

REGULAMIN PRZETARGOWY

na zawarcie umowy o ustanowienia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, odrębnej własności lokalu lub lokatorskiego prawa do lokalu będącego w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny (Dz.U z 1964r. Nr 16 poz. 93 z późn. zm)
2. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U z 2003r Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U z 2003r. Nr 119 poz. 1116)
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej

§ 1

1. Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni określając warunki jego przeprowadzenia stosowną uchwałą.
2. Przedmiotem przetargu jest zawarcie umowy o ustanowieniu ekspektatywy odrębnej własności lokalu, odrębnej własności lokalu lub lokatorskiego prawa do lokalu będącego w zasobach Spółdzielni.
3. Przetarg ma na celu wyłonienie osoby fizycznej lub prawnej, która zaoferowała najwyższą cenę lub przedstawiła najkorzystniejszą ofertę objęcia lokalu na zasadach ekspektatywy odrębnej własności lokalu, odrębnej własności lokalu lub lokatorskiego prawa do lokalu.
4. Do rozstrzygnięcia przetargu wymagane jest zgłoszenie co najmniej jednego przystępującego do przetargu.

§ 2

1. Przyjmuje się następujące formy przeprowadzenia przetargu:
 - a) przetarg ustny ograniczony dla członków oczekujących w Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - b) przetarg ustny nieograniczony,
 - c) przetarg pisemny nieograniczony – tzw. przetarg ofertowy.
2. Przetarg ma na celu uzyskanie najwyższej ceny płatnej w całości w jak najkrótszym czasie.
3. O zastosowanej formie przetargu decyduje Zarząd zgodnie z procedurami określonymi niniejszym regulaminem.

§ 3

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje powołana przez Zarząd 3- osobowa komisja przetargowa w skład której wchodzi przewodniczący i dwóch członków.
2. Komisja przetargowa w przypadku przetargu ofertowego, podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania.
3. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu, który to protokół winien zawierać:
 - a) termin i miejsce przetargu,
 - b) oznaczenie lokalu będącego przedmiotem przetargu,

- c) informacje o osobach uczestniczących w przetargu lub informacje o złożonych ofertach i zaproponowanych warunkach zapłaty i cenie, wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich,
- d) informacje o rozstrzygnięciach podjętych przez komisję przetargową wraz z uzasadnieniem,
- e) imię, nazwisko i adres lub nazwę albo firmę oraz siedzibę osoby ustalonej jako zwycięzca przetargu,
- f) imiona i nazwiska przewodniczącego i członków komisji przetargowej

4. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.

§ 4

1. Warunki zbycia lokalu – ustanowienia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, odrębnej własności lokalu lub lokatorskiego prawa do lokalu w drodze przetargu obwieszcza się w ogłoszeniu o przetargu.
2. Warunki zbycia lokalu - ustanowienia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, odrębnej własności lokalu lub lokatorskiego prawa do lokalu w drodze przetargu ofertowego ustala się na podstawie uchwały Zarządu.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu lub uchwała Zarządu stanowią podstawę do zawarcia umowy.

§ 5

1. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości w terminie co najmniej dwóch tygodni przed datą wyznaczenia przetargu.
2. Informacje o formie przetargu, miejscu, warunkach przetargu zamiesza się w siedzibie Spółdzielni na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej Spółdzielni, w prasie lokalnej lub inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.
3. Dodatkowo w uzasadnionych przypadkach Zarząd może podjąć decyzję o zamieszczeniu ogłoszenia o przetargu w prasie o zasięgu regionalnym lub ogólnopolskim.
4. Zarząd Spółdzielni zachowuje uprawnienia zamknięcia przetargu bez wybrania jakiegokolwiek oferty, aż do momentu upływu terminu do rozstrzygnięcia przetargu.

§ 6

1. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - a) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
 - b) informację o położeniu lokalu, jego przeznaczeniu, terminie w którym będzie można oglądać lokal przed przetargiem,
 - c) czas i miejsce przetargu,
 - d) cenę wywoławczą,
 - e) wysokość wadium oraz termin i formę jego wpłacenia,
 - f) określenie obowiązków spoczywających na osobie wygrywającej przetarg,
 - g) informacje o czasie, miejscu i osobach udzielających dodatkowych informacji o przetargu,
 - h) informację o możliwości odwołania przetargu lub zmiany jego warunków.

§ 7

Postępowanie przetargowe składa się z następujących etapów:

1. Przeznaczenie lokalu do przetargu na podstawie uchwały Zarządu.

2. Wyznaczenie pierwszego terminu przetargu ustnego, przy czym termin ten nie może być wyznaczony później niż 30 dni od daty podjęcia uchwały, a cena wywoławcza niższa niż wartość lokalu określona stosownym operatem szacunkowym.
3. Wyznaczenie drugiego terminu przetargu ustnego, w przypadku gdy w pierwszym terminie nie wyłoniono nabywcy, przy czym termin ten nie może być wyznaczony później niż 30 dni od daty poprzedniego przetargu, a cena wywoławcza niższa niż 90% wartości lokalu określona stosownym operatem szacunkowym.
4. Wyznaczenie trzeciego terminu przetargu ustnego, w przypadku gdy w drugim terminie nie wyłoniono nabywcy, przy czym termin ten nie może być wyznaczony później niż 30 dni od daty poprzedniego przetargu, a cena wywoławcza niższa niż 80% wartości lokalu określona stosownym operatem szacunkowym.
5. Wyznaczenie i ogłoszenie przetargu ofertowego w przypadku gdy postępowanie przetargowe określone w ust. 1-4 nie przyniosło skutku, przy czym cena wywoławcza nie może być niższa niż 60% wartości lokalu określonej stosownym operatem szacunkowym.

§ 8

W postępowaniu ofertowym:

1. Najważniejszym kryterium oceny oferty stanowią cena i sposób wniesienia wkładu budowlanego albo mieszkaniowego.
2. Dopuszcza się możliwość wniesienia wkładu budowlanego albo mieszkaniowego w formie ratalnej z zastosowaniem następującego oprocentowania rat:
 - a) 6% - przy nie więcej niż 12 ratach miesięcznych,
 - b) 10% przy 13 i nie więcej niż 24 ratach miesięcznych,
 - c) 12% - przy 25 i nie więcej niż 36 ratach miesięcznych,
 - d) 15% - przy 37 i nie więcej niż 48 ratach miesięcznych,
 - e) 20% - przy więcej niż 48 ratach miesięcznych.

§ 9

1. Przystępujący do przetargu zobowiązany jest w terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym złożyć wadium w wysokości nie mniejszej niż:
 - a) 10 % ceny wywoławczej przy postępowaniu ustnym,
 - b) 3% ceny wywoławczej przy postępowaniu ofertowym.
2. Cenę wywoławczą ustala się na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
3. Przystępujący do przetargu winien złożyć pisemne oświadczenie o:
 - a) zapoznaniu się z warunkami przetargu oraz regulaminem przetargowym,
 - b) zapoznaniu się ze stanem faktycznym lokalu będącego przedmiotem postępowania przetargowego.

§ 10

1. Przetarg ustny odbywa się jednoetapowo, publicznie w obecności komisji przetargowej.
2. Przetarg prowadzi przewodniczący komisji.
3. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 100zł.
4. Zaoferowana kwota przestaje wiązać, gdy inny przystępujący zaoferuje kwotę wyższą.

5. Po ustaniu postąpien przewodniczący komisji przetargowej uprzedzając obecnych, że po trzecim obwieszczeniu dalsze postępowania nie będą przyjęte, obwieści trzykrotnie ostatnią zaoferowaną kwotę i zamknie przetarg ogłaszając jego wynik.
6. Komisja przetargowa może zamknąć przetarg, bez wybrania jakiegokolwiek oferenta za nim dojdzie do ustania postąpien w rozumieniu przepisu ust.5.

§ 11

1. Przetarg pisemny – ofertowy składa się z części jawnej i niejawnej.
2. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów.
3. W części jawnej komisja przetargowa:
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
 - b) ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza, czy wadia zostały wpłacone,
 - c) otwiera koperty z ofertami i kwalifikuje je do części niejawnej przetargu,
 - d) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
 - e) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
 - f) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
4. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:
 - a) nie odpowiadają warunkom przetargu,
 - b) zostały złożone po wyznaczonym terminie,
 - c) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
5. W części niejawnej przetargu komisja przetargowa:
 - a) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert,
 - b) sporządza protokół z przetargu.
6. Przy wyborze oferty komisja przetargowa kieruje się zaoferowaną ceną oraz innymi kryteriami wpływającymi na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalonymi w warunkach przetargu.
7. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.
8. W trakcie przetargu ustnego ograniczonego oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpien.
9. W trzecim etapie Komisja przedstawia dokonany wybór wraz z uzasadnieniem Zarządowi, a Zarząd zatwierdzi na piśmie oferty albo zamknięcie przetargu bez wyboru oferenta w terminie 7 dni licząc od daty ogłoszenie wyników przetargu przez komisję przetargową.
10. Zarząd w terminie 3 dni roboczych licząc od daty zatwierdzenia na piśmie oferty lub zamknięcia przetargu bez wyboru oferenta zawiadamia uczestników przetargu na piśmie o wyborze oferenta albo zamknięciu przetargu bez wyboru oferenta.
11. Do ustalenia chwili zawarcia umowy nie stosuje się przepisów kodeksu cywilnego o przyjęciu oferty.

§ 12

1. Wygrywający przetarg zobowiązany jest w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu zapłacić Spółdzielni zaoferowaną kwotę stanowiącą wkład budowlany lub mieszkaniowy.
2. W przypadku nie wywiązania się z warunków określonych w ust. 1 wadium nie podlega zwrotowi.
3. Wniesione wadium zalicza się na poczet należnego wkładu budowlanego bądź mieszkaniowego.
4. Pozostałym przystępującym do przetargu wadium zwraca się w terminie 3 dni licząc od daty zatwierdzenia na piśmie oferty lub zamknięcia przetargu bez wyboru oferenta.
5. W przypadku gdy zarząd uchyla się od zawarcia umowy uczestnik przetargu, którego oferta została wybrana, może żądać zapłaty podwójnego wadium albo naprawienia szkody.

§ 13

W przypadku nie możliwości zbycia lokalu w postępowaniu przetargowym z powodu braku zainteresowanych, a także w innych uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni upoważniony jest do prowadzenia działań polegających na dokonywaniu zamian lokali pomiędzy zainteresowanymi osobami w sposób racjonalny, zmierzający do finalnej sprzedaży lokali.

§ 14

W przypadku niemożności zbycia lokalu bądź braku chętnych do zamiany Zarząd Spółdzielni może skorzystać z pomocy podmiotów gospodarczych prowadzących działalność w zakresie pośrednictwa nieruchomościami.

§ 15

Niniejszy regulamin został uchwalony w dniu 22 stycznia 2009r. uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej Nr 2/2009 i obowiązuje z chwilą podjęcia, tym samym traci moc uchwała Rady Nadzorczej Nr 22/2005 z dnia 14.07.2005r.

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej SM

Janusz Fredyk

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Bystrzycy Kłodzkiej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Wiktor Bańkowski

RADCA PRAWNY

mgr. Józef Fejtor-Gondek
nr rej. Wt. 273