

**Regulamin przeprowadzenia przetargu
na ustanowienie odrębnej własności i sprzedaż lokali
będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZ DOM”**

Regulamin niniejszy określa zasady i tryb przeprowadzenia przetargu na lokale, co do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeżeli nie ma osób uprawnionych do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa lub z tego uprawnienia osoby te nie skorzystały, rozwiązano bądź wygasła umowa najmu lokalu.

§ 1

1. Przetarg prowadzi każdorazowo powołana przez Zarząd Spółdzielni Komisja Przetargowa składająca się z trzech osób, w tym przewodniczącego i dwóch członków.
2. Członkiem Komisji Przetargowej nie może być osoba uczestnicząca w przetargu, a także osoba jej bliska.
3. Komisja Przetargowa rozpoczyna działalność z dniem powołania, a kończy z chwilą zakończenia określonych czynności przetargowych.

§ 2

1. Termin przetargu wyznacza Zarząd Spółdzielni.
2. Zawiadomienie o przetargu ukazuje się na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w budynku w którym znajduje się lokal, minimum 30 dni przed terminem przetargu.
3. Zawiadomienie o przetargu powinno zawierać w szczególności:
 - nazwę i siedzibę Spółdzielni,
 - przedmiot przetargu,
 - wysokość ceny wywoławczej lokalu,
 - miejsce i termin składania ofert,
 - miejsce wyłożenia do wglądu wyceny lokalu, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - wysokość wadium, sposób i termin jego wpłacenia,
 - informację o możliwości i terminie udostępnienia lokalu do obejrzenia,
 - miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
 - informacja o tym, co musi zawierać oferta,
 - zastrzeżenie o prawie Spółdzielni do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

Wzór zawiadomienia o przetargu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

§ 3

1. Cenę wywoławczą lokalu ustala Zarząd Spółdzielni w wysokości nie niższej niż wartość rynkowa lokalu, określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
2. Zarząd może ustalić cenę wywoławczą lokalu w wysokości wyższej niż wartość rynkowa lokalu, jednak nie więcej niż o 10 % wartości rynkowej, określonej w operacie szacunkowym.

§ 4

1. Zarząd Spółdzielni ustala wysokość wadium, które nie może być niższe niż 1/10 ceny wywoławczej lokalu.
2. Wadium powinno być wpłacone na rachunek bankowy Spółdzielni najpóźniej na 1 dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. Wadium osoby, która wygrała przetarg, zalicza się na poczet wylicytowanej ceny lokalu.
4. Wadium wpłacone przez osoby, które nie wygrały przetargu, lub w przypadkach unieważnienia przetargu przez Spółdzielnię, zwracane jest w ciągu 7 dni od dnia

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 15/2022 z dnia 16.12.2022 r.
przeprowadzenia lub unieważnienia przetargu na wskazany przez oferentów numery rachunków bankowych.

5. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni w przypadku, gdy osoba, która wygrała przetarg, nie wpłaciła na rzecz Spółdzielni wylicytowanej ceny lokalu.
6. Od kwot wniesionych z tytułu wadium nie nalicza się odsetek.

§ 5

1. Osoba przystępująca do przetargu zobowiązana jest uiścić wadium.
2. Osoba przystępująca do przetargu powinna złożyć w zamkniętej kopercie w biurze Spółdzielni pisemną ofertę, na której zostanie odnotowana data i godzina wpływu. Koperta powinna być opatrzona napisem: „Przetarg na lokal nr przy ul. w Wysokiej”. Oferent zobowiązany jest do podania na kopercie swojego imienia, nazwiska i nr telefonu.
3. Oferty, o których mowa w ust. 4 mogą być składane najpóźniej na 1 dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.
4. Oferta powinna być sporządzona w języku polskim i zawierać w szczególności:
 - imię, nazwisko i adres oferenta, numer telefonu oferenta,
 - oferowaną cenę (nie niższą niż cena wywoławcza lokalu wskazana w zawiadomieniu o przetargu),
 - podpis i datę sporządzenia oferty,
 - oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu zawartymi w niniejszym Regulaminie i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
 - oświadczenie oferenta o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, będącego przedmiotem ogłoszonego przetargu i jego sprzedaży,
 - dowód wpłaty wadium.

Wzór oferty stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.

5. Do oferty, o której mowa w us.4, należy dołączyć pisemne oświadczenie oferenta o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu.
6. Osoby zamierzające nabyć lokal przy pomocy kredytu bankowego, do oferty dołączają zaświadczenie z banku o wydaniu przyrzeczenia udzielenia kredytu (promesy).
7. Ofertę złożoną po terminie uważa się za nie spełniającą warunków określonych w przetargu, co powoduje, że nie podlega ona dalszemu rozpatrzeniu przez Komisję Przetargową.

§ 6

1. Przetarg odbywa się w miejscu i terminie określonym w zawiadomieniu o przetargu.
2. Przetarg jest ważny, jeżeli wpłynęła minimum jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
3. Otwarcie ofert następuje w sposób jawny w obecności oferentów.
4. Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera koperty i referuje treść złożonych ofert. Dalej przetarg odbywa się w drodze ustnej licytacji. Przewodniczący Komisji Przetargowej podaje cenę wywoławczą lokalu w licytacji, którą staje się najwyższa cena zaoferowana w złożonych ofertach. Następnie oferenci zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejno wyższe kwoty. Zaoferowana cena przestaje wiązać, gdy biorący udział w licytacji oferent zaoferował cenę wyższą. Jeżeli po trzykrotnym wywołaniu nikt wyższej kwoty nie zaproponuje, Przewodniczący Komisji Przetargowej ogłasza, który z oferentów wygrał przetarg, oferując najwyższą cenę. Przewodniczący podaje jej wysokość oraz zamyka przetarg.
5. W przypadku nieobecności oferenta na przetargu jego oferta zostaje odrzucona, a wadium zostanie mu zwrócone przez Spółdzielnię w ciągu 7 dni od dnia odbycia przetargu.
6. Komisja Przetargowa unieważnia przetarg gdy:

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 15/2022 z dnia 16.12.2022 r.

- pierwszy przetarg nie dojdzie do skutku (np. z powodu niezgłoszenia się oferenta na przetarg albo niezaoferowania ceny wywoławczej lokalu),
 - pierwszy przetarg nie został rozstrzygnięty.
7. Niezależnie od powyższego, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
 8. W przypadku unieważnienia przetargu przez Spółdzielnię oferentom nie przysługuje żadne roszczenie względem Spółdzielni, z wyjątkiem roszczenia o zwrot wadium.
 9. W przypadku unieważnienia przetargu z powodu nie spełnienia wymogów określonych w ust. 6, Zarząd Spółdzielni ogłasza drugi przetarg.
 10. *W przypadku ponownego unieważnienia przetargu istnieje możliwość zbycia lokalu z wolnej ręki, przy obniżeniu wartości lokalu od 10 % do 20 % od wartości rynkowej określonej w operacie szacunkowym. Decyzje podejmuje Zarząd.*

§ 7

1. Komisja Przetargowa sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.
2. Protokół powinien zawierać następujące informacje:
 - stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu,
 - oznaczenie terminu i miejsca przetargu,
 - oznaczenie przedmiotu przetargu (opis i położenie lokalu),
 - cenę wywoławczą lokalu, wskazaną w zawiadomieniu o przetargu,
 - imiona i nazwiska członków Komisji Przetargowej,
 - liczbę otrzymanych ofert, imiona i nazwiska oferentów oraz informacje o wpłaconym wadium,
 - imię i nazwisko osób nie dopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - imię i nazwisko oferenta, który w ofercie zaproponował najwyższą cenę oraz jej wysokość,
 - przebieg licytacji ze wskazaniem wylicytowanej przez poszczególnych oferentów cenę lokalu,
 - informację o dokonaniu wyboru oferenta z podaniem jego imienia i nazwiska ze wskazaniem wysokości wylicytowanej ceny lokalu,
 - informację o ewentualnym unieważnieniu przetargu,
 - datę sporządzenia protokołu, podpisy wszystkich członków Komisji Przetargowej.

Załącznikami do protokołu są wszystkie zgłoszone oferty.

§ 8

1. W przypadku gdy osoba, która wygrała przetarg, nie wpłaciła wylicytowanej ceny lokalu w terminie określonym w § 9 ust. 1 Regulaminu, Komisja Przetargowa w pierwszej kolejności proponuje ustanowienie odrębnej własności lokalu, będącego przedmiotem przetargu i jego sprzedaży – kolejnej osobie, która w przetargu wylicytowała najwyższą cenę lokalu. W tym przypadku zainteresowany ustanowieniem odrębnej własności przedmiotowego lokalu i jego sprzedaży, jest zobowiązany w terminie 21 dni od dnia wezwania Spółdzielni wpłacić na rachunek bankowy Spółdzielni wylicytowaną cenę lokalu.
2. W przypadku, gdy nie dojdzie do ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zgodnie z ust. 1 zostaje ogłoszony nowy przetarg.

§ 9

1. Osoba, która wygrała przetarg zobowiązana jest do wniesienia na rachunek bankowy Spółdzielni wylicytowanej ceny za lokal w terminie do 30 dni od daty przeprowadzenia przetargu.

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 15/2022 z dnia 16.12.2022 r.

2. Z osobą, która wygrała przetarg, po wpłaceniu przez nią wylicytowanej ceny lokalu, Spółdzielnia niezwłocznie zawiera umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w formie aktu notarialnego.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych, dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciąża osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Osoba, z którą zawarta została umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, otrzyma klucze do lokalu na podstawie podpisanego obustronnie protokołu przekazania.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa, Statutu Spółdzielni oraz innych aktów wewnątrzspółdzielczych.

§ 11

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Nasz Dom” Uchwałą nr 8/2022 z dnia 16.05.2022 r.
2. *Zmiany do niniejszego Regulaminu wprowadzono na podstawie Uchwały nr 15/2022 Rady Nadzorczej SM „Nasz Dom” z dnia 16.12.2022 r.*