

REGULAMIN

**przetargu na ustanowienie i przeniesienie
odrębnej własności lokalu**

Podstawa prawna:

- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich.

§ 1

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

§ 2

Uchwałę o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu oraz o jego trybie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 3

1. Wybór oferenta w postępowaniu publicznym dokonuje się w trybie:
 - a) ustnego przetargu nieograniczonego
 - b) przetargu ofertowego pisemnego
2. Postępowanie publiczne polega na ogłoszeniu zaproszenia do wzięcia udziału w ustnym przetargu lub do złożenia ofert pisemnych w przetargu ofertowym.
3. Zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, wyłonionego w postępowaniu publicznym, Spółdzielnia dokonuje na zasadach wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku z późniejszymi zmianami. Umowa ta jest sporządzana i zawierana w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej.

§ 4

1. Przetargi ustne lub pisemne ofertowe na podstawie publicznego zaproszenia, przeprowadza się komisyjnie.
2. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa w składzie co najmniej 3 osób.
3. W skład Komisji Przetargowej wchodzi:
 - a) Pracownik Działu Spraw Członkowskich
 - b) Pracownik Działu Wkładów i Naliczeń Opłat
 - c) Kierownik właściwej administracji
 - d) Przedstawiciel Rady Nadzorczej - Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej.
4. Skład Komisji Przetargowej zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 5

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne o pełnej zdolności do czynności prawnych oraz osoby prawne.

2. Prawo odrębnej własności może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
3. Prawo odrębnej własności lokalu ustanowione zostanie na rzecz osoby, która wylicytuje najwyższą cenę rynkową lokalu, a w przetargu ofertowym złoży najwyższą ofertę na piśmie.
4. W przetargu mogą brać udział osoby, które wpłacą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu oraz złożą oświadczenie, że zapoznały się z Regulaminem przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu i stanem technicznym lokalu.
5. Wadium ustala się w wysokości 10% wartości rynkowej lokalu mieszkalnego wg operatu Rzeczoznawcy Majątkowego.
6. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu, unieważnieniu albo zamknięciu przetargu.
7. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet ceny rynkowej tego lokalu.

§ 6

Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni, w miejscu publicznym w swoich zasobach oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

§ 7

Ogłoszenie o przetargu ustnym lub pisemnym ofertowym ma zawierać informacje o:

1. Cenie wywoławczej w przetargu, którą jest wartość rynkowa lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z § 5 ust.10 statutu Spółdzielni.
2. Położeniu lokalu i jego powierzchni.
3. Terminie i miejscu przetargu.
4. Wysokości wadium oraz terminie, w którym uczestnik przetargu winien wpłacić wadium na rachunek Spółdzielni.
5. Możliwości przystąpienia do Spółdzielni wygrywającego przetarg.
6. Skutkach uchylenia się przez wygrywającego przetarg od zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.
7. Możliwości odwołania przetargu przez Spółdzielnię bez podania przyczyny, albo z powodu sytuacji określonej w pkt. 9.
8. Numerach telefonów, pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje o przetargu.
9. Roszczeniu osoby, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – będącego przedmiotem przetargu – o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w razie spłaty zobowiązań wobec Spółdzielni oraz, że roszczenie to przysługuje do czasu ustanowienia tytułu prawnego do tego lokalu. W razie skorzystania z roszczenia, o którym mowa w § 25 ust. 5 statutu Spółdzielni, Spółdzielnia unieważnia przetarg.

§ 8

Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż 2 tygodnie od daty ukazania się ogłoszenia.

§ 9

Zasady przeprowadzania przetargu ustnego nieograniczonego:

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg przekazując uczestnikom przetargu informacje, o których mowa § 7 ust. 1-2, 4-6 regulaminu oraz o terminie wpłaty wylicytowanej ceny rynkowej lokalu. Podaje imiona i nazwiska osób lub nazwy firm, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.
2. Przewodniczący Komisji Przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej kwoty dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
3. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 2000 zł.
4. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Dotyczy to także sytuacji, gdy do przetargu przystąpi tylko jedna osoba fizyczna lub prawna.
5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej kwoty wywoławczej.
6. Po ustaniu zgłaszania postąpień Przewodniczący Komisji Przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby lub nazwę firmy, która przetarg wygrała.

§ 10

Zasady przeprowadzania przetargu ofertowego pisemnego:

1. Przetarg ofertowy pisemny polega na składaniu ofert w formie pisemnej zawierających zaproponowaną cenę za ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.
2. Oferty należy składać w sekretariacie siedziby Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich przy ul. Leśnej 22 do godziny 12:00 dnia oznaczonego w ogłoszeniu o przetargu.
3. W dniu przetargu Komisja Przetargowa odczytuje dane oferentów oraz zaoferowane przez nich ceny. Cena ofertowa nie może być niższa niż cena wywoławcza powiększona o jedno postąpienie w wysokości 2000 zł.
4. *(wykreślony)*
5. Osoby prawne uczestniczą w przetargu przez osoby fizyczne upoważnione do reprezentowania osoby prawnej. Osoby te powinny dołączyć do oferty aktualny wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego, z którego będzie wynikać ich uprawnienie do reprezentowania osoby prawnej lub pełnomocnictwo, jeżeli nie wchodzi w skład Zarządu.
6. Oferent, który zaoferował najwyższą cenę wygrywa przetarg.

7. W przypadku dwóch lub więcej ofert zawierających tę samą wartość cenową przewodniczący Komisji informuje oferentów, że w dalszej części przetargu będą miały zastosowanie zapisy § 9 ust. 2 – 6.

§ 11

1. Wygrywający przetarg zobowiązany jest w terminie 30 dni od ogłoszenia wyniku przetargu:
 - a) wpłacić ustaloną na przetargu cenę rynkową lokalu,
 - b) zawrzeć ze Spółdzielnią umowę o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.
2. Na wygrywającym przetarg z dniem następnym po zawarciu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, ciąży obowiązek ponoszenia opłat za lokal zgodnie z § 16 ust. 3 statutu Spółdzielni.

§ 12

1. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zawrzeć z wygrywającym przetarg umowę o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu oraz przyjąć go - w razie złożenia deklaracji - w poczet członków.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której następuje ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.

§ 13

Brak wpłaty wylicytowanej kwoty przez wygrywającego przetarg lub odstąpienie od zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu spowoduje przepadek wadium na rzecz Spółdzielni.

§ 14

Z przetargu Komisja Przetargowa sporządza protokół przetargowy.

§ 15

1. W przypadku braku chętnych lub wycofania się uczestnika z przetargu, Zarząd ogłasza niezwłocznie daty i warunki kolejnych przetargów.
2. Zarząd, przy braku chętnych przez kolejnych 6 miesięcy może skierować wniosek do rzeczoznawcy majątkowego o aktualizację wyceny lokalu z uwzględnieniem art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

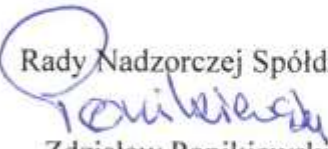
§ 16

1. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.
2. Niniejszy regulamin winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 17

1. Regulamin przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego został uchwalony w dniu 06.06.2019 r. Uchwała RNS nr 28/2019.
2. Zmiany: Uchwała RNS nr 41/2020 z dnia 26.11.2020 r. – dot. § 10,
Uchwała RNS nr 13/2022 z dnia 17.02.2022 r. – dot. § 9 pkt 3, § 10 pkt 3.
3. Tekst jednolity uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 17.02.2022 roku Uchwałą nr 13/2022.

Sekretarz

Rady Nadzorczej Spółdzielni

Zdzisław Ponikiewski

Przewodniczący

Rady Nadzorczej Spółdzielni

Krzysztof Wrzos