

REGULAMIN

przeprowadzania przetargów na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Sarni Stok” w Bielsku-Białej

Tryb i warunki przeprowadzania przetargów ustala się w oparciu o przepisy Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym w dacie przeprowadzania przetargu

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. O przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży w drodze przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.
2. Do sprzedaży w drodze przetargu przeznaczają się lokale:
 - a) przejęte przez Spółdzielnię w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu,
 - b) przejęte lokale mieszkalne przez Spółdzielnię z licytacji komorniczych, co do których uprzednio przysługiwało prawo odrębnej własności lub własnościowe prawo do lokalu, a lokale znajdują się w budynkach stanowiących zasoby Spółdzielni.
3. Przetarg powinien być ogłoszony nie później niż w ciągu 3 miesięcy licząc od dnia wydania lokalu lub przejęcia przez Spółdzielnię lokalu z licytacji komorniczej chyba, że opuszczający lokal nie dokonają wymeldowania, a postępowanie administracyjne nie zostało w tym terminie zakończone.

§ 2

1. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego może nastąpić w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego lub ograniczonego. Przetarg pisemny nieograniczony lub ograniczony odbywa się na drodze pisemnych ofert z możliwością licytacji.
2. Przetarg ogłasza Zarząd Spółdzielni.
3. Informacja o przetargu powinna być zamieszczona w prasie lokalnej bądź w tygodniku „Jarmark” i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
4. Data przetargu (otwarcia ofert) powinna być wyznaczona nie wcześniej niż jeden tydzień od daty ukazania się ogłoszenia w prasie lokalnej.
5. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- nazwę i adres Spółdzielni,
- nazwę przetargu,
- opis lokalu mieszkalnego wraz z podaniem udziału w gruncie i częściach wspólnych,
- cenę wywoławczą,
- informację, co powinna zawierać oferta,
- termin i miejsce składania ofert,
- termin i miejsce przeprowadzenia przetargu tj. otwarcia ofert,
- wysokość wadium, termin i sposób jego wpłaty,
- informacje o możliwości odwołania przetargu bez podania przyczyny,
- zastrzeżenie o konieczności zapoznania się z Regulaminem przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Sarni Stok”.

II. SPOSÓB PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW

§ 3

1. Przetargi przeprowadza Komisja powołana przez Zarząd Spółdzielni, który ustala jej imienny skład.
2. W skład Komisji Przetargowej wchodzi dwóch członków Zarządu, pracownik działu członkowskiego oraz członkowie Rady Nadzorczej jako głos opiniujący-doradczy w kwestii oceny i wyboru ofert przetargowych.
3. Przewodniczącym Komisji jest jeden z członków Zarządu.
4. Przewodniczący Komisji kieruje postępowaniem przetargowym. Za zgodą wszystkich członków Komisji dokumentowanie przebiegu przetargu w formie protokołu powierza się pracownikowi działu członkowskiego lub osobie wyznaczonej przez przewodniczącego Komisji.
5. Do Komisji nie mogą wejść osoby, które są członkami rodziny oferentów lub są z nimi spokrewnione.
6. Koperty z pisemnymi ofertami otwiera przewodniczący Komisji lub inna osoba będąca jej członkiem za zgodą całej Komisji.

§ 4

1. Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego przeznaczonego do przetargu dokonuje rzeczoznawca.
2. Wycena stanowi podstawę do określenia przez Zarząd ceny wywoławczej pierwszego przetargu, przy czym nie może ona być niższa niż wartość z operatu szacunkowego.
3. W przypadku, gdy pierwszy przetarg nie dał rezultatu Zarząd ogłasza drugi przetarg w terminie do 21 dni od daty poprzedniego. Cena wywoławcza drugiego przetargu może zostać obniżona o 10% w stosunku do ceny z pierwszego przetargu.

4. W przypadku, gdy drugi przetarg nie dał rezultatu Zarząd ogłasza trzeci przetarg w terminie do 21 dni od daty poprzedniego. Cena wywoławcza trzeciego przetargu może zostać obniżona o 20% w stosunku do ceny z pierwszego przetargu.
5. Jeżeli odbyły się trzy przetargi Zarząd może ogłosić następny przetarg lub zbyć lokal w drodze bezprzetargowej za cenę wynegocjowaną, przy czym może ona być obniżona nie więcej niż o 30% ceny wywoławczej z pierwszego przetargu.
6. Postępowanie przetargowe, do którego przystąpiła jedna osoba i zaoferowała cenę wywoławczą uważa się za ważne.
7. Osoby przystępujące do przetargu wnoszą wadium na zasadach podanych w ogłoszeniu o przetargu.
8. Wysokość wadium każdorazowo określa Zarząd Spółdzielni i powinno kształtować się na poziomie 5% wartości rynkowej lokalu z zaokrągleniem do pełnych tysięcy.

§ 5

1. Przeprowadzenie przetargu pisemnego polega na wyborze przez Komisję najkorzystniejszej oferty.
2. Oferta w zamkniętej kopercie opisanej rodzajem przetargu powinna zawierać:
 - nazwisko i imię oraz adres zamieszkania oferenta,
 - cenę oferowaną za całą nieruchomość lokalową z określeniem jej lokalizacji,
 - oświadczenie, że oferent zapoznał się z regulaminem przetargu,
 - własnoręczny podpis oferenta opatrzony datą, telefon kontaktowy,
 - konto do zwrotu wadium.
3. W części jawnej przetargu następuje otwarcie ofert przy udziale oferentów i kwalifikowanie ich do części niejawnej. Nieobecność oferenta nie powoduje odrzucenia oferty.
4. W części niejawnej Komisja wybiera ofertę najkorzystniejszą lub podejmuje decyzję, że nie przyjęto żadnej oferty i przetarg nie dał rezultatu.
5. O decyzji powiadamia się oferentów podając do wiadomości, która oferta została wybrana.
6. W przypadku stwierdzenia, że dwóch lub więcej oferentów podało taką samą cenę Komisja ogłasza licytację pomiędzy osobami, które złożyły oferty równe.
7. Komisja podaje do wiadomości oferentów zasady licytacji przyjmując cenę wywoławczą równą cenie z równorzędnych ofert oraz wysokość postąpienia 500 zł.
8. Wygrywa uczestnik licytacji, którego cena po trzykrotnym wywołaniu przez prowadzącego licytację nie została podniesiona.
9. W przypadku nieobecności oferenta wyznaczonego do licytacji wygrywa oferent, który podwyższył cenę z oferty, o co najmniej jedno postąpienie.
10. Po zakończeniu licytacji przewodniczący Komisji podaje do wiadomości, kto wygrał przetarg i za jaką kwotę.
11. Z przeprowadzonego przetargu Komisja sporządza protokół, w którym m.in. należy podać dane oferentów wraz z podaniem cen z ofert. W przypadku, gdy nie wybrano żadnej oferty należy podać uzasadnienie.

12. Przetarg ustny polega na licytacji, która jest prowadzona przez jednego z członków Komisji.
13. Licytacja prowadzona jest jak w punkcie 7, 8, 9 i 10 przy czym cena wywoławcza licytacji ustalona jest w ogłoszeniu o przetargu.
14. Z przeprowadzonego przetargu Komisja sporządza protokół, który stanowi podstawę zawarcia umowy notarialnej.

§ 6

Zarząd Spółdzielni może odwołać przetarg bez podania przyczyny.

§ 7

1. Osoba, która wygrała przetarg winna w ciągu 30 dni od daty przetargu wpłacić do Spółdzielni należną kwotę, pomniejszoną o wpłacone wadium, które zalicza się na poczet ceny nabycia.
2. Osoba, która wygrała przetarg jest zobowiązana do przystąpienia ze Spółdzielnią do zawarcia umowy notarialnej w celu przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w terminie do 14 dni od daty wpłaty kwoty określonej w ust. 1.
3. Koszty umowy notarialnej ponosi osoba, która wygrała przetarg.
4. Brak wpłaty należnej kwoty w terminie określonym w ust. 1 lub nie przystąpienie do umowy notarialnej w dniu wyznaczonym przez Spółdzielnię zgodnie z ust. 2 powoduje utratę wadium na rzecz Spółdzielni.
5. Zwrot wadium pozostałym uczestnikom przetargu następuje w terminie do 5 dni po zakończeniu przetargu na konto wskazane przez oferenta.
6. Wadium podlega zwrotowi w przypadku odwołania przetargu z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni.