

Załącznik nr 1 do UCHWAŁY NR: 28/2022

Na podstawie § 60 ust. 2 pkt. 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Samopomoc” w Grójcu, Rada Nadzorcza uchwała Regulamin określający tryb i zasady przetargu na lokale znajdujące się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Samopomoc” w Grójcu.

§ 1

Podstawę prawną Regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanego dalej „Regulaminem”, stanowią:

- a) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1208 z późniejszymi zmianami), zwana dalej „Ustawą”;
- b) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Samopomoc” w Grójcu w brzmieniu uchwalonym Uchwałą nr 1/2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Samopomoc” w Grójcu z dnia 22 czerwca 2018 r.; wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 18.01.2019 zwany dalej „Statutem”;
- c) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 z późniejszymi zmianami).

§ 2

1. Regulamin określa zasady i tryb przeprowadzania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Samopomoc” w Grójcu – zwaną dalej „Spółdzielnią” przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, bądź lokalu użytkowego znajdującego się w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, wolnego w sensie prawnym, tj. lokalu do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jedynie w przypadku, gdy do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w art. 13, 14, 15 Ustawy.

§ 3

1. W stosunku do lokali mieszkalnych i użytkowych, przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu odbywa się w formie pisemnego przetargu nieograniczonego dla osób

fizycznych i prawnych, po którym w przypadkach wskazanych w Regulaminie następuje aukcja.

2. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.
3. W przetargu mogą uczestniczyć podmioty, które wpłaciły w wyznaczonym w terminie wymagane wadium w wysokości 5% ceny wywoławczej, przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni, najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty stanowiącej wadium na rachunku Spółdzielni.
4. W przetargu nie mogą uczestniczyć:
 - a) osoby wchodzące w skład komisji przetargowej;
 - b) osoby będące w związku małżeńskim z członkami komisji przetargowej albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej;
 - c) osoby mające jakiegokolwiek zadłużenie wobec Spółdzielni;
 - d) członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej.

§ 4

1. Przetarg jest ważny, jeżeli w wyniku postępowania przetargowego zostanie złożona prawidłowo przynajmniej jedna oferta.
2. Zarząd Spółdzielni zachowuje uprawnienia do odstąpienia od przetargu na każdym jego etapie bez podania przyczyny.

§ 5

1. Zarząd Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Opróżnienie lokalu z osób i rzeczy winno zostać stwierdzone protokołem przejęcia lokalu oraz odpowiednim zaświadczeniem o braku osób w nim zameldowanych.
3. W protokole przejęcia lokalu przez Spółdzielnię należy m.in. określić:
 - a) czy w lokalu znajdują się czynne liczniki energii elektrycznej i gazu;
 - b) czy do liczników doprowadzona jest energia elektryczna i gaz;
 - c) czy instalacja elektryczna jest pod napięciem;
 - d) czy nie ma poboru energii elektrycznej i gazu poza licznikami;

- e) stan techniczny lokalu;
- f) stopień zniszczenia lokalu.

§ 6

1. Każdy lokal przeznaczony do przetargu podlega wycenie wartości rynkowej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
2. Wartość rynkowa lokalu ustalona według § 6 ust. 1 Regulaminu stanowi cenę wywoławczą do przetargu.
3. Przed przystąpieniem do przetargu, osoby zainteresowane mogą dokonać oględzin lokalu w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią.

§ 7

1. Komisja przetargowa powołana do przeprowadzenia postępowania zgodnie z Regulaminem jest tożsama z komisją powołaną przez Radę Nadzorczą do rozstrzygania przetargów na usługi remontowe.
2. Komisja składa się z: przewodniczącego, sekretarza i pozostałych członków komisji.
3. Komisja ma prawo rozstrzygać przetarg w obecności co najmniej 3 członków Komisji.
4. Zakres zadań Komisji przetargowej obejmuje w szczególności:
 - a) rzetelne i bezstronne wykonywanie powierzonych zadań;
 - b) ocena ofert pod względem wymogów formalnych przetargu;
 - c) przeprowadzenie aukcji;
 - d) wybór oferenta, który zaoferował najwyższą cenę;
 - e) sporządzenie protokołu przetargowego.
5. Wszelkie informacje uzyskane przez członków Komisji są objęte tajemnicą służbową.

§ 8

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym winno zawierać:

1. nazwę i siedzibę Spółdzielni;
2. opis i lokalizację lokalu;
3. czas i miejsce składania ofert;
4. czas i miejsce otwarcia ofert;
5. czas i miejsce przeprowadzenia aukcji (w sytuacji gdy wpłyną co najmniej dwie ważne oferty);

6. cenę wywołania stanowiącą wartość rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym;
7. wysokość wadium jakie przystępujący do przetargu powinien złożyć, z zastrzeżeniem, że wadium winno być wpłacone przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty stanowiącej wadium na rachunku Spółdzielni;
8. skutki odstąpienia przez osobę, która wygrała przetarg, od wniesienia do Spółdzielni zadeklarowanej kwoty oraz od zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem przetargu;
9. datę i czas, w którym przez terminem składania ofert będzie można oglądać lokal;
10. zastrzeżenie, że Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo odstąpienia od przetargu na każdym jego etapie bez podania przyczyny;
11. informację o czasie i miejscu uzyskania niezbędnych danych o przetargu.

§ 9

1. Przetarg nieograniczony powinien odbyć się najwcześniej w siódmym, a najpóźniej w czternastym dniu roboczym licząc od dnia podania informacji o przetargu do publicznej wiadomości.
2. Oferty winny być złożone w formie pisemnej w zamkniętych kopertach nie identyfikujących oferenta, oznaczonych jedynie: „Przetarg nieograniczony na lokal nr przy ul. w”
3. Na zamkniętych kopertach zawierających oferty odnotowywana jest data i godzina wpływu.
4. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:
 - a) dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko lub wskazanie firmy oferenta, adres/adres rejestrowy oferenta numer telefonu oferenta, formę prawną oferenta oraz numer KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej nr PESEL;
 - b) aktualny (nie starszy niż 3 miesiące) odpis z KRS, CEiDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta), a przypadku osoby fizycznej kopię aktualnego dowodu osobistego;
 - c) dowód wpłaty wadium;
 - d) oświadczenie o zapoznaniu się z Regulaminem;
 - e) oświadczenie o zapoznaniu się przez oferenta ze stanem faktycznym i prawnym lokalu oraz o tym, że oferent nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;

- f) zobowiązanie do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu i wniesienia całej oferowanej ceny prawa do lokalu;
- g) oferowaną cenę nabycia przedmiotu przetargu wyrażoną kwotowo i słownie, która nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym przy rozbieżności cen decyduje cena wyrażona słownie;
- h) oświadczenie oferenta o pokryciu kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego;
- i) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę oferenta;
- j) w przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w przetargu i aukcji;
- k) wskazanie numeru rachunku bankowego, na który ma zostać zwrócone wadium w przypadku niewybrania oferty;
- l) oświadczenie oferenta, iż w stosunku do niego nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 3 ust. 4 Regulaminu;
- m) podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach;
- n) Oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa przedmiot konkursu ofert do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu ofert do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu ofert do majątku wspólnego małżonków ofertę może złożyć jeden z nich, jednakże zgodnie z art. 37 § 1 pkt. 3 ustawy z dnia 25 lutego 1964 Kodeks rodzinny i opiekuńczy wymagana jest zgoda drugiego małżonka. Zgoda drugiego małżonka na nabycie przedmiotu konkursu ofert do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu konkursu ofert, złożenie oferty oraz udział w licytacji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w licytacji.

1. Otwarcia ofert na ustanowienie odrębnej własności lokalu w przetargu nieograniczonym dokonuje Komisja przetargowa w terminie określonym w ogłoszeniu, w kolejności składania ofert.
2. Przed otwarciem każdej oferty, Komisja przetargowa sprawdza stan kopert zawierających oferty (czy nie mają uszkodzeń bądź śladów naruszenia).
3. Otwarcie ofert następuje w obecności przybyłych oferentów i prowadzi je przewodniczący Komisji.
4. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta (w przypadku gdy nastąpiła zmiana w stosunku do dokumentów złożonych wraz z ofertą).
5. Po otwarciu każdej z ofert, przewodniczący Komisji przetargowej ogłasza imiona i nazwiska oferentów oraz zaproponowaną cenę.
6. Po otwarciu ofert Komisja przetargowa dokonuje sprawdzenia ofert pod względem formalno-prawnym w tym:
 - a) czy oferty odpowiadają warunkom Regulaminu;
 - b) czy oferty zostały złożone w terminie wskazanym w ogłoszeniu;
 - c) czy oferty zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta;
 - d) czy do złożonych ofert zostało wniesione wadium w terminie wskazanym w Regulaminie.
7. W wyniku czynności wskazanych w § 10 ust. 6 Regulaminu Komisja przetargowa ustala, które oferty spełniają warunki Regulaminu, oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.
8. Po stwierdzeniu przez Komisję przetargową, iż złożone oferty spełniają warunki formalne przewidziane w Regulaminie, przewodniczący Komisji ustala wysokość złożonych ofert. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej oraz wpłaty wadium, Komisja przetargowa dokonuje wyboru tego oferenta.
9. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki Regulaminu, Komisja przetargowa zarządza przeprowadzenie aukcji wśród maksymalnie pięciu obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone, na następujących warunkach:
 - a) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa łączna cena zaoferowana za przedmiot niniejszego przetargu, zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do aukcji;
 - b) oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył wyższą ofertę;
 - c) licytacja odbywa się w ten sposób, iż prowadzący ją przewodniczący Komisji rozpoczyna od łącznej ceny wywoławczej, a uczestnicy licytacji oferują ceny wyższe, z tym, że

- podwyższenie ceny nie może być niższe niż wynosi ustalona w Regulaminie kwota postąpienia;
- d) postąpienie w licytacji ustala się na kwotę 500,00 zł (słownie: pięćset złotych);
 - e) przewodniczący Komisji wybiera ofertę uczestnika licytacji (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą łączną cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej przybiciem;
 - f) Komisja przetargowa dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
10. W przypadku złożenia co najmniej dwóch identycznych ofert (z najwyższą ceną) co do ceny łącznej i braku faktycznego przystąpienia do aukcji przez pozostałych dopuszczonych do aukcji oferentów, Komisji przetargowej przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta spośród ofert zawierających najwyższą cenę.

§ 11

1. Komisja przetargowa sporządza pisemny protokół z każdego etapu przetargu, który winien zawierać w szczególności następujące informacje:
 - a) skład Komisji przetargowej;
 - b) termin i miejsce przetargu;
 - c) oznaczenie oferowanego lokalu;
 - d) liczbę uczestników, ich dane osobowe oraz ceny ofert;
 - e) spełnienie przez oferentów warunków przetargu;
 - f) przebieg aukcji wraz z informacją o kolejnych postąpieniach ze wskazaniem, który z oferentów jaką zaoferował kwotę;
 - g) imię, nazwisko i adres lub nazwa podmiotu i jego siedziba wyłonionego w przetargu jako nabywca lokalu;
 - h) wysokość kwoty uzyskanej w wyniku przetargu;
 - i) data sporządzenia protokołu.
2. Wszyscy członkowie Komisji zobowiązani są do podpisania protokołu.
3. Jeżeli powodem braku podpisu są zastrzeżenia, co do prawidłowości przebiegu przetargu, do protokołu należy załączyć pisemne zastrzeżenia członka Komisji.

§ 12

1. Osoba wygrywająca przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, obowiązana jest w terminie do 30 dni wpłacić kwotę nabycia zaoferowaną w przetargu oraz złożyć wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Jeżeli osoba wygrywająca przetarg wystąpiła o kredyt bankowy na pokrycie ceny nabycia lokalu, zobowiązana jest w terminie określonym w ust. 1, w przypadku nie wniesienia wpłaty, przedłożyć promesę udzielenia kredytu wystawioną przez bank.
3. Po dokonaniu czynności, o których mowa w § 12 ust. 1 Spółdzielnia wyznacza termin nie dłuższy niż 3 miesiące od złożenia wniosku na zawarcie notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, obciążają osobę wygrywającą przetarg, na rzecz której następuje ustanowienie odrębnej własności lokalu.
5. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w art. 4 ust. 2, 4 i 5 Ustawy powstaje od daty protokolarnego przekazania lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu.
6. Nie spełnienie warunków określonych w § 12 ust. 1 jak również nie przystąpienie do zawarcia notarialnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu powoduje utratę wadium i uprawnia Spółdzielnię do odstąpienia od zawarcia umowy.
7. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo wyboru kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta w formie aktu notarialnego umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem przetargu.

§ 13

1. Wadium zostanie zwrócone na wskazany w ofercie numer rachunku bankowego z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 i 3 Regulaminu, w terminie 2 tygodni od dnia:
 - a) odwołania lub unieważnienia przetargu;
 - b) rozstrzygnięcia przetargu poprzez wybór najkorzystniejszej oferty – dotyczy osób/podmiotów, których oferta nie została wybrana;
 - c) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
2. Wadium wniesione przez wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet ceny przedmiotu przetargu.
3. Osoba/podmiot, która wygrała przetarg traci wadium, jeśli nie dokona czynności o których mowa w § 12 ust. 1 oraz nie zawrze umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, w wyznaczonym terminie.

§ 14

1. Wygrywający przetarg obejmuje lokal w stanie technicznym, w jakim lokal ten znajduje się w dacie przetargu.
2. Spółdzielnia nie zwraca nabywcy jakichkolwiek kosztów remontów czy adaptacji lokalu nabytego w wyniku przetargu.

§ 15

Wyniki przetargu ogłaszane są na tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej Spółdzielni, nie później niż w ciągu 3 dni roboczych od daty rozstrzygnięcia przetargu.

§ 16

1. W przypadku, gdyby przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd przeprowadza kolejny przetarg nieograniczony, w którym może obniżyć kwotę ustaloną na podstawie operatu szacunkowego, nie więcej niż o 10%, informując o powyższym Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli przetarg, o którym mowa w § 16 ust. 1 zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd organizuje kolejne przetargi, w których wysokość ceny wywoławczej może być obniżona nie więcej niż o 10% od ceny wywoławczej poprzedniego przetargu.
3. Przepisy niniejszego paragrafu mają zastosowanie również do przetargu na lokal użytkowy.

§ 17

1. W zakresie nieuregulowanym Regulaminem, mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz decyzje Zarządu Spółdzielni.
2. Regulamin zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr *28* z dnia *17.09.2022*
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem *17.09.2022*
4. Z dniem *17.09.2022* traci moc Regulamin określający tryb i zasady przetargu na lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Samopomoc” w Grójcu uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 13/2015 r. z dnia 27 kwietnia 2015 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM "Samopomoc" w Grójcu

Anna Głopińska

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Samopomoc"
w Grójcu
-1-

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej
SM "Samopomoc" w Grójcu

Władysław Kowalski

