REGULAMIN

organizowania i przeprowadzania przetargów na ustanawianie praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w Spółdzielni Mieszkaniowej "Domy Pogodnej Jesieni" w Krakowie.

Działając na podstawie przepisów art. 11 ust. 2 i art. 17^{12} ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 47 Statutu Spółdzielni, uchwala się następujące zasady przeprowadzania przetargów na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

Zasady ogólne

§ 1.

1. Przetarg organizowany przez Spółdzielnię ma ustną formę i odbywa się w drodze licytacji publicznej.
2. Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni zgodnie z niniejszym regulaminem, po stwierdzeniu, że brak jest ofert członków oczekujących, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu na zasadach określonych w § 42 a Statutu Spółdzielni.

§ 2

1. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. W pracach komisji przetargowej mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej w charakterze obserwatorów.
3. W przetargu nie mogą uczestniczyć jako oferenci osoby wchodzące w skład komisji przetargowej, ich małżonkowie, dzieci oraz inne osoby bliskie członkom komisji.

§ 3

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne lub prawne, które wpłaciły wadium w terminie i w wysokości określonej w ogłoszeniu przetargowym oraz posiadają dokumenty potwierdzające ich tożsamość.
2. Jeżeli w przetargu jako jeden oferent bierze udział kilka osób fizycznych powinny być one reprezentowane przez pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa notarialnego – z wyjątkiem sytuacji, gdy są to małżonkowie.
3. W przetargu mogą brać udział tylko te osoby, które spełniły warunki przetargowe określone w ogłoszeniu o przetargu i niniejszym regulaminie, z którym mają obowiązek się zapoznać i złożyć na tę okoliczność oświadczenie.

Ogłoszenie o przetargu

§ 4

1. Ogłoszenie o przetargu umieszcza się na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu:
   1) w jednej z ukazujących się gazet o zasięgu lokalnym,
   2) w siedzibie Spółdzielni na tablicy ogłoszeń,
   3) w gablotach znajdujących się w budynkach Spółdzielni,
   4) na stronie internetowej Spółdzielni.

2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
   1) informacje o lokalu będącym przedmiotem przetargu (jego położenie, powierzchnię, układ, pomieszczenia przynależne) oraz termin w jakim lokal jest udostępniony zainteresowanym do oglądnięcia,
   2) cenę wywoławczą,
   3) czas i miejsce przeprowadzenia licytacji,
   4) termin zapłaty wylicytowanej ceny nabycia,
   5) wysokość wadium, termin i numer rachunku, na który wadium winno być wpłacone
   6) zastrzeżenie, że Spółdzielni przysługuje prawo zamknięcia lub unieważnienia przetargu bez dokonania wyboru nabywcy, bez podania przyczyny.

§ 5

1. Cenę wywoławczą dla potrzeb przetargu ustala Zarząd Spółdzielni. Cena ta nie może być niższa od wartości rynkowej lokalu na dzień ogłoszenia przetargu, wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Nabycie własności lokalu w wyniku przetargu nie może nastąpić za cenę niższą od ceny wywoławczej.
3. Zarząd Spółdzielni ustala wadium tytułem zabezpieczenia wykonania warunków przetargu w wysokości 10 % wartości lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Termin wnoszenia wadium ustala Zarząd przyjmując za zasadę, że nie może ono wpłynąć na konto Spółdzielni później niż 1 dzień przed przetargiem.
5. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest przedłożenie dowodu wpłaty wadium.
6. Uczestnik przetargu – po wylegitymowaniu się dowodem wpłaty wadium, dokumentem tożsamości oraz po złożeniu oświadczenia o zapoznaniu się z regulaminem przetargowym – otrzymuje kartę uczestnika przetargu z uwidocznionym, przypisanym kolejnym numerem uczestnika, którą należy używać podczas głosowania.
7. Wadium jest zwracane w terminie do 3 dni po zakończeniu przetargu w wysokości wpłaconej kwoty wszystkim uczestnikom, którzy nie wygrali przetargu oraz w sytuacji, gdy organizator zamknął lub unieważnił przetarg. Zwrot następuje na rachunek wskazany przez uczestnika przetargu.
8. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet ceny nabycia.

§ 6

1. Jeżeli pierwszy przetarg nie da rezultatu, Spółdzielnia ogłasza drugi przetarg ustalając cenę wywoławczą na tym samym lub niższym poziomie o ile uzyska nowy operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego ustalający niższą wartość rynkową lokalu.
2. Cenę nabycia stanowi najwyższa cena wylicytowana przez uczestnika przetargu, któremu przewodniczący komisji przetargowej udzielił przybicia.
3. Wysokość minimalnego postąpienia ustala organizator przetargu – przy uwzględnieniu zasady, że nie może ona być niższa niż 500,00 zł.

Przebieg licytacji

§ 7

1. W sali, w której odbywa się przetarg, mają prawo przebywać tylko członkowie komisji przetargowej i uczestnicy przetargu, którzy w terminie wpłacili wadium, dopełnili formalności określonych w § 5 ust. 6 i otrzymali kartę uczestnika przetargu.

2. Przewodniczący komisji przetargowej sprawdza tożsamość uczestników przetargu oraz potwierdza fakt wniesienia wadium w wymaganej wysokości.
3. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg przekazując uczestnikom informacje, o których mowa w § 4 ust. 2 oraz informacje o skutkach niedokonania w terminie zapłaty wylicytowanej ceny lub uchylenia się od zawarcia właściwej umowy.
4. Przewodniczący komisji informuje uczestników o ustalonej wysokości postąpienia oraz że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
5. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny sygnalizując postąpienia otrzymanymi kartami uczestnika przetargu.
6. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden z uczestników zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
7. Po ustaniu zgłaszanych postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg poprzez przybicie, a następnie ogłasza imię i nazwisko lub nazwę i siedzibę firmy, która przetarg wygrała.
8. Osoba wygrywająca przetarg podpisuje protokół przetargowy.

Protokół przetargowy

§ 8

Komisja przetargowa sporządza protokół dokumentujący przebieg przetargu, który powinien zawierać:

1) skład komisji przetargowej,
2) termin i miejsce przetargu,
3) oznaczenie przedmiotu przetargu,
4) informacje o osobach niedopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem,
5) cenę wywoławczą,
6) minimalny krok postąpienia,
7) wylicytowaną cenę nabycia,
8) termin zapłaty ceny nabycia,
9) listę uczestników przetargu oraz imię i nazwisko osoby lub nazwę firmy i jej siedzibę jako wygrywających przetarg,
10) podpis uczestnika, który wygrał przetarg lub osoby (osób) uprawnionych do działania w imieniu firmy, pod oświadczeniem, że znane jej są wszystkie warunki przetargu i nie wnosi zastrzeżeń do protokołu przetargowego,
11) imiona, nazwiska i podpisy przewodniczącego i członków komisji przetargowej.

§ 9

Z chwilą przybicia powstaje zobowiązanie Spółdzielni do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu – pod warunkiem, że osoba wygrywająca przetarg spełnia wymagania niniejszego regulaminu i Statutu Spółdzielni. W przypadku złożenia przez osobę wygrywającą przetarg deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, Spółdzielnia zobowiązana jest do przyjęcia tej osoby w poczet członków.

§ 10

1. Osoba wygrywająca przetarg jest obowiązana niezwłocznie po udzieleniu jej przybicia lub w terminie wyznaczonym przez przewodniczącego komisji przetargowej, nie dłuższym niż 14 dni od dnia odbycia przetargu, wpłacić na wskazane konto Spółdzielni wylicytowaną cenę nabycia, pomniejszoną o wpłaconą kwotę wadium.
2. Niedotrzymanie terminu zapłaty wylicytowanej ceny powoduje przepadek wadium.

§ 11

Po dokonaniu zapłaty ceny nabycia Spółdzielnia zawiera z osobą wygrywającą przetarg notarialną umowę przeniesienia własności lokalu, a po jej zawarciu wydaje lokal w stanie, w jakim znajduje się on w chwili zamknięcia przetargu. Spółdzielnia nie ponosi kosztów odnowienia lokalu, wymiany urządzeń sanitarno – technicznych oraz wymiany podłóg, drzwi i okien, a osobie nabywającej lokal w trybie przetargu nie przysługują żadne roszczenia z tego tytułu.

§ 12

1. O miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej, o której mowa w § 11 Spółdzielnia zawiadamia osobę ustaloną jako wygrywającą przetarg pisemnie lub w inny uzgodniony sposób, najpóźniej w ciągu 21 dni od rozstrzygnięcia przetargu.
2. Jeżeli osoba wygrywająca przetarg nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, lub w terminie określonym w § 10 nie wpłaci ceny nabycia lokalu, Spółdzielnia może odstąpić od zawarcia umowy, a osoba ta traci prawo wynikające z przybicia oraz wpłacone wadium.

§ 13

1. Przetarg uważa się za zakończony z wynikiem negatywnym (unieważniony), jeżeli:
   1) nikt nie przystąpił do przetargu,
   2) żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą,
   3) przetarg został zamknięty bez dokonania wyboru i bez podania przyczyny.
2. W razie unieważnienia przetargu z przyczyn określonych w ust. 1 pkt 2 i 3 do zwrotu wadium stosuje się postanowienia § 5 ust. 7.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego oraz inne ogólnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 15

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Domy Pogodnej Jesieni" w dniu **21 lutego 2017** r. Uchwałą Nr .....10...../**2017** i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Równocześnie traci moc: *Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów na ustanawianie praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w Spółdzielni Mieszkaniowej "Domy Pogodnej Jesieni" w Krakowie* uchwalony w dniu 16 czerwca 2016 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Teresa Mostowik-Stępień

Przewodniczący Rady Nadzorczej
mgr inż. Alfred Buchelt

Radca Prawny
Bożena Ciembroniewicz
KR-43

2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
   1) informacje o lokalu będącym przedmiotem przetargu (jego położenie, powierzchnię, układ, pomieszczenia przynależne) oraz termin w jakim lokal jest udostępniony zainteresowanym do oglądnięcia,
   2) cenę wywoławczą,
   3) czas i miejsce przeprowadzenia licytacji,
   4) termin zapłaty wylicytowanej ceny nabycia,
   5) wysokość wadium, termin i numer rachunku, na który wadium winno być wpłacone
   6) zastrzeżenie, że Spółdzielni przysługuje prawo zamknięcia lub unieważnienia przetargu bez dokonania wyboru nabywcy, bez podania przyczyny.

§ 5

1. Cenę wywoławczą dla potrzeb przetargu ustala Zarząd Spółdzielni. Cena ta nie może być niższa od wartości rynkowej lokalu na dzień ogłoszenia przetargu, wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Nabycie własności lokalu w wyniku przetargu nie może nastąpić za cenę niższą od ceny wywoławczej.
3. Zarząd Spółdzielni ustala wadium tytułem zabezpieczenia wykonania warunków przetargu w wysokości 10 % wartości lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Termin wnoszenia wadium ustala Zarząd przyjmując za zasadę, że nie może ono wpłynąć na konto Spółdzielni później niż 1 dzień przed przetargiem.
5. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest przedłożenie dowodu wpłaty wadium.
6. Uczestnik przetargu – po wylegitymowaniu się dowodem wpłaty wadium, dokumentem tożsamości oraz po złożeniu oświadczenia o zapoznaniu się z regulaminem przetargowym – otrzymuje kartę uczestnika przetargu z uwidocznionym, przypisanym kolejnym numerem uczestnika, którą należy używać podczas głosowania.
7. Wadium jest zwracane w terminie do 3 dni po zakończeniu przetargu w wysokości wpłaconej kwoty wszystkim uczestnikom, którzy nie wygrali przetargu oraz w sytuacji, gdy organizator zamknął lub unieważnił przetarg. Zwrot następuje na rachunek wskazany przez uczestnika przetargu.
8. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet ceny nabycia.

§ 6

1. Jeżeli pierwszy przetarg nie da rezultatu, Spółdzielnia ogłasza drugi przetarg ustalając cenę wywoławczą na tym samym lub niższym poziomie o ile uzyska nowy operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego ustalający niższą wartość rynkową lokalu.
2. Cenę nabycia stanowi najwyższa cena wylicytowana przez uczestnika przetargu, któremu przewodniczący komisji przetargowej udzielił przybicia.
3. Wysokość minimalnego postąpienia ustala organizator przetargu – przy uwzględnieniu zasady, że nie może ona być niższa niż 500,00 zł.

Przebieg licytacji

§ 7

1. W sali, w której odbywa się przetarg, mają prawo przebywać tylko członkowie komisji przetargowej i uczestnicy przetargu, którzy w terminie wpłacili wadium, dopełnili formalności określonych w § 5 ust. 6 i otrzymali kartę uczestnika przetargu.

§ 11

Po dokonaniu zapłaty ceny nabycia Spółdzielnia zawiera z osobą wygrywającą przetarg notarialną umowę przeniesienia własności lokalu, a po jej zawarciu wydaje lokal w stanie, w jakim znajduje się on w chwili zamknięcia przetargu. Spółdzielnia nie ponosi kosztów odnowienia lokalu, wymiany urządzeń sanitarno – technicznych oraz wymiany podłóg, drzwi i okien, a osobie nabywającej lokal w trybie przetargu nie przysługują żadne roszczenia z tego tytułu.

§ 12

1. O miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej, o której mowa w § 11 Spółdzielnia zawiadamia osobę ustaloną jako wygrywającą przetarg pisemnie lub w inny uzgodniony sposób, najpóźniej w ciągu 21 dni od rozstrzygnięcia przetargu.
2. Jeżeli osoba wygrywająca przetarg nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, lub w terminie określonym w § 10 nie wpłaci ceny nabycia lokalu, Spółdzielnia może odstąpić od zawarcia umowy, a osoba ta traci prawo wynikające z przybicia oraz wpłacone wadium.

§ 13

1. Przetarg uważa się za zakończony z wynikiem negatywnym (unieważniony), jeżeli:
   1) nikt nie przystąpił do przetargu,
   2) żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą,
   3) przetarg został zamknięty bez dokonania wyboru i bez podania przyczyny.
2. W razie unieważnienia przetargu z przyczyn określonych w ust. 1 pkt 2 i 3 do zwrotu wadium stosuje się postanowienia § 5 ust. 7.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego oraz inne ogólnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 15

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Domy Pogodnej Jesieni" w dniu **21 lutego 2017** r. Uchwałą Nr .....10...../**2017** i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Równocześnie traci moc: *Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów na ustanawianie praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w Spółdzielni Mieszkaniowej "Domy Pogodnej Jesieni" w Krakowie* uchwalony w dniu 16 czerwca 2016 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Teresa Mostowik Stępień

Przewodniczący Rady Nadzorczej
mgr inż. Alfred Buchelt

Radca Prawny
Bożena Olchabrowiewicz
KR-43