

Regulamin przetargu sprzedaży lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej "Żuławy" w Cedrach Wielkich

§ 1. Podstawa prawna

Regulamin został opracowany na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 593).
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zm.).
3. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm.).
4. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.).
5. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Żuławy” w Cedrach Wielkich.

§ 2. Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, zwanego dalej „lokałem”, w przypadku, gdy prawo do tego lokalu wygasło, a w stosunku do tego lokalu nie istnieją roszczenia, o których mowa w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub roszczenia te wygasły.
2. Decyzję o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży w drodze przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie obowiązujących przepisów.
3. Przetarg ma formę pisemnego przetargu nieograniczonego i ma na celu wyłonienie nabywcy, z którym Spółdzielnia zawrze umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.
4. Jeżeli złożona zostanie jedna oferta w przynajmniej drugim przetargu z rzędu i oferta będzie niższa od ceny wywoławczej danego przetargu, komisja może podjąć decyzję o zbyciu lokalu w cenie obniżonej jednak odchylenie od ceny wywoławczej z danego przetargu nie może przekraczać 15%.

§ 3. Ogłoszenie o przetargu

1. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert.
2. Ogłoszenie zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz w prasie lokalnej.
3. W ogłoszeniu można zamieścić informację o przetargu na kilka lokali.
4. Ogłoszenie o przetargu musi zawierać:
 - a) dokładny adres, położenie (piętro), powierzchnię użytkową i zwięzły opis lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi;
 - b) cenę wywoławczą, która jest równa wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w aktualnym operacie szacunkowym;
 - c) informację o możliwości i terminach oglądania lokalu;
 - d) wysokość wadium, numer rachunku bankowego Spółdzielni, na który należy je wpłacić, oraz ostateczny termin jego wniesienia;
 - e) miejsce, datę i godzinę składania ofert pisemnych oraz termin ich otwarcia (rozstrzygnięcia przetargu);

- f) zastrzeżenie o prawie Zarządu do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny przed zawarciem umowy notarialnej;
- g) klauzulę o możliwości zmiany lub odwołania warunków przetargu przed terminem rozpoczęcia składania ofert.

§ 4. Wadium

1. Warunkiem udziału w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości i terminie określonym w ogłoszeniu. O dotrzymaniu terminu decyduje data uznania rachunku bankowego Spółdzielni.
2. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg, podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia lokalu.
3. Wadium wpłacone przez pozostałych oferentów podlega zwrotowi w terminie 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
4. Wadium nie podlega zwrotowi w przypadku uchylenia się przez zwycięzcę przetargu od zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności w wyznaczonym terminie. Przepadłe wadium stanowi przychód Spółdzielni.
5. W przypadku unieważnienia przetargu przez Spółdzielnię, wadium podlega zwrotowi wszystkim oferentom w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia decyzji o unieważnieniu.
6. Wadium nie podlega oprocentowaniu.

§ 5. Forma i treść oferty

1. Ofertę należy złożyć w języku polskim, w formie pisemnej, w zamkniętej, nieprzejrzystej kopercie.
2. Kopertę należy opatrzyć dopiskiem: „Oferta przetargowa na lokal mieszkalny przy ul. ... nr ...” oraz danymi oferenta (imię, nazwisko, adres).
3. Oferta musi zawierać:
 - a) dane oferenta: imię i nazwisko (lub nazwę w przypadku osoby prawnej), adres, PESEL/NIP, numer telefonu, adres e-mail;
 - b) zaoferowaną cenę nabycia lokalu, która nie może być niższa od ceny wywoławczej;
 - c) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu i braku zastrzeżeń;
 - d) oświadczenie o zapoznaniu się z treścią niniejszego Regulaminu;
 - e) potwierdzenie dokonania wpłaty wadium.
4. Do oferty należy dołączyć pisemne oświadczenie następującej treści: *„Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Żuławy” w Cedrach Wielkich w celu i zakresie niezbędnym do przeprowadzenia postępowania przetargowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie danych osobowych.”*
5. W przypadku, gdy oferentem jest przedsiębiorca lub osoba prawna, do oferty należy dołączyć aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.

§ 6. Komisja Przetargowa

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powoływana każdorazowo uchwałą Zarządu Spółdzielni.
2. Zarząd określa w uchwale skład osobowy Komisji (co najmniej 2-osobowy) oraz wyznacza jej Przewodniczącego.

3. Członkiem Komisji Przetargowej nie może być osoba, która jest oferentem, jak również osoba pozostająca z oferentem w związku małżeńskim, stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa do drugiego stopnia, albo związana z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli. Członek Komisji składa pisemne oświadczenie o braku tych okoliczności.

§ 7. Rozstrzygnięcie przetargu

1. Komisja Przetargowa dokonuje otwarcia ofert i ich oceny na posiedzeniu jawnym w terminie wskazanym w ogłoszeniu.
2. Za ważną uznaje się ofertę, która spełnia wszystkie wymogi formalne określone w niniejszym Regulaminie i ogłoszeniu o przetargu.
3. Za najkorzystniejszą uznaje się ofertę, która zawiera najwyższą cenę. W przypadku złożenia dwóch lub więcej ofert z tą samą ceną, decyduje kolejność ich złożenia (data i godzina wpływu do Spółdzielni).
4. W przypadku, gdy wpłynęła tylko jedna ważna oferta, Komisja może ją przyjąć.
5. Komisja Przetargowa może zamknąć przetarg bez dokonania wyboru którejkolwiek z ofert (unieważnić przetarg). Decyzja wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 8. Protokół z przetargu

1. Z przebiegu przetargu Przewodniczący Komisji sporządza protokół.
2. Protokół powinien zawierać:
 - a) datę i miejsce przetargu;
 - b) oznaczenie lokalu będącego przedmiotem przetargu;
 - c) wykaz oferentów i zaoferowane przez nich ceny;
 - d) wskazanie oferenta, który wygrał przetarg, wraz z podaniem jego danych i oferowanej ceny;
 - e) uzasadnienie, w przypadku niepodjęcia wyboru lub unieważnienia przetargu;
 - f) imiona i nazwiska oraz podpisy wszystkich członków Komisji Przetargowej.
3. Protokół zostaje niezwłocznie przekazany Zarządowi Spółdzielni w celu zatwierdzenia wyników przetargu.

§ 9. Postanowienia końcowe

1. Zwycięzca przetargu jest zobowiązany do wpłaty pełnej ceny nabycia lokalu w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, nie dłuższym niż 30 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
2. Po wpłaceniu pełnej ceny nabycia, Zarząd Spółdzielni zobowiązuje się do zawarcia ze zwycięzcą w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.
3. Koszty sporządzenia aktu notarialnego i opłat sądowych ponosi w całości nabywca lokalu.
4. Z dniem zawarcia umowy notarialnej na nabywcę lokalu przechodzi obowiązek ponoszenia kosztów związanych z jego utrzymaniem i eksploatacją, zgodnie z przepisami prawa i Statutem Spółdzielni.
5. W przypadku, gdy pierwszy przetarg zakończy się wynikiem negatywnym (brak ofert, brak ważnych ofert), Zarząd Spółdzielni może ogłosić drugi przetarg z ceną wywoławczą nie niższą niż wartość rynkowa lokalu. Dalsze postępowanie w przypadku braku rozstrzygnięcia wymaga podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą, która może

zdecydować o ponownej wycenie lokalu i ewentualnym dalszym obniżeniu ceny wywoławczej, z zachowaniem interesu ekonomicznego Spółdzielni.

6. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa i postanowienia Statutu Spółdzielni.
7. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.