiąca od daty nierozstrzygniętego przetargu.

7. Oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, jeżeli został wybrana inna, chyba że w warunkach przetargu zastrzeżono inaczej.

8. W warunkach przetargu Spółdzielnia może zastrzec, że przystępujący do przetargu powinien, pod rygorem niedopuszczenia do przetargu, wpłacić Spółdzielni określoną w ogłoszeniu sumę albo ustanowić zabezpieczenie jej zapłaty (wadium) równa 3% ceny wywoławczej od danego lokalu.

9. Jeżeli uczestnik przetargu, mimo wyboru jego oferty, uchyla się od zawarcia umowy, której ważność zależy od spełnienia szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, Spółdzielnia może pobraną sumę zachować albo dochodzić zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia. W przeciwnym wypadku wpłacone wadium należy zwrócić, a ustanowione zabezpieczenie wygasa.

10. W przypadku rozstrzygnięcia przetargu wygrywający przetarg ma obowiązek wpłacić na konto Spółdzielni cenę nabycia lokalu mieszkalnego zaoferowaną podczas przetargu w terminie 90 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

11. Wygrywający przetarg ponosi koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz koszty wieczystoksięgowe związane z zawarciem umowy.

12. Od dnia wyboru oferty na wygrywającym ciąży obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu.

§6

Wycena lokalu dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego jest ważna przez 1 rok od daty jej wystawienia, chyba że Zarząd uzna, że sytuacja rynkowa uzasadnia ponowną wycenę.

§7

1. Osoby przystępujące do przetargu na dany lokal mieszkalny, winny wcześniej zapoznać się z jego stanem technicznym. W tym celu, po ukazaniu się ogłoszenia o przetargu, osoba zainteresowana winna zgłosić się do administracji Spółdzielni.

2. Osoby wygrywające przetarg zobowiązują się do przestrzegania statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów.

3. W sprawach nie ujętych w niniejszym regulaminie obowiązują postanowienia statutu Spółdzielni.

§8

1. Osoba wygrywająca przetarg jest zobowiązana do podpisania umowy przedwstępnej w terminie trzech dni roboczych po przetargu.
2. Wadium zalicza się na poczet wylicytowanej kwoty na przetargu.
3. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany przyjąć osobę wygrywającą przetarg w poczet członków i podpisać z nią umowę o ustalenie prawa do lokalu mieszkalnego zgodnie ze Statutem Spółdzielni.
4. Jeżeli osoba, która wygrała przetarg nie podpisze umowy (pkt. 3) w przewidzianym terminie (pkt. 1) i nie wpłaci do Spółdzielni pozostałej wylicytowanej kwoty pomniejszonej o kwotę wpłaconego przez niego wadium w terminie 90 dni od dnia przetargu, traci prawo do wpłaconego wadium, które przechodzi na rzecz Spółdzielni.
5. Pozostałym osobom biorącym udział w przetargu wadium wypłacane jest po zakończeniu przetargu na wskazane konto lub wydawany jest czek w terminie 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
6. Lokal, który został skierowany do przetargu, nie podlega ponownej procedurze oferowania go osobom znajdującym się na liście członków oczekujących.

§9

1. Oferta o której mowa w § 5 pkt. 4 powinna być złożona na piśmie w nieprzejrzystej i trwale zabezpieczonej kopercie z dopiskiem „Oferta przetargowa na lokal mieszkalny przy ul.nr.....”.
2. Oferta powinna zawierać:
 - a) dane oferta: Inie i nazwisko, NIP, PESEL;
 - b) adres zamieszkania lub adres do korespondencji, numer telefonu;
 - c) oferta cenowa;
 - d) potwierdzenie wpłaty wadium;
 - e) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu;
 - f) pisemne oświadczenie o akceptacji postanowień niniejszego regulaminu;
 - g) własnoręczny podpis oferta;
 - h) pisemne oświadczenie o gotowości zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności.

§10

1. Do wykonania czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu powołana zostaje przez Zarząd Spółdzielni stała lub czasowa komisja przetargowa w składzie 3-5 osób wyznaczonych spośród pracowników Spółdzielni. Komisji przewodniczy osoba wyznaczona przez Zarząd.
2. Posiedzenie komisji zwołuje przewodniczący.
3. Posiedzenie uznaje się za ważne, jeżeli odbywa się w składzie co najmniej 3 osób.
4. Dopuszcza się udział oferentów przy otwarciu przez komisję kopert z ofertami.

5. Do kompetencji komisji przetargowej należy:
- a) przygotowanie tekstu ogłoszenia o przetargu;
 - b) sporządzenie listy otrzymanych ofert;
 - c) ocena przedłożonych ofert pod względem formalnym tj. zbadanie nienaruszalności kopert, następnie otwarcie i odczytanie ofert;
 - d) odrzucenie ofert niespełniających wymogów określonych w §9 regulaminu;
 - e) wykluczenie z postępowania przetargowego oferenta, w przypadku stwierdzenia, że, dostarczone przez niego informacje istotne dla prowadzonego postępowania są nieprawdziwe;
 - f) w przypadku złożenia przynajmniej jednej oferty, sporządzenie protokołu z przebiegu postępowania przetargowego zawierającego następujące informacje: skład komisji, data i miejsce otwarcia oferty, dane oferentów wysokość ceny przez nich oferowanej, informacje o uiszczonym wadium, wskazanie najkorzystniejszej oferty. Z wnioskiem do Zarządu o zawarcie umowy z zaproponowanym przez komisję oferentem.
6. Każdy z członków Komisji przed rozpoczęciem procedury przetargowej zobowiązany jest złożyć oświadczenie o braku powiązań rodzinnych finansowych i prawnych z każdym z oferentów.

§11

1. Rozstrzygnięcie przetargu nastąpi w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu i ma charakter jawny.
2. Najkorzystniejszą ofertę Przewodniczący Komisji przedstawia Zarządowi do akceptacji. Akceptacja oferty przez Zarząd Spółdzielni stanowi podstawę do zawarcia umowy z tym oferentem.
3. O wyniku przetargu lub jego zamknięciu bez dokonania wyboru oferty Spółdzielnia powiadamia pisemnie, telefonicznie lub ustnie uczestników przetargu w terminie 10 dni od rozstrzygnięcia przetargu.

§12

1. Warunkiem zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie na rzecz wygrywającego przetarg jest dokonanie przez wygrywającego wpłaty określonej w ust.10 § 5.
2. W przypadku nie dokonania wpłaty przez wygrywającego czynności z ust. 1 Spółdzielnia jest uprawniona do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenie woli o wyborze oferty.
3. W przypadku, o którym mowa w §8 ust. 4, Zarząd Spółdzielni może zaproponować zawarcie umowy ustalenie odrębnej własności kolejnemu oferentowi, którego oferta jest najkorzystniejsza.
4. Zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego wyłonionego w postępowaniu przetargowym, Spółdzielnia dokonuje na zasadach wynikających z ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami. Umowa ta jest sporządzona w formie aktu notarialnego.

§13

Osoby stające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie oraz złożenia przed przetargiem, pisemnego oświadczenia o akceptacji postanowień niniejszego regulaminu.

III. Postanowienie przejściowe i końcowe.

§14

Regulamin został uchwalony w dniu **26.02.2013r** uchwałą Rady Nadzorczej nr **9/2013** z datą obowiążującą od dnia uchwalenia.

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej