

UCHWAŁA Nr 42/2009
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”
z dnia 17.11..2009 r.

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu określającego zasady przeprowadzania przetargów pisemnych w celu zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienia własności lokali wolnych w sensie prawnym

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 133 ust. 1 pkt. 26 lit h Statutu Spółdzielni uchwała co następuje :

§ 1

Zatwierdza się Regulamin określającego zasady przeprowadzania przetargów pisemnych w celu zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienia własności lokali wolnych w sensie prawnym w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

REGULAMIN

określający zasady przeprowadzania przetargów pisemnych w celu zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienia własności lokali wolnych w sensie prawnym

I. PODSTAWA PRAWNA.

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Górczewska".
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Kodeks cywilny.
4. Ustawa o własności lokali

II. DEFINICJE.

§ 1

Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o :

1. Regulaminie - rozumie się przez to - niniejszy regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Górczewska”
2. Spółdzielni - rozumie się przez to: - Spółdzielnię Mieszkaniową „Górczewska” z siedzibą w Warszawie
3. Zarządzie Spółdzielni - rozumie się przez to: Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska” z siedzibą w Warszawie
4. Administracji - rozumie się przez to : Administrację Osiedla, wyodrębnionego terytorialnie w Spółdzielni.
5. Lokalu - rozumie się przez to: samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. O własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zmianami).
6. Lokalu wolnego w sensie prawnym - rozumie się przez to : lokal, który został opróżniony z osób i rzeczy prawa ich reprezentujących, położony jest w budynku Spółdzielni i nie jest obciążony żadnymi prawami lub roszczeniami osób trzecich.
7. Wartości rynkowej lokalu - rozumie się przez to wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. z późn. zmianami).
8. Oferencie - rozumie się przez to uprawnioną osobę prawną lub fizyczną, uczestniczącą w przetargu.
9. Statut Spółdzielni - rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”.
10. Ustawa - rozumie się przez to ustawę z z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, (tekst pierwotny: Dz. U. 2001 r. Nr 4 poz. 27) (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116) z późniejszymi zmianami

§ 2

1. Lokale używane, wolne w sensie prawnym, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu pisemnego.
2. Przetarg przeprowadza się w celu dokonania wyboru Oferenta, który zadeklaruje zapłatę kwoty najwyższej z tytułu ustanowienia i nabycia prawa własności lokalu lub jest członkiem uprawnionym do uczestniczenia w pierwszym etapie przetargu ograniczonego zgodnie z art 11 ust 2 Ustawy.
3. Decyzję o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do zbycia w drodze przetargu, z zachowaniem zasad określonych w niniejszym regulaminie, podejmuje Zarząd Spółdzielni, z zastrzeżeniem art 11 ust 2 Ustawy.
4. Z kwoty uzyskanej w ze sprzedaży lokalu w drodze przetargu, pokrywa się koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z przeprowadzeniem przetargu oraz wypłaca się osobom uprawnionym w rozumieniu Ustawy kwotę stanowiącą wartość rynkową lokalu, pomniejszoną w sposób wskazany w art. 11 ust 2(1) i 2(2) Ustawy.
5. Przetarg zarówno ograniczony jak i nieograniczony jest przetargiem pisemnym. Przetarg ustny (aukcja) może zostać przeprowadzony w wypadku złożenia w przetargu dwóch identycznych ofert.

§ 3

1. Prawo uczestniczenia w przetargu mają:
 - a) w ograniczonym - etap I, wyłącznie członkowie oczekujący, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący,
 - b) w ograniczonym - etap II, wyłącznie członkowie Spółdzielni, wspólnie z nimi zamieszkałe dzieci i inne osoby bliskie w rozumieniu Ustawy,
 - c) nieograniczonym - wszystkie zainteresowane osoby.
2. Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg nieograniczony, po bezskutecznym przeprowadzeniu obu etapów przetargu ograniczonego.
3. Z osobą, której oferta okazała się najkorzystniejsza, zostanie zawarta umowa o ustanowienie i przeniesienia własności lokalu w formie aktu notarialnego. Koszty zawarcia aktu notarialnego, postępowania wieczystoksięgowego i uzyskania dokumentów niezbędnych do zawarcia aktu, pokrywa nabywca lokalu.

§ 4

1. Przetargi ogłaszane przez Zarząd Spółdzielni przeprowadza się komisyjnie.
2. Komisja przetargowa składa się z co najmniej 4 osób. W skład Komisji przetargowej wchodzi przynajmniej 1 członek Zarządu oraz pracownicy Spółdzielni, wyznaczeni przez Zarząd Spółdzielni.
3. Przewodniczącym Komisji przetargowej jest zawsze Członek Zarządu, wchodzący w jej skład. W przypadku udziału w pracach komisji więcej niż 1 Członka Zarządu, wyboru Przewodniczącego dokonują członkowie komisji będący Członkami Zarządu.
Przewodniczący Komisji przetargowej kieruje jej pracami i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 5

1. Z postępowania przetargowego komisja sporządza protokół zawierający: a) opis lokalu mieszkalnego, b) imiona i nazwiska, adresy oferentów, a w przypadku członków numer rejestru członkowskiego, c) zaproponowaną przez osoby uczestniczące w przetargu cenę za 1m² powierzchni użytkowej mieszkania, d) informacje o spełnieniu warunków uczestnictwa w przetargu, e) w razie potrzeby, uzasadnienie unieważnienia przetargu, f) w protokole z przetargu ograniczonego w II etapie, informację o ogłoszeniu przetargu ustnego (aukcji) ograniczonego do oferentów, których oferty są identyczne pod względem ceny za 1m²p.um, g) uzasadnienie dokonania wyboru.
2. Załącznikiem do protokołu jest dokumentacja przetargowa, która składa się z :
 - a) operatu szacunkowego, sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego zawierającego wycenę lokalu,
 - b) opisu lokalu wraz z podstawowymi danymi budynku (data oddania budynku do użytku, technologii wykonania, wyposażenie w media i planu (rzutu poziomego lokalu i ew. pomieszczenia przynależnego),
 - c) informacji o wysokości opłat przypadających na dany lokal, wynikających z kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, wg zasad określonych w Statucie, o wysokości niespłaconych części kosztów budowy, w tym zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami oraz spłaty nominalnej kwoty umorzenia lub dotacji jak również wysokości nie wniesionego wkładu mieszkaniowego,
 - d) zestawienia kosztów określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 6

Komisja przetargowa obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich oferentów ubiegających się o zawarcie umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokalu i prowadzenia przetargu w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 7

1. Ceną wywoławczą w toku przetargu ograniczonego (w obu etapach) jest wartość rynkowa lokalu, w kwocie wskazanej przez rzeczoznawcę majątkowego wykonana na zlecenie przez Spółdzielnię.
2. Jeżeli przetarg ograniczony (oba etapy) zakończy się bez wyłonienia nabywcy, Zarząd ogłasza przetarg nieograniczony lub przeznaczy ten lokal do oddania w najem osobom fizycznym lub prawnym, z zachowaniem zasad wynikających ze Statutu Spółdzielni.
3. Jeżeli oferent wybrany w toku przetargu ograniczonego w pierwszym etapie, nie przystąpi w wskazanym terminie do zawarcia aktu notarialnego, uprawnionym do zawarcia umowy będzie członek następny, pod względem pierwszeństwa o którym mowa z art 11 ust 2 Ustawy.
4. Drugi etap przetargu ograniczonego Zarząd ogłasza w przypadku nie dojścia do zbycia lokalu w toku przetargu ograniczonego, etap pierwszy.

§ 8

Spółdzielnia ogłasza zawiadomienie o przetargu:

- 1) dla przetargu ograniczonego zamieszczając zaproszenia na tablicach ogłoszeń Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na klatkach schodowych, w prasie lokalnej stosownie do wymogów Ustawy oraz wysyła zawiadomienia pisemne o pierwszym etapie przetargu do wszystkich członków uprawnionych do uczestniczenia w przetargu ograniczonym,
- 2) dla przetargu nieograniczonego - zamieszczając ogłoszenia na tablicach ogłoszeń Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni i w prasie lokalnej.

§ 9

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać co najmniej:

- 1) nazwę i adres Spółdzielni,
- 2) informacje o rodzaju przetargu oraz jego przedmiocie
- 3) opis i lokalizację lokalu mieszkalnego,
- 4) termin postawienia lokalu do dyspozycji,
- 5) informacje o warunkach uczestnictwa w przetargu,
- 6) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
- 7) miejsce i termin składania ofert,
- 8) dane kontaktowe gdzie zainteresowane osoby uzyskają bliższe informacje na temat przetargu,
- 9) podstawy unieważnienia przetargu,
- 10) termin związania ofertą,
- 11) skutki odstąpienia od przetargu i podpisania umowy

§ 10

1. Oferent przystępujący do przetargu ograniczonego etap I i II obowiązany jest umieścić następujące dane:
 - a) dokładne określenie oferenta, (imię/ imiona, nazwisko, adres zamieszkania, adres do korespondencji, nr PESEL, NIP, nr dokumentu tożsamości, a w przypadku osoby prawnej nazwę firmy, adres, nr REGON, NIP, oznaczenie organu prowadzącego rejestr oraz aktualny wypis z rejestru firmy),
 - b) oświadczenie o bezwarunkowej woli nabycia lokalu za oferowaną cenę,
 - c) bezwarunkowe zobowiązanie do niezwłocznej zapłaty kwoty w całości wskazanej w ofercie pisemnej lub ustnej w przypadku wybrania jego oferty,
 - d) zobowiązanie do niezwłocznego i bezwarunkowego przystąpienia do umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie,
 - e) w przetargu ograniczonym II etap - proponowaną cenę 1m² p.u.m,
 - f) w przetargu ograniczonym II etap - oświadczenie, czy będzie uczestniczył w ewentualnej ustnej części przetargu (aukcji), jeżeli zaproponowana przez niego cena będzie identyczna z ceną podaną przez inną osobę lub osoby uczestniczące w przetargu,
 - g) numer konta, na które ma być zwrócone wadium, jeżeli oferent nie wygra przetargu,
 - h) złożyć oświadczenie, iż zapoznał się z Regulaminem przetargu

- i) imię i nazwisko członka z którym zamieszkuje osoba bliska, jeżeli z tego tytułu osoba ta korzysta z uprawnienia do uczestniczenia w drugim etapie przetargu ograniczonego,
 - j) numer rejestru członkowskiego, tylko w przypadku przetargu ograniczonego etap I,
2. Ofertę o przystąpieniu do przetargu należy umieścić w zamkniętej kopercie z napisem
„Oferta uczestnictwa w przetargu pisemnym na zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie własności na lokal nr.... przy ul.
"(należy wpisać adres mieszkania będącego przedmiotem przetargu).
 3. Koperta nie może zawierać nazwiska osoby przystępującej do przetargu. Oferta nie spełniająca tego wymogu jest nieważna i nie jest rozpatrywana w postępowaniu przetargowym
 4. Pracownik Spółdzielni u którego będą składane oferty stawia na kopercie w miejscu jej zaklejenia pieczętkę Spółdzielni, wpisuje na kopercie liczbę porządkową dziennika podawczego oraz potwierdza na kartce zaopatrzonej w pieczętkę Spółdzielni i imienną pieczętkę liczbę dziennika i datę złożenia oferty wraz z informacją jakiego przetargu zgłoszenie dotyczy.

§ 11

1. Osoby uczestniczące w przetargu nieograniczonym podają w swojej ofercie dane o których mowa w § 10 ust. 1 pkt a - h,
2. Zasady składania ofert obowiązują jak przy przetargu ograniczonym.

§ 12

Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania ofert nie może być krótszy niż 2 tygodnie od daty ukazania się ogłoszenia / na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej Spółdzielni/.

§ 13

1. Osoby uczestniczące w przetargu obowiązane są wnieść wadium w wysokości 10 % wartości ceny wywoławczej określonej na podstawie operatu szacunkowego.
2. Wadium jest wnoszone na konto wskazane przez Spółdzielnię.

§ 14

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą:
 - a) zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom postępowania przetargowego których oferty nie zostały wybrane, na wskazane przez oferentów konto bankowe lub dokonując wypłaty za pośrednictwem kasy Spółdzielni,
 - b) unieważnienia przetargu.
2. Przystępujący do przetargu traci wadium jeżeli w terminie do 90 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu na jego korzyść nie dokona wpłaty kwoty oferowanej z tytułu nabycia lokalu lub nie przystąpi do zawarcia umowy nabycia lokalu w formie aktu notarialnego.
3. Oferent po upływie 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu na jego korzyść uiszcza odszkodowanie w wysokości pełnych kosztów utrzymania lokalu określonych przez Zarząd.
4. Wysokość wadium zaliczona jest do ceny nabywca lokalu w toku przetargu i nie podlega zwrotowi.

§ 15

1. Osoby uczestniczące w przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.
2. Regulamin organizowania przetargu oraz informacja o terminie oglądania lokalu wyłożone winny być w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.

§ 16

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Komisja przetargowa przeprowadzając przetarg :
 - a) sprawdzi czy wszystkie oferty znajdują się w zamkniętych kopertach i czy nie zostały naruszone pieczęcie Spółdzielni umieszczone w miejscu zaklejenia koperty,
 - b) otworzy oferty w obecności wszystkich członków Komisji, którzy potwierdzą prawidłowość otwarcia ofert podpisem na protokole,
 - c) sprawdzi prawidłowość oświadczeń oferentów o przysługiwaniu im uprawnień do uczestnictwa w przetargu ograniczonym,
 - d) zbada czy złożone oferty zawierają wszystkie składniki, wymagane Regulaminem,
 - e) zawiadomienia wszystkich uczestniczących w przetargu osób o sposobie rozstrzygnięcia przetargu, tj. za jaką kwotę zostało nabyte odrębnej własności lokalu będące przedmiotem przetargu.
3. Jeżeli wśród ofert w których została zaproponowana najwyższa cena za 1m²p.u.m dwie lub więcej zawierają tą samą cenę, rozstrzygnięcie przetargu odbywa się w poprzez przeprowadzenie przetargu ustnego (aukcji) ograniczonego do oferentów, którzy podali najwyższą kwotę. W toku aukcji postęp kwoty licytacji nie może być niższy niż 50 zł za 1m² p.u.m.
4. W przypadku określonym w ust.3, Zarząd zobowiązany jest zawiadomić w terminie 7 dni od daty pierwszej tury przetargu, wszystkie osoby w nim uczestniczące o konieczności przeprowadzenia przetargu ustnego, który nie może odbyć się wcześniej niż przed upływem 14 dni od daty wysłania zawiadomień.
5. Przetarg ustny odbywa się w obecności Komisji, która obecna była przy rozpatrywaniu złożonych przez uczestników przetargu pisemnego ofert.

§ 17

Przetarg ograniczony i nieograniczony może być unieważniony jeżeli:

- 1) w pracach Komisji nie będzie mógł brać udział członek Zarządu,
- 2) Przewodniczący Komisji, w przypadku braku możliwości udziału w pracach Komisji, nie wyznaczy do pełnienia tej funkcji innego członka Zarządu,
- 3) nastąpi zdarzenie losowe uniemożliwiające przeprowadzenie postępowania przetargowego lub jego kontynuowanie,
- 4) do przetargu zgłoszą się mniej niż dwie osoby.

§ 18

Zarząd może unieważnić przetarg przed dokonaniem wyboru najkorzystniejszej oferty bez podania przyczyn

§ 19

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Statutu Spółdzielni, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , kc.

§ 20

Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia.

§ 21

Traci moc Regulamin przetargu pisemnego na pierwszeństwo ustanowienia: odrębnej własności do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego z dnia 06.10.2003 r., uchwała RN nr 25/2003.