

Regulamin
Działania Komisji Przetargowej
oraz
zasad organizowania przetargu
na lokale mieszkalne
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Pojezierska" w Łodzi

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Pojezierska" w Łodzi

I Postanowienia ogólne.

§1

1. Regulamin określa zasady przeprowadzania przetargów na lokale mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia organizuje przetarg na lokale mieszkalne, do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu, a do których osobom trzecim nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa do lokalu.
3. Według zasad określonych w niniejszym regulaminie Spółdzielnia może zorganizować przetarg na lokale mieszkalne, do których wygasło inne prawo do lokalu (np. prawo najmu lokalu) lub na lokale użytkowe.
4. W celu wyłonienia osoby, która uzyskuje prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu, Spółdzielnia organizuje przetarg ustny w formie licytacji.
5. Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu z osobą lub firmą, która przetarg wygrała.

II. Komisja przetargowa.

§2

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa zwana dalej „Komisją”.
2. Komisja powoływana jest uchwałą przez Zarząd Spółdzielni.
3. Komisja powoływana jest w składzie czterech osób: przewodniczącego, sekretarza, pracownika Spółdzielni oraz wyznaczonego przez Radę członka Rady Nadzorczej.
4. Członkowie Komisji nie mogą uczestniczyć w przetargu jako oferenci.
5. W pracach Komisji mogą uczestniczyć w miarę potrzeby inne osoby, w tym osoba wykonująca obsługę prawną Spółdzielni.
6. Członkowie Komisji odpowiedzialni są za terminowe i rzetelne wykonywanie swoich zadań.

§3

1. Do zakresu działania Komisji należy:
 - a) czuwanie nad właściwym zorganizowaniem przetargu,
 - b) przeprowadzenie przetargu,
 - c) sporządzenie protokołu z przeprowadzonego przetargu.
2. W związku z realizacją uprawnień, o których mowa w §1 Komisji przysługuje prawo wglądu do dokumentów Spółdzielni.
3. Komisja może przedstawić Zarządowi Spółdzielni wnioski wraz z ich uzasadnieniem.

III. Organizacja i przebieg przetargu.

§4

Zarząd Spółdzielni zatwierdza wniosek pracownika ds. członkowsko-mieszkaniowych dotyczący zorganizowania przetargu na lokal/e mieszkalne, który określa: lokal/e postawione do przetargu, prawo do lokalu/li, cenę wywoławczą, wysokość kwoty postąpienia, termin przetargu, treść ogłoszenia.

§5

1. Cenę wywoławczą określa się jako wartość lokalu ustaloną według operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z zasadami ustalonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
2. Jeżeli w wyznaczonym terminie licytacji zamknięto przetarg bez wyłonienia nabywcy prawa do lokalu organizowany jest ponowny przetarg z możliwością obniżenia ceny wywoławczej.
3. Cena wywoławcza w drugim i następnych terminach przetargów może być obniżona nie więcej niż o 5% ceny wywoławczej ustalonej w poprzednim terminie przetargu.

§6

1. Spółdzielnia podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się:
 - a) na klatkach schodowych budynków,
 - b) w prasie lokalnej,
 - c) na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu,
 - d) na stronie internetowej Spółdzielni,
 - e) w miejscach wskazanych przez Zarząd.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać co najmniej:
 - a) termin i miejsce przetargu,
 - b) oznaczenie lokalu będącego przedmiotem przetargu według ewidencji gruntów, budynków i lokali lub księgi wieczystej,
 - c) cenę wywoławczą lokalu,
 - d) wysokość wadium oraz termin i sposób jego wniesienia,
 - e) wysokość postąpienia,
 - f) zastrzeżenie, że Spółdzielnia posiada prawo odwołania przetargu lub jego warunków bez podania przyczyny,
 - g) zastrzeżenie, że szczegółowe warunki przetargu określa niniejszy regulamin oraz podanie sposobu jego udostępnienia.
4. W jednym ogłoszeniu o przetargu można zamieszczać informacje o przetargach na więcej niż jeden lokal mieszkalny.
5. Spółdzielnia może odstąpić od przetargu lub dokonać zmiany warunków przetargu bez podania przyczyny przed rozpoczęciem licytacji. O odstąpieniu o przetargu lub zmianie jego warunków Spółdzielnia informuje w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§7

1. W przetargu mogą brać udział osoby, które wniosą wadium w terminie i w sposób wyznaczony w ogłoszeniu o przetargu.
2. Zarząd Spółdzielni ustala wysokość wadium z uwzględnieniem kosztów związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem przetargu, które nie może być niższe niż 10 % ceny wywoławczej.
3. Wadium należy wnieść przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni podany w ogłoszeniu o przetargu.

4. Komisja przed otwarciem przetargu stwierdza fakt wniesienia wadium przez uczestników przetargu, na podstawie okazanych dowodów wpłaty przez osoby/firmy przystępujące do przetargu.
5. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia prawa do lokalu.
6. Wadium złożone przez pozostałych uczestników przetargu zwraca się niezwłocznie po zamknięciu przetargu lub jego odwołaniu.
7. Jeżeli uczestnik przetargu uchyla się od zawarcia umowy w terminie 30 dni od dnia wylicytowanej kwoty, wadium ulega przepadkowi.

§8

1. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
2. Rozpoczynając przetarg, Komisja stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu oraz sprawdza, czy wadia zostały wniesione we wskazanym w ogłoszeniu terminie i formie.
3. Przewodniczący Komisji przed przystąpieniem do licytacji udziela uczestnikom informacji o:
 - a) lokalu mieszkalnym będącym przedmiotem przetargu,
 - b) terminie płatności opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu,
 - c) cenie wywoławczej i wysokości postąpienia,
 - d) innych warunkach przetargu - jeśli zostały ustalone w ogłoszeniu o przetargu.
4. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
5. Uczestnik przetargu jest związany złożoną ofertą, dopóki inny uczestnik przetargu nie złoży oferty korzystniejszej
6. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący Komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę nabycia i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.
7. Przetarg uważa się za nierozstrzygnięty, jeżeli:
 - a) nikt nie stawił się na przetarg,
 - b) żaden z uczestników przetargu ustnego nie zaoferował postąpienia ponad wywoławczą wysokość ceny nabycia lokalu.
8. Po zamknięciu przetargu przewodniczący Komisji informuje uczestniczących w przetargu o jego wynikach.
9. Zwycięzca przetargu informowany jest, że czynsz za lokal naliczany jest od dnia ustanowienia tytułu prawnego do lokalu.

§9

1. Sekretarz komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Protokół powinien zawierać informacje o:
 - a) terminie i miejscu przetargu,
 - b) oznaczeniu lokalu będącego przedmiotem przetargu według ewidencji gruntów, budynków i lokali lub księgi wieczystej,
 - c) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów,

- d) osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu, wraz z uzasadnieniem,
 - e) wniesionym wadium,
 - f) cenie wywoławczej lokalu oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu,
 - g) uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową,
 - h) wynikach przetargu, a w szczególności informację o zamknięciu przetargu rozstrzygnięcia lub imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca lokalu,
 - i) imionach i nazwiskach członków komisji przetargowej,
 - j) dacie sporządzenia protokołu.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach.
 3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują członkowie komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.
 4. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

§10

1. W przypadku uchylania się przez osobę/firmę, która przetarg wygrała, od zawarcia umowy Zarząd Spółdzielni oferuje na piśmie nabycie lokalu osobie/firmie, która złożyła kolejną najwyższą ofertę podczas licytacji, a w przypadku, gdy osoba ta nie przyjmie oferty w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, Zarząd Spółdzielni przystępuje do organizacji kolejnego terminu przetargu. Cenę wywoławczą kolejnego przetargu ustala się według postanowień §5 ust. 3,
2. W sytuacji, gdy do przetargu przystąpi jeden uczestnik i w terminie 30 dni od dnia wylicytowanej kwoty uchyla się od zawarcia umowy Zarząd Spółdzielni przystępuje do ogłoszenia kolejnego terminu przetargu. Cenę wywoławczą kolejnego przetargu ustala się według postanowień §5 ust. 3

§11

Rozliczenie z osobą uprawnioną do zwrotu wkładu lub wypłaty wartości rynkowej lokalu następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statucie Spółdzielni, przy czym w razie sprzeczności ustawy i Statutu stosuje się przepisy ustawy.

§12

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierska” w Łodzi uchwałą nr 118/2023 z dnia 31.01.2023 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc Regulamin działania Komisji Przetargowej oraz zasad organizowania przetargu na lokale mieszkalne w Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierska” w Łodzi uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28-11-2017 roku uchwałą 37/2017.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Joanna Ostrowska
Joanna Ostrowska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Piotr Ubysz
Piotr Ubysz