

REGULAMIN

PRZETARGÓW NA SPRZEDAŻ MIESZKA Z ODZYSKU

§ 1

1. Przetarg ma na celu wyłonienie osoby, która uzyska prawo zawarcia umowy o ustanowienie własności lokalu.
2. W przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne, prawne i jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej.

§ 2

1. Do przeniesienia własności w drodze przetargu przeznaczane są lokale odzyskane stanowiące własność Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy.
2. Lokal odzyskany przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Świdnicy jest to lokal, do którego wygasło prawo do lokalu i który został zdany do Spółdzielni.
3. Decyzja o postawieniu lokalu do przetargu należy do Zarządu Spółdzielni.

§ 3

1. Przed przystąpieniem do przetargu Zarząd Spółdzielni ustala:
 - 1) cenę wywoławczą wynikającą z wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym,
 - 2) wysokość wadium,
 - 3) wysokość postąpienia, przy czym jedno postąpienie określa się na 1-5% wartości ceny wywoławczej w zaokrągleniu do pełnych setek w górę.

§ 4

1. Przetarg o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu ma charakter przetargu nieograniczonego i przeprowadza się go w formie składania ofert pisemnych lub w formie przetargu ustnego (licytacji).
2. Formę przeprowadzenia przetargu każdorazowo ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Przedmiotem przetargu jest lokal w takim stanie technicznym, w jakim znajdował się w dniu przetargu.

§ 5

1. Zawiadomienie o przetargu dokonuje Spółdzielnia poprzez publikację w prasie lokalnej, wywieszenie ogłoszenia w siedzibie i zamieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż 14 dni licząc od daty ukazania się ogłoszenia prasowego.

§ 6

1. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) przedmiot przetargu wraz z jego opisem oraz ceną rynkową wg wyceny rzeczoznawcy majątkowego,
 - 3) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu oraz składania ofert,
 - 4) wysokość ceny wywoławczej, wadium oraz sposób i termin wpłaty,
 - 5) wysokość jednego postąpienia
 - 6) informację, iż szczegółowe warunki przetargu określa specyfikacja,
 - 7) informację o sposobie zapoznania się z treścią specyfikacji i regulaminu,
 - 8) termin, w którym można oglądać lokal,
 - 9) informację, kto udziela wyjaśnień w sprawie przetargu,
 - 10) zastrzeżenie o możliwości odwołania przetargu lub unieważnieniu go przez Spółdzielnię, bez podania przyczyn.

§ 7

1. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie oraz w specyfikacji.
2. Regulamin oraz specyfikacja dostępne są w siedzibie oraz na stronie internetowej Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia w prasie.
3. W przypadku przeprowadzenia przetargu w formie składania ofert pisemnych należy złożyć ofertę w siedzibie Spółdzielni w zamkniętej kopercie z dopiskiem „Oferta przetargowa na lokal nr przy ulicy”.
4. Oferta powinna zawierać:
 - 1) imię, nazwisko, adres oferenta lub nazwę, siedzibę oraz NIP, jeżeli oferent jest osobą prawną, numer kontaktowy,
 - 2) datę sporządzenia oferty
 - 3) oznaczenie lokalu, którego oferta dotyczy,
 - 4) wysokość zaoferowanej ceny, która nie może być równa lub niższa niż ustalona w operacie szacunkowym wraz z ilością postąpień,
 - 5) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje lokal w istniejącym stanie technicznym,
 - 6) oświadczenie oferenta wyrażające zgodę na zatrzymanie przez Spółdzielnię wadium w przypadku wyboru jego oferty, a nie dokonania w określonym terminie wpłaty oferowanej kwoty na rachunek Spółdzielni,
 - 7) zobowiązanie do ponoszenia kosztów przestoju lokalu od dnia wygrania przetargu,
 - 8) dowód wpłaty wadium.
5. W przypadku przeprowadzeniu przetargu w formie przetargu ustnego (licytacji) przystępujący do przetargu składa w siedzibie Spółdzielni wypełnione zgłoszenie w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu wraz z dowodem wpłaty wadium.
6. Zgłoszenie do przetargu powinno zawierać:
 - 1) określenie danych osobowych oferenta: imię, nazwisko, adres, nr PESEL lub dane firmy, oświadczenie o zapoznaniu się z Regulaminem, specyfikacją oraz przyjęciu określonych w nich warunków bez zastrzeżeń.
7. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę

8. Oferta nie odpowiadająca wymogom niniejszego regulaminu będzie uznana za nieważną. Osoba, która złożyła ofertę nie spełniającą wymogów niniejszego regulaminu zostaje przez Komisję Przetargową wykluczona z postępowania przetargowego.

§ 8

1. Przetarg przeprowadza powołana w Spółdzielni Komisja Przetargowa.
2. Członkami Komisji Przetargowej nie mogą być osoby, które:
 - 1) są członkami rodziny stającego do przetargu lub jego pełnomocnika
 - 2) pozostają ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
3. Członek Komisji, który:
 - 1) stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności określone w ust.2 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania,
 - 2) powinien być wyłączony z postępowania przetargowego, a bierze udział w pracach Komisji, podlega odpowiedzialności dyscyplinarnej (od upomnienia do kary nagany), a podjęte przez niego czynności są nieważne.

§ 9

1. Z chwilą rozpoczęcia przetargu Komisja sprawdza spełnienie wymogów regulaminowych oraz zawartych w specyfikacji przez osoby przystępujące do przetargu.
2. Złożenie jednej oferty jest warunkiem wystarczającym do odbycia przetargu, pod warunkiem wpłaty wadium oraz podanie ceny wyższej od wywoławczej minimum o jedno postąpienie.
3. Uczestnicy w przetargu ustnym (licytacji), zgłaszają ustnie kolejne postąpienia, dopóki – mimo trzykrotnego wywołania – nie ma dalszych postąpień.
4. Dopuszcza się możliwość zgłaszania wielokrotności postąpienia w czasie licytacji.
5. Po ustaniu zgłaszania postąpień Przewodniczący Komisji lub osoba przez niego upoważniona wywołuje trzykrotnie najwyższą zaoferowaną cenę, po czym zamyka przetarg i ogłasza imię i nazwisko lub nazwę albo firmę osoby, która wygrała przetarg.
6. Przetarg wygrywa osoba, która zaoferowała najwyższą cenę.
7. W przypadku, gdy więcej niż jeden oferent zaoferuje jednakową cenę najwyższą, o wyborze oferty decyduje data i godzina jej złożenia.
8. Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół, który podpisują wszyscy członkowie Komisji.
9. Wyniki przetargu zatwierdza Zarząd.

§ 10

1. Protokół z wyboru ofert lub przebiegu licytacji winien zawierać następujące informacje:

- 1) imię, nazwisko, adres oferenta lub nazwę, siedzibę oraz NIP, jeżeli oferent jest osobą prawną oraz oferowaną cenę za lokal,
 - 2) spełnienia warunków formalnych oferty, określonych w specyfikacji,
 - 3) uzasadnienie dokonania wyboru oferty,
 - 4) uzasadnienie przerwania postępowania przetargowego lub niedokonania wyboru, jeżeli takie nastąpiło.
2. Wszystkie złożone oferty stanowią załącznik do dokumentacji przetargowej.

§ 11

1. Warunkiem rozpatrzenia oferty przetargowej jest wpłacenie wadium.
2. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w ciągu 7 dni od dnia zamknięcia przetargu, w przypadku:
 - a) zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom oprócz wygrywającego,
 - b) cofnięcia chęci uczestnictwa w przetargu, jeżeli to nastąpiło na jedną godzinę przed przetargiem,
 - c) odwołania przetargu.
3. Przystępujący do przetargu traci wadium jeżeli:
 - a) w terminie 15 dni od daty wygrania przetargu nie wpłaci zadeklarowanej kwoty w przetargu,
 - b) oferent wycofa ofertę po terminie składania ofert.
4. Oferentowi wygrywającemu przetarg wadium zostaje zaliczone na poczet ceny zaoferowanej w przetargu i nie podlega zwrotowi.

§ 12

1. Osoba wygrywająca przetarg winna:
 - 1) w terminie 15 dni od dnia zawiadomienia o rozstrzygnięciu przetargu wpłacić kwotę zadeklarowaną w postępowaniu przetargowym,
 - 2) uiszczać opłaty miesięczne za mieszkanie od dnia wygrania przetargu i zatwierdzenia jego wyniku przez Zarząd,
 - 3) złożyć deklarację członkowską lub oświadczenie o rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni
 - 4) wnieść opłatę za wydanie wypisu z rejestru gruntów i kartoteki lokalu,
 - 5) wnieść inne opłaty niezależne od Spółdzielni
2. Na uzasadniony wniosek wygrywającego przetarg, Zarząd może podjąć decyzję o przesunięciu terminu wpłaty oferowanej ceny z przetargu, nie dłużej niż do dwóch miesięcy.
3. W przypadku, gdy wygrywający przetarg nie wnieśli zadeklarowanej ceny w przedłużonym przez Zarząd terminie lub nie uiszcza bieżących opłat za mieszkanie, prawo do zawarcia umowy wygasa, a wpłacone wadium i opłaty za mieszkanie nie podlegają zwrotowi.

4. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek remontu i odnawiania lokalu w zakresie wymiany stolarki okiennej, wymiany sieci wodno-kanalizacyjnej, wymiany instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu, malowania, wymiany wewnętrznej i zewnętrznej stolarki drzwiowej, wymiany podłóg, armatury sanitarnej. Osoba nabywająca lokal przejmuje go w aktualnym stanie technicznym, a ewentualny remont wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 13

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Pełnomocnicy oferentów zobowiązani są przedłożyć pełnomocnictwo notarialne. Nie dotyczy to adwokatów i radców prawnych.
3. Osoby posiadające zadłużenie w stosunku do Spółdzielni mogą ubiegać się o nabycie lokalu na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie po uregulowaniu całego zadłużenia wraz z odsetkami.

§ 14

1. Postępowanie przetargowe, w wyniku którego do przetargu przystąpi jedna osoba uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny, jeżeli zaoferowane zostało, co najmniej jedno postąpienie.

§ 15

1. Osobę, która wygrywa przetarg należy powiadomić i zobowiązać do spełnienia warunków określonych w § 12 zaś pozostałych uczestników powiadomić o fakcie nie przyjęcia ich oferty.
2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu zostanie zawarta po dokonaniu wpłaty kwoty zaoferowanej w przetargu, natomiast opłata za mieszkanie obowiązuje wygrywającego przetarg od dnia zatwierdzenia wyniku przetargu przez Zarząd Spółdzielni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają nabywcę lokalu, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 16

1. Zarząd Spółdzielni zastrzega sobie prawo odwołania przetargu bez podania przyczyny.
2. Zarząd Spółdzielni unieważnia przetarg, gdy wysokość zaoferowanej ceny jest równa lub niższa niż ustalona w operacie szacunkowym.

§ 17

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie, mają zastosowanie przepisy Statutu Spółdzielni, Ustawy Prawo Spółdzielcze i przepisy kodeksu cywilnego.

§ 18

1. Traci moc: Uchwała Rady Nadzorczej Nr 5/2022 z dnia 29.03.2022 r. w sprawie uchwalenia "Regulaminu przetargów na sprzedaż mieszkań z odzysku" w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy .
2. Niniejszy Regulaminu został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy Nr 4/2022 z dnia 21.02.2023 r. i obowiązuje od dnia 21.02.2023 r. r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świdnicy
Bronisław Sobolak

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W ŚWIDNICY