

Regulamin

Organizowania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali (w tym sprzedaży).

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieńczyce” działa na podstawie:

- **Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze** (z późniejszymi zmianami),
- **Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych** (z późniejszymi zmianami),
- **Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieńczyce”**

I Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali (w tym sprzedaży) organizuje się na podstawie przepisów ustawowych lub na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
2. Przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali (w tym sprzedaży) może mieć charakter:
 - przetargu ustnego nieograniczonego - licytacyjnego,
 - przetargu nieograniczonego dwuetapowego - ofertowego i licytacyjnego.
3. Przetarg organizuje Zarząd Spółdzielni dokonując wyboru charakteru przetargu.

§ 2

1. Przedmiotem przetargu mogą być lokale wolne w sensie prawnym i fizycznym.
2. Wysokość ceny wywoławczej ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni przyjmując za podstawę wartość rynkową określonej przez rzeczoznawcę majątkowego lub najwyższą zaoferowaną cenę w pierwszym etapie przetargu.
3. Kwota do zapłaty jest najwyższą wylicytowana cena.
4. W przypadku, gdy przedmiotem przetargu jest lokal, do którego wygasa prawo spółdzielcze lokatorskie, różnica pomiędzy wartością ustaloną przez rzeczoznawcę a kwotą wylicytowaną stanowi przychód Spółdzielni z przeznaczeniem na fundusz zasobowy.
5. Osoba wygrywająca przetarg obowiązana jest niezależnie od kwoty określonej w ust. 3 ponieść koszty związane z zawarciem aktu notarialnego, jak też koszty wpisu do księgi wieczystej.

II. Tryb i zasady przygotowania postępowania przetargowego.

§ 3

1. Celem przeprowadzenia postępowania przetargowego – Zarząd powołuje komisję składającą się z pracowników etatowych Spółdzielni, w liczbie nie mniej niż trzy osoby.
2. Wyznaczeni przez Radę Nadzorczą członkowie tej Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w postępowaniu przetargowym w charakterze obserwatorów.
3. W skład Komisji nie mogą wchodzić osoby, które są członkami rodzin stającego do przetargu, oraz inne osoby co do których mogą zachodzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Członek Komisji, który stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że ma miejsce okoliczności ujęte w ust. 3, powinien niezwłocznie wycofać się z dalszego postępowania.
5. Członkowie Komisji przetargowej oraz obserwatorzy, o których mowa w ust.2, nie mogą brać udziału w przetargu.
6. Zarząd, po uzgodnieniu z Radą Nadzorczą może zlecić na podstawie umowy przeprowadzenie przetargu innym podmiotom dającym rękojmię należytego wykonania usługi.

§ 4

1. Ogłoszenie o przetargu Spółdzielnia zamieszcza co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni, w swojej siedzibie, a także na bramach wejściowych do budynków Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 1. nazwę i adres Spółdzielni,
 2. określenie rodzaju (charakteru) i przedmiotu przetargu,
 3. oznaczenie lokalu lub lokali stanowiącego przedmiot przetargu,
 4. cenę wywoławczą,
 5. wysokość wadium oraz termin jego wpłaty i warunki jego zwrotu,
 6. termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
 7. nieprzekraczalny termin wniesienia ceny nabycia,
 8. informację o skutkach uchylecia się oferenta wygrywającego przetarg od wpłacenia w terminie ceny nabycia lub od zawarcia odpowiedniej umowy,
 9. termin udostępnienia lokalu zainteresowanemu w celu jego obejrzenia,
 10. informacje o możliwości zapoznania się z regulaminem przetargu,
 11. zastrzeżenie o możliwości odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

§ 5

1. Warunkiem uznania przetargu za ważny jest udział co najmniej dwóch uczestników.
2. W przypadku nie dojścia do skutku przetargu, o którym mowa w ust. 1 – Zarząd ogłosi ponowny przetarg z ceną wywoławczą obniżoną nie więcej niż o 5% do 10% w stosunku do ceny wywoławczej w pierwszym przetargu.
3. W przypadku nieskuteczności przetargu przy obniżonej cenie wywoławczej Rada

Nadzorcza na wniosek Zarządu podejmie decyzję co do sposobu zadysponowania lokalem np. przekwaterowanie lub najem, bądź dalsze obniżenie ceny wywoławczej.

§ 6

1. Osoby stawiające do przetargu obowiązane są do wniesienia wadium w wysokości i terminie podanym w ogłoszeniu.
2. Wysokość wadium ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni i powinna odpowiadać wartości od 2% do 5% wartości rynkowej lokalu, o której mowa w § 2 ust. 2.
3. Wadium wnoszone jest w polskich złotych płatniczych, gotówką w kasie Spółdzielni lub przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni.
4. W przypadku wpłaty przelewem na konto Spółdzielni, za datę wpłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku Spółdzielni.
5. Osoby, które wpłaciły wadium otrzymują przed przetargiem **licytacyjnym** „karty uczestnictwa” uprawniające do udziału w przetargu.
6. Karta uczestnictwa należy zachować do ogłoszenia.
7. Karta uczestnictwa należy zwrócić do komisji przetargowej niezwłocznie po przetargu.

§ 7

1. Wadium ulega zachowaniu na poczet ceny nabycia.
2. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w sposób w jaki zostało wniesione, w terminie do trzech dni roboczych:
3. w przypadku przetargu dwuetapowego - po zakończeniu pierwszego etapu przetargu, uczestnikom, którzy nie zostali zakwalifikowani do drugiego etapu,
4. po zakończeniu postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom licytacji, oprócz osób, które wygrały przetarg,
5. po rezygnacji uczestnika z udziału w przetargu, jeżeli to nastąpiło przed licytacją,
6. po odwołaniu lub unieważnieniu przetargu,
7. po wykluczeniu uczestnika z przetargu.
8. Wygrywający przetarg zobowiązany jest wpłacić wylicytowaną kwotę (pomniejszoną o wniesione wadium) w terminie 30 dni roboczych od daty przetargu oraz koszty określone w § 2 ust. 5 przy zawieraniu umowy notarialnej przeniesienia własności lokalu.
9. W przypadku, gdy wygrywający przetarg finansuje zakup z kredytu hipotecznego, Zarząd może przedłużyć termin, o którym mowa w ust.2.
10. Zgłoszenie gotowości Spółdzielni do zawarcia aktu notarialnego ustanawiającego odrębny sposób?? lokalu nastąpi w terminie do 21 dni od daty wpłaty na konto Spółdzielni wylicytowanej kwoty.
11. Wpłacone wadium przez uczestnika, który wygrał przetarg zalicza się na poczet ceny nabycia.
12. W przypadku niedokonania wpłaty wylicytowanej kwoty w terminie określonym w ust. 2 lub 3 wadium ulega przepadkowi.

§ 8

1. Spółdzielnia dopuszcza udział na przetargu poprzez pełnomocnika na podstawie notarialnego pełnomocnictwa.
2. 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.
3. W przypadku możliwości organizacyjnych Komisja Przetargowa może wyrazić zgodę na obecność jednej osoby towarzyszącej licytantowi.
4. Osoby stawiające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym Regulaminie oraz w ogłoszeniu przetargowym.
5. Regulamin przetargu winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni w os. Kombatantów 1 poczynając od dnia ogłoszenia przetargu.

III. Przebieg przetargu ofertowego

§ 9

1. W przetargu ofertowym (pierwszy etap przetargu), oferty pisemne należy składać (na dziennik podawczy) w siedzibie Spółdzielni w os. Kombatantów 1 w wyznaczonym terminie podanym w ogłoszeniu przetargu lub drogą elektroniczną na adres mailowy Spółdzielni.
2. W przetargu ofertowym (pierwszy etap przetargu), komisja przetargowa dokonuje wyboru do drugiego etapu przetargu (przetarg licytacyjny), co najmniej dwóch oferentów, którzy spełnili warunki formalne i zaoferowali najniższą cenę nabycia.
3. Drugi etap przetargu (licytacyjny) przeprowadza się po zakończeniu pierwszego przetargu.
4. Drugi etap przetargu (licytacyjny) przeprowadza się według zasad określonych w tym regulaminie dla przetargów licytacyjnych.
5. W drugim etapie przetargu w drodze licytacji wyznacza się licytanta, który zaoferował najniższą cenę nabycia.

§ 10

1. Oferty należy składać, w terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym. Oferty złożone po ww terminie nie będą rozpatrywane.

Oferta powinna zawierać:

- imię, nazwisko i adres oferenta,
- numer telefonu i adres poczty elektronicznej,
- dowód wpłacenia wadium,
- oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
- oferowaną cenę przedmiotu przetargu.
- klauzulę wyrażającą zgodę na przetwarzanie przez Spółdzielnię danych osobowych oferenta,

- czytelny podpis oferenta.
2. Złożone oferty nie podlegają zwrotowi oferentom i stanowią dokumentację Spółdzielni z przeprowadzenia pierwszego etapu przetargu.
 3. Po terminie składania ofert komisja przetargowa w terminie określonym w ogłoszeniu przetargu dokonuje wyboru, co najmniej dwóch oferentów, którzy zaoferowali najwyższą cenę nabycia.
 4. Spółdzielnia powiadamia wybranych oferentów o zakwalifikowaniu się do drugiego etapu przetargu. Powiadomienia udziela się telefonicznie lub pocztą elektroniczną.

§ 11

1. Z przebiegu przetargu ofertowego Komisja sporządza protokół, który podpisują wszyscy jej członkowie
2. Protokół z przetargu ofertowego powinien zawierać:
 - skład Komisji Przetargowej,
 - przedmiot przetargu
 - datę przetargu
 - termin składania ofert
 - wykaz złożonych ofert
 - wykaz oferentów zakwalifikowanych do drugiego etapu
 - podpisy członków komisji

IV Przebieg przetargu licytacyjnego.

§ 12

1. Przetarg odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. W przypadku, gdy przedmiotem ogłoszonego przetargu jest więcej niż jeden lokal postępowanie przetargowe prowadzi się oddzielnie dla każdego z nich w kolejności uwidocznionej w ogłoszeniu przetargowym.
3. Przewodniczący Komisji rozpoczynając postępowanie przetargowe:
 - odczytuje warunki przetargu,
 - sprawdza tożsamość osób stawiających do przetargu,
 - sprawdza, czy uczestnicy spełniają wymagane warunki, a w przypadku pełnomocnika, czy posiada odpowiednie pełnomocnictwo,
 - potwierdza zgodność wpłaconego wadium.
4. Licytacji podlega cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu lub cena lokalu.
5. Minimalny krok postępowania w licytacji ustala Przewodniczący Komisji.
6. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postępowanie nie zostanie przyjęte.
7. Licytacja rozpoczyna się od wywołania przez Przewodniczącego Komisji ceny wywoławczej i pytania „kto da więcej?”.

8. Licytacja odbywa się przez ustne zgłaszanie postępień z jednoczesnym podniesieniem ręki w górę z trzymaniem w niej karty uczestnika. Karta należy trzymać, w taki sposób, aby numer na niej widniejący był widoczny dla członków Komisji.
9. Po wskazaniu i wywołaniu przez Przewodniczącego Komisji przebiecia danej osoby, osoba ta zobowiązana jest niezwłocznie opuścić rękę.
10. Przetarg jest skuteczny po ustaniu postępień i trzykrotnym wywołaniu przez Przewodniczącego Komisji zaoferowanej najwyższej ceny i dokonaniu przez niego przybicia.
11. W przypadku braku przebiecia ceny wywoławczy przetarg wygrywa oferent, który złożył ofertę w pierwszym etapie przetargu z najwyższą ceną. W tym przypadku stosuje się odpowiednio przepis ust. 12.
12. Moment przybicia jest równoznaczny z zamknięciem przetargu i zbyciem przedmiotu przetargu, co Przewodniczący Komisji ogłasza potwierdzając wysokość ceny nabycia i dane uczestnika wygrywającego przetarg.
13. Niezwłocznie po przetargu uczestnik wygrywający przetarg ma obowiązek podpisać protokół przetargowy pod rygorem utraty wadium.
14. Podczas licytacji obowiązuje cisza, w celu rzetelnego przeprowadzenia licytacji.
15. Nie dozwolone jest zabieranie głosu przez uczestników przetargu, przerywanie licytacji, pod rygorem wykluczenia takiego uczestnika z przetargu.

§ 13

1. Z przebiegu przetargu licytacyjnego Komisja sporządza protokół, który podpisują wszyscy jej członkowie oraz uczestnik wygrywający przetarg.
2. Protokół z przetargu ten powinien zawierać:
 - skąd Komisji Przetargowej oraz członków Rady Nadzorczej,
 - informacje przedstawione przez Przewodniczącego Komisji przed rozpoczęciem licytacji,
 - miejsce i datę przetargu,
 - określenie rodzaju (charakteru) i przedmiotu przetargu
 - oznaczenie lokalu stanowiącego przedmiot przetargu,
 - cenę wywoławczą,
 - opis przebiegu licytacji (tabela z numerami kart uczestników i ich kolejnych przebiegów),
 - wysokość kwoty wylicytowanej,
 - nieprzekraczalny termin wniesienia ceny nabycia,
 - imię i nazwisko, nr dowodu tożsamości, miejsce zamieszkania, numer identyfikacji podatkowej i pesel uczestnika, który wygrał przetarg,
 - oświadczenie osoby wygrywającej przetarg, że znane są jej warunki ustanawiania odrębnej własności lokali i jej przeniesienia lub sprzedaży oraz ewentualne wnioski i oświadczenia osób obecnych przy przetargu,
 - ewentualne wzmianki o odwołaniu, unieważnieniu lub odstąpieniu od przetargu, jak również o wykluczeniu uczestników przetargu,
 - podpisy członków Komisji, członków Rady Nadzorczej oraz uczestnika wygrywającego przetarg.

V. Postanowienia końcowe.

§ 14

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 wykluczyć z przetargu uczestnika przetargu, jeżeli jego zachowanie jest naganne i uniemożliwia spokojne przeprowadzenie przetargu.
3. Komisja przetargowa ma prawo odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny, co może nastąpić przed ostatnim (trzecim) przybiciem.
4. Do przypadków nie ujętych w Regulaminie stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Zarząd Spółdzielni rozpatruje ewentualne zastrzeżenia i zatwierdza kwestionowany protokół przetargowy od strony formalno-prawnej w terminie 4 dni od dnia przetargu.

§ 15

1. Niniejszy regulamin został zmieniony Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 43/8/X/2020** w dniu **11.08.2020r.** i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Niniejszy regulamin został zmieniony Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 48/10/IX/2018** w dniu **10.2018r.** i obowiązuje od dnia uchwalenia.
3. Niniejszy regulamin został zmieniony Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 27/3/VII/2013** w dniu **03.2013r.** i obowiązuje od dnia uchwalenia.
4. Niniejszy regulamin został zmieniony Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 40/5/VII/2012** w dniu **05.2012r.** i obowiązuje od dnia uchwalenia.
5. Niniejszy regulamin został zmieniony Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 62/10/VII/2011** w dniu **10.2011r.** i obowiązuje od dnia uchwalenia.
6. Niniejszy regulamin został zmieniony Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 26/5/VII/2010** w dniu **10.2010r.** i obowiązuje od dnia uchwalenia.
7. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 77/25/VII/2009** w dniu **10.2009r.** i obowiązuje od dnia uchwalenia.
8. Traci moc obowiązujący przepis Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieńczyce” uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 15.10.2008r. Uchwała nr: 75/27/VI/2008 oraz w dniu 04.06.2003r. Uchwała nr: 60/16/V/2003 w części dotyczącej organizowania przetargu na nabycie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych.