

REGULAMIN

przetargu na zbycie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i garażu w zasobach SBM „Powiśle”

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

- 1 Regulamin określa zasady zbywania lokali mieszkalnych i garaży stanowiących własność SBM „Powiśle” (dalej „Spółdzielni”), które są wolne w sensie prawnym i fizycznym.
- 2 Regulamin jest jawny.

§ 2

- 1 Zarząd ogłasza przetarg na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia wyrażającej zgodę na zbycie lokalu lub garażu w drodze przetargu.
- 2 Przed ogłoszeniem przetargu Zarząd musi dysponować wyceną lokalu lub garażu sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego.
- 3 Sprzedaż następuje w drodze przetargu ustnego nieograniczonego (licytacji) lub w drodze przetargu pisemnego (złożenie ofert cenowych),
- 4 W sprawie wyboru rodzaju przeprowadzanego przetargu decyzję podejmuje Rada Nadzorcza.
- 5 Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni lub upoważniony przez Zarząd pracownik Spółdzielni.
- 6 Dopuszcza się zbycie lokalu lub garażu w trybie bezprzetargowym w przypadku gdy dwa kolejno ogłoszone przetargi nie wyłoniły kupca lub z powodu nie zgłoszenia się na przetargi żadnego oferenta. Zgodę na zbycie lokalu lub garażu z „wolnej ręki” oraz zatwierdzenie ceny zbycia należy do kompetencji Rady Nadzorczej Spółdzielni.
- 7 Obsługę techniczną przetargu zapewnia Zarząd Spółdzielni.

§ 3

- 1 W imieniu Zarządu Spółdzielni przetarg prowadzi Komisja Przetargowa.
- 2 Komisja składa się z 5 osób, przy czym w jej skład wchodzi:
 - a trzech członków Rady Nadzorczej wybranych przez Radę Nadzorczą;
 - b jeden przedstawiciel desygnowany przez Komitet Domowy, w którego zasobach znajduje się lokal lub garaż;
 - c jeden pracownik Spółdzielni wyznaczony przez Zarząd.
- 3 Członek Rady Nadzorczej zostaje przewodniczącym Komisji.
- 4 Członek Komisji ani jego osoba bliska, ani osoba działająca na jego zlecenie, nie mogą być uczestnikiem przetargu. Każdy członek Komisji składa pisemne oświadczenie potwierdzające, że żaden z uczestników dopuszczonych do udziału w przetargu nie jest jego osobą bliską.
- 5 Termin „osoba bliska” ma w niniejszym Regulaminie takie samo znaczenie

jak w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 4

- 1 Członkowie Komisji są zobowiązani do zachowania bezstronności i nie mogą preferować żadnego z uczestników przetargu.
- 2 Jedynym kryterium wyboru nabywcy jest najwyższa cena zaoferowana w trakcie przetargu.

Rozdział II: Postępowanie przetargowe

§ 5

- 1 Zarząd ogłasza przetarg w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się uchwały Walnego Zgromadzenia, o której mowa w § 2 ust. 1, o ile zbywany lokal lub garaż został przygotowany do zbycia.
- 2 Postępowanie przetargowe poprzedza ogłoszenie o przetargu zamieszczone w prasie codziennej (o ile wartość lokalu lub garażu przekracza **35 000 zł**), na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i tablicach ogłoszeń w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni, oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Ogłoszenie zostanie zamieszczone co najmniej **na 10 dni** przed wyznaczonym terminem przetargu. W jednym ogłoszeniu można podać informacje o kilku przetargach.
- 3 Ogłoszenie powinno zawierać:
 - a nazwę i adres siedziby Spółdzielni,
 - b opis i lokalizację lokalu lub garażu,
 - c **rodzaj przetargu,**
 - d termin postawienia lokalu lub garażu do dyspozycji,
 - e cenę wywoławczą,
 - f informację o warunkach, jakie muszą spełnić stający do przetargu,
 - g informację o możliwości zapoznania się z Regulaminem;
 - h miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
 - i termin oględzin lokalu lub garażu.
- 4 Cenę wywoławczą ustala Zarząd na poziomie minimum 80% wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym w I przetargu oraz na poziomie minimum 70% w II przetargu.
- 5 Regulamin jest wyłożony w siedzibie Spółdzielni do zapoznania się przez osoby, które chcą wziąć udział w postępowaniu przetargowym.
- 6 Spółdzielnia zastrzega sobie prawo odwołania lub zmiany ogłoszenia o przetargu.

§ 6

- 1 W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne i podmioty nie posiadające osobowości prawnej (np. spółka jawna), które wpłaciły wadium w określonej wysokości i w wyznaczonym terminie.

- 2 Wpłata wadium przez uczestnika przetargu jest równoznaczna z potwierdzeniem przez niego faktu zapoznania się z niniejszym Regulaminem i jego akceptacją.

§ 7

- 1 Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
- 2 Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeśli:
 - a do przetargu nie przystąpiła żadna osoba spełniająca warunki formalne;
 - b żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.

§ 8

- 1 Komisja Przetargowa może ogłosić przerwę w postępowaniu przetargowym tylko z przyczyn niezależnych od Komisji.
- 2 Przerwa nie powinna trwać dłużej niż trzy dni robocze. Powód zarządzenia przerwy należy wpisać do protokołu z postępowania przetargowego.

Rozdział III: Wadium

§ 9

- 1 Osoby zainteresowane przetargiem wnoszą wadium w wysokości **co** najmniej 10 % wartości lokalu określonej w operacie szacunkowym w terminie określonym w ogłoszeniu.
- 2 Wysokość wadium z zastrzeżeniem warunku określonego w ust 1 każdorazowo określa Zarząd Spółdzielni,
- 3 Wadium wnoszone jest przelewem na konto Spółdzielni.
- 4 W tytule przelewu wadium należy podać dokładny **adres** lokalu lub garażu, którego wpłata dotyczy.
- 5 Wpłata wadium na dany lokal lub garaż uprawnia do licytacji tylko tego lokalu lub garażu, na który została dokonana. Osoby, które chcą brać udział w licytacji kilku lokali lub garaży, powinny dokonać wpłaty wadium na każdy z nich oddzielnie.
- 6 Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg zalicza się na poczet ceny nabycia.
- 7 Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium:
 - a) w przypadku odwołania ogłoszenia o przetargu przez Spółdzielnię.
 - b) wszystkim uczestnikom postępowania przetargowego, którzy nie wygrali przetargu,
- 8 Zwrot wadium następuje niezwłocznie po zakończeniu przetargu, nie później niż w terminie trzech dni roboczych. Datą zwrotu jest dzień obciążenia rachunku Spółdzielni.
- 9 Uczestnik, który wygrał przetarg, traci wadium w całości w przypadku uchylania się od zawarcia umowy nabycia wylicytowanego lokalu lub garażu.

Rozdział IV

Przetarg ustny – licytacja

§ 10

- 1 Przetarg prowadzi Przewodniczący Komisji Przetargowej.
- 2 Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i czasie określonym w ogłoszeniu.
- 3 Przed przystąpieniem do licytacji, każdy z uczestników przetargu zobowiązany jest przedłożyć Komisji:
 - a dokument stwierdzający tożsamość,
 - b dowód wpłaty wadium,
 - c pełnomocnictwo albo aktualny odpis z rejestru sądowego (sporządzony nie wcześniej niż miesiąc przed wyznaczonym terminem przetargu) lub ewidencji działalności gospodarczej lub jego potwierdzoną kopię, jeżeli uczestnik reprezentuje inną osobę fizyczną, osobę prawną lub podmiot nie posiadający osobowości prawnej;
 - d pisemne oświadczenie, że nie zgłasza zastrzeżeń do stanu fizycznego i prawnego przedmiotu przetargu.
- 4 Przed przystąpieniem do licytacji Komisja Przetargowa sprawdza tożsamość uczestników przetargu, spełnienie przez nich warunków formalnych (w tym, czy wadium wpłynęło na konto Spółdzielni), oraz kompletuje dokumenty wymienione w Regulaminie.
- 5 Przewodniczący Komisji podaje uczestnikom przetargu do wiadomości imiona i nazwiska lub nazwy firmy osób, które zostały dopuszczone do przetargu.
- 6 Komisja Przetargowa sporządza protokół z postępowania przetargowego.

§ 11

- 1 Przetarg rozpoczyna się od wywołania.
- 2 Uczestnicy zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny dopóty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie będzie dalszych postąpień.
- 3 Postąpienie nie może być niższe niż 2 000 zł (słownie: dwa tysiące złotych) w przypadku, gdy cena wywoławcza nie przekracza 100 000 zł, albo 5 000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) w przypadku, gdy cena wywoławcza przekracza 100.000 zł.
- 4 Cena zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą.
- 5 Po ustaniu zgłaszania postąpień, Przewodniczący Komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę, dokonuje przybicia i zamyka przetarg. Trzykrotne wywołanie i przybicie następuje bez nieuzasadnionej zwłoki.
- 6 Komisja Przetargowa sporządza protokół z licytacji, w którym zamieszcza imię i nazwisko lub nazwę albo firmę osoby, która przetarg wygrała. Protokół

zostaje odczytany przez Przewodniczącego.

- 7 Uczestnik, który wygrał przetarg składa pisemne oświadczenie potwierdzające wysokość wylicytowanej ceny.

Rozdział V Przetarg pisemny – oferty cenowe

§ 12

- 1 Przetarg prowadzi Przewodniczący Komisji Przetargowej.
- 2 Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i czasie określonym w ogłoszeniu.
- 3 Przewodniczący w postępowaniu jawnym otwiera złożone oferty i podaje zaoferowane ceny, nazwiska osób, które złożyły oferty oraz sprawdza dołączenie do ofert dowodu wpłaty wadium.
- 4 Ceny zgłoszone w ofertach są cenami ostatecznymi i nie ma możliwości ich zmiany przez oferentów,
- 5 W części tajnej, przed przystąpieniem do wyboru oferty, Komisja sprawdza złożone oferty pod względem ich kompletności zgodnie z materiałami przetargowymi w szczególności:
 - a potwierdza czy wadium zostało zdeponowane na konto Spółdzielni,
 - b potwierdza czy zaoferowana cena jest zgodnie z wymaganiami wyższa lub równa cenie wywoławczej,
 - c potwierdza złożenie przez oferentów wymaganych oświadczeń.
- 6 Po sprawdzeniu kompletności złożonych ofert, Przewodniczący Komisji sporządza listę osób, które zostały dopuszczone do dalszego postępowania przetargowego, przetarg wygrywa oferent, który zgłosił najwyższą cenę. W przypadku złożenia jednakowych ofert, Komisja zaprasza oferentów, którzy złożyli najwyższe oferty do złożenia dodatkowych informacji, a następnie po wysłuchaniu oferentów dokonuje wyboru oferty w drodze głosowania.
- 7 Komisja Przetargowa sporządza protokół z postępowania przetargowego, w którym zamieszcza imię i nazwisko lub nazwę firmę, która przetarg wygrała. Protokół zostaje odczytany w postępowaniu jawnym przez Przewodniczącego.

Rozdział VI Postępowanie po wyborze oferty

§ 13

- 1 Przewodniczący Komisji Przetargowej przekazuje Zarządowi protokół z postępowania przetargowego bezpośrednio po zakończeniu przetargu.
- 2 Protokół z postępowania przetargowego stanowi podstawę do zawarcia umowy nabycia lokalu lub garażu.
- 3 **Uczestnik, który wygrał przetarg zobowiązany jest do dokonania wpłaty będącej różnicą ceny wylicytowanej, a wadium w terminie najpóźniej na 4 dni przed podpisaniem aktu notarialnego**
- 4 Uczestnik, który wygrał przetarg zobowiązany jest do podpisania umowy nabycia lokalu lub garażu w terminie 21 dni od dnia przetargu.

§ 14

- 1 Zarząd niezwłocznie ustala z uczestnikiem, który wygrał przetarg, właściwego notariusza do sporządzenia aktu notarialnego nabycia wylicytowanego lokalu lub garażu.
- 2 Zarząd Spółdzielni w ciągu 7 dni od zamknięcia przetargu zawiadomi uczestnika, który wygrał przetarg o dokładnym terminie (z podaniem godziny) zawarcia umowy nabycia lokalu lub garażu **u notariusza**.
- 3 Wylicytowana cena powinna zostać uiszczona w całości do dnia, w którym ma być zawarta umowa nabycia, na rachunek Spółdzielni.
- 4 Zarząd odstąpi od zawarcia umowy nabycia, a wadium ulegnie przepadkowi, jeśli uczestnik, który wygrał przetarg, nie wpłaci wylicytowanej ceny w terminie określonym w ustępie 3 lub nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie wskazanym w zawiadomieniu.
- 5 Wszelkie koszty sporządzenia aktu notarialnego, koszty założenia księgi wieczystej oraz podatek od czynności cywilnoprawnej ponosi nabywca.
- 6 Spółdzielnia może żądać unieważnienia zawartej umowy, jeśli strona tej umowy, inny uczestnik lub osoba działająca w porozumieniu z nimi wpłynęła na wynik przetargu w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami. Uprawnienie to wygasa z upływem miesiąca od dnia, w którym Spółdzielnia dowiedziała się o istnieniu przyczyny unieważnienia, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zawarcia umowy (art. 70[5] Kodeksu cywilnego).

Rozdział VII: Postanowienia końcowe

§ 15

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 2/2013 z dnia 28.01.2013 r. Traci moc Regulamin przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/2011, z dnia 28.02.2011 r.