SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"OŻARÓW"
ul. Ożarowska 28, 05-850 Ożarów Maz.
NIP 534-00-25-378, REGON 000492173
tel.(22) 722 11 80, fax (22) 722 21 73
e-mail: sekretariat@smozarow.pl

16

REGULAMIN

przeprowadzania przetargu na ustanowienie i zbycie prawa odrębnej własności lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ożarów".

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 71 ust 1 p-kt 8b Statutu Spółdzielni określa zasady przeprowadzania przetargu na ustanawianie i zbycie prawa odrębnej własności lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ożarów".

§ 1.

Regulamin niniejszy określa zasady postępowania przy zbywaniu przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ożarów", lokalu do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu a także zbywanie prawa odrębnej własności lokalu.

§ 2.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

1) Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ożarów" z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim.
2) Prawo do lokalu – spółdzielcze prawo do lokalu do którego prawa dotychczasowego posiadacza wygasły zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.
3) Statut – Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ożarów" obowiązujący w Spółdzielni.
4) Członek Spółdzielni – członek Spółdzielni Mieszkaniowej „Ożarów".
5) Dotychczasowy posiadacz – osoba fizyczna lub prawna, która zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni, utraciła prawo do lokalu lub zrzekła się tego prawa na rzecz Spółdzielni.

§ 3.

Lokal, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu a także prawo odrębnej własności lokalu, zbywany jest na rzecz nabywcy wyłonionego w przetargu.

§ 4.

1. Przetarg przeprowadzany jest w dwóch etapach.
2. W pierwszym etapie przetargu rozpatrywane są tylko oferty członków Spółdzielni.
3. W przypadku, gdy nie zostanie wyłoniony nabywca prawa do lokalu będący członkiem Spółdzielni, w drugim etapie przetargu rozpatrywane są wszystkie pozostałe oferty.
4. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest nie zaleganie z jakimikolwiek płatnościami na rzecz Spółdzielni.
5. Warunki przetargu określone w niniejszym Regulaminie dotyczą zarówno etapu pierwszego przetargu o którym mowa w ust. 2, i etapu drugiego przetargu, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu.

6. W przypadku roztrzygnięcia przetargu w pierwszym etapie, oferty nie członków zwracane są bez ich otwierania.

§ 5

1. Obowiązującą formą przetargu jest pisemny konkurs ofert.
2. W przypadku złożenia wniosku o nabycie prawa odrębnej własności lokalu, w celu zaspokojenia uzasadnionego celu publicznego, przez organ administracji publicznej, samorządowej lub osobę prawną utworzoną w celu zaspokojenia potrzeb o charakterze powszechnym niemającym charakteru przemysłowego lub handlowego, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o przeprowadzeniu przetargu w formie zapytania ofertowego skierowanego do podmiotu realizującego cele publiczne. Cena prawa do lokalu nie może odbiegać od wartości ustalonej w operacie szacunkowym określenia wartości rynkowej spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego wykonanym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
3. W przypadku o którym mowa w ust. 2 niniejszego § ust. 2 § 4 nie ma zastosowania.

§ 6.

Przetarg organizuje Zarząd Spółdzielni, który ustala cenę wywoławczą lokalu, ogłasza przetarg i powołuje Komisję Przetargową.

§ 7.

Cenę wywoławczą lokalu ustala Zarząd na podstawie wyceny dokonanej przez osobę posiadającą uprawnienia do wyceny nieruchomości. Bez zgody Rady Nadzorczej cena wywoławcza lokalu nie może być niższa niż 90% wartości wyceny.

§ 8.

1. Wadium wynosi 10% ceny wywoławczej lokalu.
2. W przypadku, gdy uczestniczący w przetargu zostanie nabywcą lokalu, wadium zaliczane jest na poczet zakupu, w pozostałych przypadkach wadium podlega zwrotowi w terminie 10 dni od dnia zamknięcia przetargu.
3. Wadium zwracane podlega pomniejszeniu o koszty opłaty bankowej z tego tytułu.

§ 9.

1. Ogłoszenia o przetargu dokonuje Zarząd Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie Spółdzielni i na wszystkich klatkach schodowych budynków spółdzielczych oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Ogłoszenie może być opublikowane w prasie.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać następujące informacje:
   1) opis przedmiotu przetargu z podaniem powierzchni lokalu, miejsca jego położenia, wyposażenia oraz stanu technicznego;
   2) cenę wywoławczą lokalu,

3) wysokość wadium i numer konta bankowego do jego wpłaty,
4) informacje o tym co powinna zawierać oferta,
5) termin do którego powinny być składane oferty wraz z dowodem wpłacenia wadium,
6) termin otwarcia ofert,
7) informację o tym, że wpłata na zakup lokalu przyjmowana jest tylko w formie bezgotówkowej – przelew – w terminie 30 dni od dnia powiadomienia uczestnika przetargu o tym, że został nabywcą prawa do lokalu,
8) informację o osobie, która z ramienia Spółdzielni udzielała będzie wszelkich informacji o lokalu.

4. Ogłoszenie powinno być wywieszone nie później niż 14 dni przed terminem składania ofert. W przypadku publikacji prasowej okres między dniem publikacji a terminem składania ofert nie powinien być krótszy niż 14 dni.

§ 10.

1. Do Komisji Przetargowej, w drodze uchwał deleguje Zarząd w liczbie 3 osób i Rada Nadzorcza 2 osoby w terminie nie później niż termin składania ofert.
2. Uchwała Rady Nadzorczej o której mowa w ust. poprzedzającym wskazuje członków Komisji Przetargowej i zastępcę członka Komisji.
3. W przypadku uczestnictwa w przetargu osoby spokrewnionej z członkiem Komisji, członek taki podlega wyłączeniu z prac Komisji i w jego miejsce wchodzi osoba powołana wcześniej jako zastępująca członka.
4. Poza wyłączeniem członka Komisji opisanym w punkcie poprzedzającym osoba zastępująca członka Komisji bierze udział w pracach Komisji w przypadku, gdy członek Komisji nie może uczestniczyć w jej posiedzeniu z innych przyczyn lub utracił członkostwo Spółdzielni.

§ 11.

1. Komisja przetargowa powołuje spośród siebie przewodniczącego, który kieruje jej pracami.
2. Komisja Przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania.
3. Wybór nabywcy powinien nastąpić jednogłośnie a w przeciwnym przypadku wymagana jest decyzja Rady Nadzorczej zatwierdzająca wybór lub unieważnienie przetargu.

§ 12.

Oferta powinna zawierać:
1. imię nazwisko i adres oferenta widoczny bez konieczności otwierania oferty,
2. datę sporządzenia oferty,
3. proponowaną cenę i źródła finansowania z jakich zostanie pokryta,
4. kopię dowodu wpłaty wadium,
5. przeznaczenie zakupionego w przetargu lokalu,
6. numer rachunku bankowego na który będzie można dokonać zwrotu wadium.

§ 13.

Przetarg może się odbywać chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

§ 14.

Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

1. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów.
2. W części jawnej Komisja Przetargowa,
   1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
   2) ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza czy wadia zostały wpłacone,
   3) otwiera koperty z ofertami i przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów i kwalifikuje je do części niejawnej przetargu,
   4) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

§ 15.

Komisja Przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu jeżeli:

1. nie odpowiadają warunkom przetargu,
2. zostały złożone po wyznaczonym terminie,
3. nie zawierają danych o których mowa w paragrafie 12 ust. 1 – 5, lub dane te są niekompletne,
4. są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

§ 16.

1. W części niejawnej przetargu Komisja Przetargowa:
   1) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert,
   2) sporządza protokół z przetargu.
2. Protokół z przetargu powinien zawierać następujące informacje:
   1) termin i miejsce przetargu,
   2) oznaczenie przedmiotu przetargu,
   3) o osobach dopuszczonych i nie dopuszczonych do przetargu, wraz z uzasadnieniem,
   4) o rozstrzygnięciach podjętych przez Komisję Przetargową, wraz z uzasadnieniem,
   5) imię i nazwisko lub nazwa osoby prawnej ustalonej jako nabywca prawa do lokalu,
   6) imiona i nazwiska przewodniczącego i członków Komisji Przetargowej.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie Komisji Przetargowej.

§ 17.

Przy wyborze oferty Komisja Przetargowa kieruje się zaoferowaną ceną i deklarowanym przeznaczeniem nabytego lokalu.

§ 18.

1. W przypadku złożenia równorzędnych ofert, przekraczających cenę wywoławczą, Komisja Przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.
2. Komisja Przetargowa zawiadamia oferentów, o których mowa w ust. 1 o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.
3. W trakcie przetargu ustnego ograniczonego oferenci zgłaszają ustnie postąpienie ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
4. Postąpienie nie może być niższe niż 1.000,- zł.

§ 19.

1. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu z zastrzeżeniem § 11 ust. 3.
2. Zarząd Spółdzielni zawiadamia na piśmie uczestników przetargu (włącznie z nabywcą prawa) o jego wyniku w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze od dnia zamknięcia przetargu.

§ 20.

1.W przypadku, gdy nabywca prawa do lokalu nie ureguluje wylicytowanej ceny w terminie 30 dni lub w terminie uzgodnionym z Zarządem, wybór oferty zostaje unieważniony.
2. Unieważnienie wyboru oferty powoduje, że nabywcą zostaje osoba zakwalifikowana do przetargu, która oferowała drugą w kolejności najwyższą cenę.
3. Przystępujący do przetargu tracą wadium jeżeli:
   a) wycofanie się z przetargu nastąpiło po terminie zamknięcia przetargu,
   b) nabywca prawa do lokalu nie ureguluje wylicytowanej ceny w terminie określonym w ust. 1.

§ 21.

1. W przypadku unieważnienia przetargu, postępowanie przetargowe rozpoczyna się od początku.
2. Przy ponownym rozpoczęciu przetargu cena wywoławcza może ulec zmianie.

§ 22.

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 935 z dnia 12.05.2021 roku.
2.Traci moc regulamin przeprowadzania przetargu na zbycie i ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ożarów" uchwalony Uchwałą nr 836 w dniu 23.09.2015 roku z późniejszymi zmianami.

Sekretarz Rady Nadzorczej
.....
(-) Anna Dmochowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
.....
(-) Grażyna Szymankiewicz

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"OŻARÓW"
ul. Ożarowska 28, 05-850 Ożarów Maz.
NIP 534-00-25-378, REGON 000492173
tel.(22) 722 11 80, fax (22) 722 21 73
e-mail: sekretariat@smozarow.pl

UCHWAŁA nr 935

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ożarów" z dnia 12.05.2021 roku w sprawie uchwalenia Regulaminu przeprowadzania przetargu na ustanowienie i zbycie prawa odrębnej własności lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ożarów".

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 71 ust. 1 p-kt 8b Statutu Spółdzielni uchwala.

§ 1.

Regulamin przeprowadzania przetargu na ustanowienie i zbycie prawa odrębnej własności lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ożarów".

§ 2.

Treść Regulaminu stanowi załącznik do uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
.....
(-) Anna Dmochowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
.....
(-) Grażyna Szymankiewicz

RADCA PRAWNY
Jan Sobol
WA 9645