

REGULAMIN

określający zasady przeprowadzania przetargów pisemnych w celu zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienia własności lokali wolnych w sensie prawnym

I. PODSTAWA PRAWNA.

1. Statut Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych „Ochota”
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Kodeks cywilny.
4. Ustawa o własności lokali

II. DEFINICJE.

§ 1

Ilekcroć w niniejszym regulaminie jest mowa o :

1. Regulaminie - rozumie się przez to - niniejszy regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych „Ochota”
2. Spółdzielni - rozumie się przez to: - Międzyzakładowe Spółdzielcze Zrzeszenie Budowy Domów Mieszkalnych „Ochota” z siedzibą w Warszawie
3. Zarządzie Spółdzielni - rozumie się przez to: Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „MZSBDM” Ochota” z siedzibą w Warszawie
4. Lokalu - rozumie się przez to: samodzielny lokal mieszkalny, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zmianami) lub ekspektatywę nabycia własności takiego lokalu.
5. Lokalu wolnego w sensie prawnym - rozumie się przez to : lokal, który został opróżniony z osób i rzeczy prawa ich reprezentujących, położony jest w budynku Spółdzielni i nie jest obciążony żadnymi prawami lub roszczeniami osób trzecich.
6. Wartości rynkowej lokalu - rozumie się przez to wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. z późn. zmianami).
7. Oferencie - rozumie się przez to uprawnioną osobę prawną lub fizyczną, uczestniczącą w przetargu.
8. Statut Spółdzielni - rozumie się przez to Statut Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych „Ochota”
9. Ustawa - rozumie się przez to ustawę z z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, (tekst pierwotny: Dz. U. 2001 r. Nr 4 poz. 27) (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116) z późniejszymi zmianami.
10. Przetargu - rozumie się także postępowanie dotyczące ustalenia nabywcy lokalu zgodnie z art. 11 ust 2 Ustawy przez członka Spółdzielni.

§ 2

1. Lokale co do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu, wolne w sensie prawnym, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu pisemnego.
2. Przetarg przeprowadza się w celu dokonania wyboru Oferenta, który zadeklaruje zapłatę kwoty najwyższej z tytułu ustanowienia lub nabycia prawa własności lokalu zgodnie z art. 11 ust 2 Ustawy przez członka Spółdzielni.

3. Decyzję o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do zbycia w drodze przetargu, z zachowaniem zasad określonych w niniejszym regulaminie, podejmuje Zarząd Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 11 ust 2 Ustawy.
4. Z kwoty uzyskanej w ze sprzedaży lokalu w drodze przetargu, pokrywa się koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z egzekucją należności Spółdzielni i opróżnieniem lokalu. Pozostałą część tej kwoty wypłaca się osobom uprawnionym w rozumieniu Ustawy, pomniejszoną w sposób wskazany w art. 11 ust 2⁽¹⁾ i 2⁽²⁾ Ustawy.
5. Przetarg jest przetargiem pisemnym. Przetarg ustny (aukcja) może zostać przeprowadzony w wypadku złożenia co najmniej dwóch identycznych co do ceny ofert stanowiących najwyższą cenę.

§ 3

1. Pierwszeństwo nabycia prawa do lokalu mają członkowie Spółdzielni nie posiadający jakiegokolwiek prawa do lokalu mieszkalnego. Uprawniony członek Spółdzielni nabywa prawo do lokalu w trybie ustalonym w niniejszym regulaminie po wpłacie równowartości tego prawa ustalonej przez rzeczoznawcę. Po wpłacie tej równowartości z członkiem jest zawierana umowa o przeniesienie prawa własności lokalu/ekspektatywy prawa własności lokalu. W przypadku gdy zgłosi się kilku członków Spółdzielni jako kandydatów do nabycia danego lokalu pierwszeństwo nabycia przysługuje temu, z którym wspólnie zamieszkuje co najmniej od 10 lat przed datą rozpatrzenia wniosku członka więcej członków jego rodziny.
2. Gdy z uprawnionym członkiem Spółdzielni nie zostanie zawarta umowa o przeniesienie własności lokalu / ekspektatywy prawa własności lokalu zgodnie z art. 11 ust 2 Ustawy ogłasza się przetarg na zbycie własności lokalu / ekspektatywy prawa własności lokalu.
3. Prawo uczestniczenia w przetargu mają wszystkie osoby, które zaoferują przyjęcie przeniesienia odrębnej własności lokalu/ ekspektatywy prawa własności lokalu na warunkach wskazanych w niniejszym regulaminie.
4. W przetargu jako cenę wywoławczą ustala się kwotę określoną przez biegłego rzeczoznawcę jako wartość rynkową. Przetarg wygrywa osoba, która zaoferowała najwyższą cenę, nie niższą niż cena wywoławcza.
5. Z osobą, której oferta została wybrana w przetargu, Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu – jego sprzedaży lub sprzedaży ekspektatywy prawa własności do lokalu. Koszty zawarcia aktu notarialnego, postępowania wieczystoksięgowego i uzyskania dokumentów niezbędnych do zawarcia aktu, pokrywa nabywca lokalu.

§ 4

1. Przetargi ogłaszane przez Zarząd Spółdzielni przeprowadza się komisyjnie.
2. Komisja przetargowa składa się z co najmniej 3 osób. W skład Komisji przetargowej wchodzi przynajmniej 1 członek Zarządu oraz pracownicy Spółdzielni, wyznaczeni przez Zarząd Spółdzielni.
3. Przewodniczącym Komisji przetargowej jest zawsze Członek Zarządu, wchodzący w jej skład. W przypadku udziału w pracach komisji więcej niż 1 Członka Zarządu, wyboru Przewodniczącego dokonują członkowie komisji będący Członkami Zarządu. Przewodniczący Komisji przetargowej kieruje jej pracami i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 5

1. Z postępowania dot. nabycia prawa w trybie zgodnie z art. 11 ust 2 Ustawy i postępowania przetargowego komisja sporządza protokół zawierający:

- a) opis lokalu mieszkalnego,
- b) imiona i nazwiska, adresy oferentów, a w przypadku członków numer rejestru członkowskiego,
- c) zaproponowaną przez osoby uczestniczące w przetargu cenę za lokal,
- d) informacje o spełnieniu warunków uczestnictwa w przetargu,
- e) w razie potrzeby, uzasadnienie unieważnienia przetargu,
- f) uzasadnienie dokonania wyboru.

2. Załącznikiem do protokołu jest dokumentacja przetargowa, która składa się z :

- a) operatu szacunkowego, sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego zawierającego wycenę lokalu,
- b) opisu lokalu wraz z podstawowymi danymi budynku (data oddania budynku do użytku, technologii wykonania, wyposażenie w media i planu (rzutu poziomego lokalu i ew. pomieszczenia przynależnego),
- c) informacji o wysokości opłat przypadających na dany lokal, wynikających z kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, wg zasad określonych w Statucie, o wysokości niespłaconych części kosztów budowy, w tym zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami oraz spłaty nominalnej kwoty umorzenia lub dotacji jak również wysokości nie wniesionego wkładu mieszkaniowego,
- d) zestawienia kosztów określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 6

Komisja przetargowa obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich oferentów ubiegających się o zawarcie umowy ustanowienia i sprzedaży lokalu i prowadzenia przetargu w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 7

Jeżeli oferent wybrany w toku przetargu, nie przystąpi w wskazanym terminie do zawarcia aktu notarialnego, uprawnionym do zawarcia umowy będzie osoba, która złożyła ofertę drugą co do wysokości kwoty ceny.

§ 8

O możliwości nabycia przez członków prawa do lokalu w trybie niniejszego regulaminu zawiadamia się członków poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni przez okres jednego tygodnia oraz ogłoszenie w prasie lokalnej

§ 9

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać co najmniej:

- 1) nazwę i adres Spółdzielni,
- 2) informacje przedmiocie przetargu, w tym opis i lokalizację lokalu mieszkalnego,
3. miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
- 4) miejsce i termin składania ofert,
- 5) wskazanie, że z warunkami przetargu można się zapoznać na stronie internetowej Spółdzielni, podanie adresu strony internetowej lub w biurze Spółdzielni i wskazanie adresu Spółdzielni.

§ 10

1. Członek Spółdzielni uprawniony do nabycia lokalu / ekspektatywy prawa do lokalu w trybie pierwszeństwa zgodnie z niniejszym regulaminem, obowiązany jest podać następujące dane / złożyć następujące dokumenty:

- a) dokładne określenie oferenta, (imię/ imiona, nazwisko, adres zamieszkania, adres do korespondencji, nr PESEL, NIP, nr dokumentu tożsamości, a w przypadku osoby prawnej nazwę firmy, adres, nr REGON, NIP
- b) pisemne oświadczenie o bezwarunkowej woli nabycia lokalu za oferowaną cenę,
- c) bezwarunkowe zobowiązanie do niezwłocznej zapłaty kwoty równowartości lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę w przypadku wybrania jego oferty,
- d) zobowiązanie do niezwłocznego i bezwarunkowego przystąpienia do umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie,
- e) numer konta, na które ma być zwrócone wadium, jeżeli oferent nie wygra przetargu,
- f) pisemne oświadczenie, iż zapoznał się z Regulaminem przetargu
- g) oświadczenie pisemne oferenta, że ani on, ani jego małżonek nie jest właścicielem/współwłaścicielem budynku mieszkalnego, lokalu mieszkalnego lub własnościowego lub lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, nie ma zawartej umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego gminy w rozumieniu art. 2 pkt 10 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów (T. Jedn. Dz U 2005 Nr 31 poz 266 ze zm.) z pouczeniem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania z art. 233 §1 kk.

2. Ofertę o przystąpieniu do przetargu należy umieścić w zamkniętej kopercie z napisem

„Oferta uczestnictwa w przetargu pisemnym na zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie własności na lokal nr.... przy ul.
"(należy wpisać adres mieszkania będącego przedmiotem przetargu).

3. Koperta nie może zawierać nazwiska osoby przystępującej do przetargu. Oferta nie spełniająca tego wymogu jest nieważna i nie jest rozpatrywana w postępowaniu przetargowym

4. Pracownik Spółdzielni u którego będą składane oferty stawia na kopercie w miejscu jej zaklejenia pieczętkę Spółdzielni, wpisuje na kopercie liczbę porządkową dziennika podawczego oraz potwierdza na kartce zaopatrzonej w pieczętkę Spółdzielni i imienną pieczętkę liczbę dziennika i datę złożenia oferty wraz z informacją jakiego przetargu zgłoszenie dotyczy.

§ 11

1. Osoby uczestniczące w przetargu nieograniczonym podają w swojej ofercie następujące dane :

- a) dokładne określenie oferenta, (imię/ imiona, nazwisko, adres zamieszkania, adres do korespondencji, nr PESEL, NIP, nr dokumentu tożsamości, a w przypadku osoby prawnej nazwę firmy, adres, nr REGON, NIP, osoby prawne odpis z KRS wydany nie później niż trzy miesiące przed datą złożenia oferty wraz z oświadczeniem pisemnym osób uprawnionych do reprezentowania osoby prawnej, że dane zawarte w załączonym odpisie KRS są aktualne na dzień złożenia oferty
- b) oświadczenie o bezwarunkowej woli nabycia lokalu za oferowaną cenę,
- c) bezwarunkowe zobowiązanie do nabycia lokalu w przypadku wybrania jego oferty i zapłaty ceny ustalonej w przetargu nieograniczonym,

- d) zobowiązanie do niezwłocznego i bezwarunkowego przystąpienia do umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie,
 - e) numer konta, na które ma być zwrócone wadium, jeżeli oferent nie wygra przetargu,
 - f) pisemne oświadczenie, iż zapoznał się z Regulaminem przetargu
 - g) dowód wpłaty wadium
2. Zasady składania ofert obowiązują jak przy przetargu ograniczonym.

§ 12

Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania ofert nie może być krótszy niż 2 tygodnie od daty ukazania się ogłoszenia / na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej Spółdzielni/.

§ 13

1. Osoby uczestniczące w przetargu obowiązane są wnieść wadium w wysokości 10 % wartości ceny wywoławczej określonej na podstawie operatu szacunkowego.
2. Wadium jest wnoszone na konto wskazane przez Spółdzielnię.

§ 14

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą:
 - a) zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom postępowania przetargowego których oferty nie zostały wybrane, na wskazane przez oferentów konto bankowe lub dokonując wypłaty za pośrednictwem kasy Spółdzielni,
 - b) unieważnienia przetargu.
2. Przystępujący do przetargu traci wadium jeżeli w terminie do 90 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu na jego korzyść nie dokona wpłaty ceny ustalonej w przetargu tytułu nabycia lokalu lub nie przystąpi do zawarcia umowy nabycia lokalu w formie aktu notarialnego, mimo zawiadomienia go na piśmie z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni o terminie aktu i Kancelarii, w której ma być zawarty.
3. Oferent licząc od 31-tego dnia od daty rozstrzygnięcia przetargu na jego korzyść uiszcza na rzecz Spółdzielni odszkodowanie w wysokości pełnych kosztów utrzymania lokalu określonych przez Zarząd.
4. Wysokość wadium zaliczona jest do ceny nabywca lokalu w toku przetargu i nie podlega zwrotowi.

§ 15

1. Osoby uczestniczące w przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.
2. Regulamin organizowania przetargu oraz informacja o terminie oglądania lokalu wyłożone winny być w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.

§ 16

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Komisja przetargowa przeprowadzając przetarg :
 - a) sprawdzi czy wszystkie oferty znajdują się w zamkniętych kopertach i czy nie zostały naruszone pieczęcie Spółdzielni umieszczone w miejscu zaklejenia

koperty,

b) otworzy oferty w obecności wszystkich członków Komisji, którzy potwierdzą prawidłowość otwarcia ofert podpisem na protokole,

c) sprawdzi prawidłowość oświadczeń oferentów o przysługiwaniu im uprawnień do uczestnictwa w przetargu ograniczonym,

d) zbada czy złożone oferty zawierają wszystkie składniki, wymagane Regulaminem,

e) zawiadomienia wszystkich uczestniczących w przetargu osób o sposobie rozstrzygnięcia przetargu, tj. za jaką kwotę zostało nabyte prawo odrębnej własności lokalu będące przedmiotem przetargu.

3. Jeżeli co najmniej dwie oferty zawierają propozycję równą najwyższej cenie, rozstrzygnięcie przetargu odbywa się w poprzez przeprowadzenie przetargu ustnego (aukcji) ograniczonego do oferentów, którzy podali najwyższą kwotę. Wtoku aukcji postępowania postępowania kwoty licytacji nie może być niższy 2000 zł.

4. W przypadku określonym w ust.3, Zarząd zobowiązany jest zawiadomić w terminie 7 dni od daty pierwszej tury przetargu, wszystkie osoby w nim uczestniczące o konieczności przeprowadzenia przetargu ustnego, który nie może odbyć się wcześniej niż przed upływem 14 dni od daty wysłania zawiadomień.

5. Przetarg ustny odbywa się w obecności Komisji, która obecna była przy rozpatrywaniu złożonych przez uczestników przetargu pisemnego ofert.

§ 17

Przetarg lub wybór członka Spółdzielni korzystającego z pierwszeństwa nabycia lokalu może być unieważniony jeżeli:

1) w pracach Komisji nie będzie mógł brać udział członek Zarządu,

2) Przewodniczący Komisji, w przypadku braku możliwości udziału w pracach Komisji, nie wyznaczy do pełnienia tej funkcji innego członka Zarządu,

3) nastąpi zdarzenie losowe uniemożliwiające przeprowadzenie postępowania przetargowego lub jego kontynuowania.

§ 18

Zarząd może unieważnić przetarg przed dokonaniem wyboru najkorzystniejszej oferty bez podania przyczyn.

§ 19

Wszelka korespondencja wysłana listem poleconym do oferenta na adres wskazany w ofercie przesyłką poleconą uważana jest za doręczoną w terminie najpóźniej po upływie 21 dni od daty jej nadania .

§ 20

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Statutu Spółdzielni, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , kodeksu cywilnego .

§ 21

Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia.

Tekst jednolity uwzględniający zmiany regulaminu wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej MSZBDM „OCHOTA” w Warszawie nr 15/2015 z dnia 24.09.2015r.