

REGULAMIN ORGANIZOWANIA PRZETARGU - ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ im. Żwirki i Wigury w Gliwicach .

I. Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 16.09.1982r. " Prawo Spółdzielcze"
- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Żwirki i Wigury w Gliwicach"

II. Postanowienia wstępne

§ 1

Niniejszy regulamin dotyczy organizowania przetargów na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

§ 2

Ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu stanowiącego własność Spółdzielni należy przeprowadzić w postępowaniu przetargowym – pisemnym lub ustnym przetargu nieograniczonym (nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu zgodnie z postanowieniami Statutu).

III. Ogólne zasady organizowania przetargów

§ 3

1. Przetargi przeprowadza komisja przetargowa, powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. Komisja przetargowa winna składać się z nieparzystej liczby członków, nie mniej niż trzy osoby (pracowników Spółdzielni w tym 1 członek Zarządu Spółdzielni) – przewodniczącego i 2 członków komisji.
3. Oprócz członków wskazanych w pkt.2 w obradach komisji przetargowej może uczestniczyć upoważniony przedstawiciel Rady Nadzorczej jako obserwator z głosem doradczym.
4. W skład komisji nie mogą wchodzić osoby które pozostają ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
5. Członek komisji w przypadku stwierdzenia, że mają miejsce okoliczności określone w pkt. 4 powinien być wyłączony z jej składu. W przypadkach spornych, decyzję o wyłączeniu podejmują członkowie komisji przetargowej w głosowaniu, w którym nie uczestniczy członek komisji którego dotyczy wniosek o wyłączenie. W przypadku wyłączenia członka w tym trybie w jego miejsce wchodzi przedstawiciel Rady Nadzorczej , o ile co do niego nie zachodzą okoliczności z pkt. 4 bądź inny pracownik Spółdzielni.
6. Komisja przetargowa zobowiązana jest działać obiektywnie, wnikliwie i starannie, mając na uwadze interes Spółdzielni.

§ 4

Uczestników przetargu traktować należy na równych prawach w każdym z wybranych trybów postępowania, w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 5

1. Cena wywoławcza w I przetargu jest równa aktualnej wartości rynkowej danej nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
2. Zarząd przeprowadza I, II i III przetarg każdorazowo z ceną wywoławczą równą cenie wskazanej w pkt.1.
3. Nierozstrzygnięcie III przetargu upoważnia Zarząd wraz z Radą Nadzorczą do ustalenia dalszego toku postępowania.

§ 6

Zarząd zawiadamia o przeprowadzeniu przetargu w sposób określony w 22 ust.5 Statutu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem przetargu.

§ 7

Ogłoszenie o przetargu zawiera:

- a) nazwę i adres spółdzielni,
- b) opis i lokalizację przedmiotu przetargu, określenie przedmiotu objętego przetargiem,
- c) cenę wywoławczą za lokal,
- d) informację o warunkach, jakie muszą spełnić stający do przetargu,
- e) informacje o terminie i miejscu składania ofert pisemnych bądź o miejscu i terminie przetargu ustnego,
- f) pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności, w szczególności że wadium przepada na rzecz Spółdzielni w przypadku gdy osoba która wygrała przetarg uchyła się od zawarcia umowy bądź nie wpłaciła w terminie pozostałej części ustalonej w toku przetargu ceny.
- g) wysokość wadium oraz sposób i termin wpłacenia wadium,
- j) zastrzeżenie, że Spółdzielnia przysługuje prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

§ 8

Wysokość wadium ustalona przez Zarząd Spółdzielni powinna odpowiadać :

- a) 10 % wartości ceny wywoławczej - osoby stające do przetargu zobowiązane są do okazania komisji przetargowej dowodu wpłacenia wadium
- b) wadium należy przekazać na konto Spółdzielni lub wpłacić w kasie Spółdzielni przed terminem przetargu.

§ 9

1. Zwrot wadium następuje z chwilą:

- a) zakończenia postępowania przetargowego (do 7 dni po zakończeniu przetargu),
 - b) wycofania się z uczestnictwa w przetargu, jeżeli to nastąpiło przed dniem rozstrzygnięcia przetargu (do 7 dni po wycofaniu się),
 - c) unieważnieniu przetargu (do 7 dni po unieważnieniu przetargu).
2. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, gdy wygrywający przetarg:
- a) w terminie 14 dni od daty wygrania przetargu nie wpłaci pozostałej części wylicytowanej ceny nabycia.
 - b) uchyła się od zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Wysokość wadium może być zaliczona na poczet ceny ustanowienia odrębnej własności lokalu dla wygrywającego przetarg.

§ 10

1. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie oraz do złożenia pisemnego zgłoszenia swojego udziału w przetargu o treści stanowiącej załącznik nr 1 do Regulaminu.
2. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.

§ 11

1. Przetarg odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu.
2. Postępowanie przetargowe, do którego przystąpi jedna osoba uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny, a przedmiot przetargu osoba taka nabywa za cenę wywoławczą.
3. Komisja przetargowa zgodnie z trybem postępowania wykonuje czynności:
 - a) odczytanie warunków przetargowych,
 - b) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
 - c) potwierdzenie prawidłowości wniesienia wadium,
 - d) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki przetargu lub ich pełnomocników posiadających odpowiednio potwierdzone pełnomocnictwa,
 - e) jeżeli przetarg odbywa się w trybie pisemnym komisja w terminie 7 dni odbywa posiedzenie niejawnie w celu rozstrzygnięcia przetargu,
 - f) w przypadku przetargu ustnego przeprowadza się licytację:
 - prowadzący podaje cenę wywoławczą,
 - uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz to wyższe kwoty,

- kwota postąpienia licytacji nie może być niższa niż 1000zł,
 - licytacja kończy się jeżeli po trzykrotnym wywołaniu nikt wyższej kwoty nie zaproponuje, wówczas udziela się przybicia osobie która zaproponowała najwyższą kwotę
- g) sporządzenie i odczytanie protokołu przetargowego.

§ 12

1. Protokół powinien zawierać :

- a) opis lokalu,
 - b) skład komisji przetargowej,
 - c) wysokość ceny wywoławczej,
 - d) imiona i nazwiska oraz adresy osób stawających do przetargu na podstawie dowodu osobistego lub innych dokumentów stwierdzających tożsamość,
 - e) informację o spełnieniu warunków wymaganych od stawających do przetargu,
 - f) informację o przerwaniu postępowania lub nie dokonania wyboru jeżeli takie nastąpiło,
 - g) wylicytowaną cenę,
 - h) oświadczenie osoby, która wygrała przetarg, że znane są jej warunki nabycia przedmiotu przetargu o treści stanowiącej załącznik nr 2 do Regulaminu
 - i) podpisy członków komisji, nabywcy.
2. Jeżeli nabywca nie uiszczy ceny nabycia we wskazanym terminie (14 dni) Zarząd Spółdzielni sporządza pisemną notatkę, która jest załączona do dokumentów przetargowych;

§ 13

- 1. Na żądanie nabywcy może on uzyskać zaświadczenie potwierdzające fakt wygrania przetargu.
- 2. Jeżeli przedmiotem przetargu jest ustanowienie odrębnej własności lokalu Zarząd Spółdzielni ustala z notariuszem termin zawarcia umowy i zawiadamia o tym nabywcę.
- 3. Wyboru notariusza, o którym mowa w ust. 2 przed którym zawarta zostanie umowa dokonuje Zarząd Spółdzielni.
- 4. Zarząd Spółdzielni ustala termin podpisania umowy w porozumieniu z notariuszem w terminie 14 dni od daty wpływu środków pieniężnych o których mowa w § 12 pkt.2.

§ 14

Zarząd spółdzielni rozpatruje ewentualne zastrzeżenia i zatwierdza protokół przetargowy od strony formalno-prawnej w terminie 7 dni od otrzymania.

§ 15

IV. Postanowienia końcowe

- 1. Sprawy nieujęte w niniejszym regulaminie są rozpatrywane wg postanowień ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni i rozstrzygane stosownymi decyzjami Zarządu Spółdzielni ;

- 2. Niniejszy regulamin został przyjęty Uchwałą^{4/01/2019} Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Żwirki i Wigury w Gliwicach i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Gabriela Szewczyk

.....
Gzewczyk
Sekretarz

Paweł Dopart

.....
P Dopart
Przewodniczący