

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „MECHANIK”

w Mińsku Mazowieckim

REGULAMIN

**przetargów na lokale odzyskane przez
spółdzielnię w celu zawarcia umowy
ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej
własności tych lokali**

**w Spółdzielni Mieszkaniowej „Mechanik”
w Mińsku Mazowieckim.**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Lokale mieszkalne, odzyskane przez Spółdzielnię, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wolne w sensie prawnym i opróżnione z osób i rzeczy, Spółdzielnia zbywa w drodze pisemnego przetargu.

2. Przetarg o którym mowa w ust. 1 przeprowadza się w sytuacji w której brak jest osób uprawnionych, których roszczenia określone są w art. 13, 14 i 15 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003r. nr 119 poz. 116 ze zm.) zwanej dalej ustawą.

3. Decyzję o postawieniu lokalu mieszkalnego na przetarg i o jego terminie podejmuje Zarząd Spółdzielni. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu powinien odbyć się w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

4. Za najkorzystniejszą ofertę uważa się taką w której oferent zaoferował najwyższą cenę za ustanowienie na jego rzecz odrębnej własności lokalu.

5. Z kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu w drodze przetargu, pokrywa się proporcjonalnie koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z przeprowadzeniem przetargu, (w stosunku do ilości wystawianych na przetarg lokali), po czym wypłaca się osobom uprawnionym w rozumieniu Ustawy kwotę stanowiącą wartość rynkową lokalu, pomniejszoną w sposób wskazany w art. 11 ust 2(1) i 2(2) Ustawy. Kwota wypłacana osobie uprawnionej nie może być wyższa od tej jaką spółdzielnia uzyskała w wyniku przeprowadzonego przetargu.

6. Rynkową wartością lokalu w rozumieniu niniejszego regulaminu jest wartość lokalu określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2000r. nr 46 poz. 543 ze zm.)

II. KOMISJA PRZETARGOWA

§ 2

1. Przetarg przeprowadza 3 osobowa Komisja Przetargowa powoływana przez Zarząd Spółdzielni.
2. W skład Komisji Przetargowej wchodzi:
 - 2 – przedstawiciele wytypowani przez Zarząd Spółdzielni,
 - 1 – Członek Zarządu.
3. Członek Komisji, którego interesów dotyczy postępowanie przetargowe, albo dotyczy jego małżonka, zstępnych, wstępnych, krewnych i powinowatych w linii prostej a w linii bocznej do II stopnia, a także osób z którymi członek pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu nie może brać udziału w postępowaniu przetargowym.
4. Zatajenie przez członka komisji okoliczności o którym mowa w ust. 3 skutkuje odpowiedzialnością dyscyplinarną na podstawie odrębnych przepisów. Decyzje w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Komisja przygotowuje treść SIWZ oraz ogłoszenia o przetargu.
6. W pracach Komisji może brać udział przedstawiciel Rady Nadzorczej bez czynnego udziału w podejmowaniu decyzji.

III. POSTĘPOWANIE PRZETARGOWE

§ 3

1. W celu wyłonienia najkorzystniejszej oferty na ustanowienie odrębnej własności lokalu przeprowadza się nieograniczony przetarg pisemny.
2. Z osobą, której oferta okazała się najkorzystniejsza, zostanie zawarta umowa o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu w formie aktu notarialnego. Koszty zawarcia aktu notarialnego, postępowania wieczystoksięgowego i uzyskania dokumentów niezbędnych do zawarcia aktu, pokrywa nabywca lokalu.

§ 4

1. Wszelkie kwestie sporne powstałe w toku postępowania przetargowego rozstrzyga Komisja większością głosów.
2. Z postępowania przetargowego Komisja sporządza w dniu przetargu pisemny protokół zawierający:
 - 1) *opis lokalu mieszkalnego*
 - 2) *imiona i nazwiska , adresy oferentów, a w przypadku członków numer rejestru członkowskiego*
 - 3) *zaproponowaną przez osoby uczestniczące kwotę nabycia prawa własności danego lokalu*
 - 4) *informację o spełnieniu warunków uczestnictwa w przetargu*
 - 5) *uzasadnienie dokonania wyboru danej oferty*
3. W przypadku unieważnienia przetargu Komisja sporządza protokół z uzasadnieniem, w którym wskazuje przyczynę unieważnienia.
4. Protokoły o których mowa w ust. 2 i 3 podpisują wszyscy członkowie Komisji, a jeżeli którykolwiek z członków Komisji nie chciał lub nie mógł złożyć swojego podpisu pod protokołem, adnotację o tym czynią pozostali Członkowie Komisji, podając przyczynę braku podpisu.

5. Załącznikiem do protokołu jest dokumentacja przetargowa, składająca się z

- 1) *wyceny/ operatu szacunkowego - sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, zawierającego wycenę lokalu,*
- 2) *opisu lokalu i podstawowych danych budynku*
- 3) *wysokości aktualnych zobowiązań przypadających na dany lokal z tyt. kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości*
- 4) *zestawienia kosztów określenia wartości rynkowej lokalu/lokali*
- 5) *zestawienia kosztów ogłoszenia i przeprowadzenia przetargu*

6. Członek Komisji przedkłada protokół Zarządowi spółdzielni na najbliższym posiedzeniu Zarządu.

7. Po podjęciu decyzji ustalającej wynik przetargu Zarząd zawiadamia pisemnie jego uczestników.

§ 5

1. Ceną wywoławczą w przetargu jest wartość rynkowa lokalu, w kwocie wskazanej przez rzeczoznawcę majątkowego, wykonana na zlecenie Spółdzielni.

2. W przypadku bezskutecznego przeprowadzenia przetargu, Zarząd ogłaszając kolejny przetarg zgodnie z przyjętymi zasadami, dokonuje obniżki ceny wywoławczej , ustalonej zgodnie z ust.1, od 5 % do 10 % i niezwłocznie ogłasza nowy przetarg.

3. Przedmiotem przetargu jest mieszkanie w takim stanie technicznym w jakim znajduje się w dniu ogłoszenia przetargu.

4. Osoby przystępujące do przetargu obowiązane są załączyć do oferty oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu.

§ 6

Spółdzielnia ogłasza zawiadomienie o przetargu zamieszczając ogłoszenia na tablicy ogłoszeń biura Zarządu Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni i w prasie lokalnej.

§ 7

1. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać :

- 1) *nazwę i adres Spółdzielni*
- 2) *informację o rodzaju przetargu oraz jego przedmiocie*
- 3) *opis i lokalizację lokalu/lokali stawianych na przetarg*
- 4) *termin postawienia lokalu/lokali do dyspozycji*
- 5) *cenę wywoławczą*
- 6) *informacje o warunkach uczestnictwa w przetargu*
- 7) *dane kontaktowe, gdzie zainteresowane osoby mogą uzyskać bliższe informacje na temat lokali oraz możliwości ich obejrzenia*
- 8) *miejsce i termin składania ofert*
- 9) *miejsce i termin otwarcia ofert*
- 10) *skutki odstąpienia od przetargu i podpisania umowy*
- 11) *zastrzeżenie o możliwości odwołania przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyn*

2. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu ogłasza się z co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem.

§ 8

1. Wysokość wadium ustalona przez Zarząd Spółdzielni powinna odpowiadać 5% ceny wywoławczej.

2. Kopię dowodu wniesienia wadium dołącza się do oferty.

3. Wadium jest wnoszone na konto wskazane przez Spółdzielnię w ogłoszeniu.

§ 9

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą :

- 1) zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom, oprócz wygrywającego ,*
- 2) wycofania się z uczestnictwa w przetargu, jeśli to nastąpiło przed dniem rozstrzygnięcia przetargu,*
- 3) unieważnienia przetargu.*

2. Oferent traci wadium, jeśli w terminie 40 dni od daty wygrania przetargu nie wpłaci na konto Spółdzielni zaoferowanej w przetargu kwoty a decyzja Zarządu Spółdzielni o wyborze zwycięskiego oferenta traci ważność.

3. Wysokość wadium zaliczana jest na poczet zaoferowanej ceny nabycia prawa do lokalu.

§ 10

1. Pisemne oferty przetargowe przyjmowane są w biurze Spółdzielni Mieszkaniowej „Mechanik” przy ul. Pięknej 2/51 w Mińsku Mazowieckim, w zamkniętych kopertach, opatrzonych napisem „Przetarg na lokal nr przy ul.”.

2. Oferta powinna zawierać :

- 1) Imię i nazwisko oraz dokładny adres i telefon oferenta,*
- 2) Wskazanie lokalu którego dotyczy oferta,*
- 3) Oświadczenie o zapoznaniu się z postanowieniami niniejszego Regulaminu,*
- 4) Ofertę cenową nabycia prawa do danego lokalu,*
- 5) Dowód wpłaty wadium,*

6) *Oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu.*

3. Każdy oferent może złożyć jedną ofertę na jeden lokal.

4. Oferta nie odpowiadająca wymogom zawartym w Regulaminie będzie odrzucona i nie będzie brana pod uwagę w przetargu.

5. Oferty mogą być składane w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, oferty złożone po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

§ 11

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Mechanik” odmawia zatwierdzenia przetargu jeżeli odbył się on z naruszeniem niniejszego Regulaminu, w innych sytuacjach Zarząd zatwierdza przetarg i niezwłocznie przystępuje do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego po wypełnieniu warunków finansowych przez oferenta.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

1. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się z niniejszym Regulaminem i przestrzegania zasad w nim zawartych.

2. Regulamin przetargowy winien być udostępniony w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Mechanik”.

§ 13

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne, z tym że przepisów § 1 ust. 2-4 nie stosuje się.

§ 14

Regulamin zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Mechanik” w dniu 07.06.2016r. Uchwałą nr / 2016 i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

Jednocześnie traci moc obowiązujący „Regulamin przetargów na lokale odzyskane przez spółdzielnię w celu zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności tych lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Mechanik” z dnia 29.08.2014r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Elżbieta Cetra

Kazimierz Gałzka