

Regulamin przetargów na sprzedaż mieszkań z odzysku.

§ 1

Decyzja dotyczącą zorganizowania przetargu należy do Zarządu Spółdzielni.

§ 2

Przetarg ma charakter przetargu nieograniczonego i przeprowadza się w formie ofert pisemnych.

§ 3

1. Ogłoszenie o przetargu umieszcza się w prasie lokalnej oraz w siedzibie Spółdzielni.
Termin ukazania się ogłoszenia o przetargu – 10 dni przed końcową datą składania ofert.
2. Ogłoszenie o przetargu określa:
 - typ, lokalizację, wielkość mieszkania,
 - termin i miejsce składania ofert,
 - wysokość i termin wpłaty wadium,
 - informację, iż szczegółowe warunki przetargu określa specyfikacja,
 - informację o miejscu, w którym można zapoznać się z treścią specyfikacji i regulaminu,
 - informację, kto udziela wyjaśnień w sprawie przetargu,
 - termin udostępnienia lokalu do obejrzenia,
 - zastrzeżenie, że Spółdzielnia przysługuje prawo odwołania przetargu bez podania przyczyny.
3. Szczegółowe warunki przetargu określa specyfikacja dostępna dla osób zainteresowanych w siedzibie Spółdzielni.
4. Ofertę składa się pisemnie w sekretariacie w siedzibie Spółdzielni w zamkniętej kopercie z dopiskiem „Oferta przetargowa na lokal nr przy ulicy”.
5. Oferta powinna zawierać:
 - 1) imię, nazwisko i adres oferenta lub nazwę i siedzibę oraz NIP, jeżeli oferent jest osobą prawną,
 - 2) datę sporządzenia oferty,
 - 3) oznaczenie lokalu, którego oferta dotyczy,
 - 4) wysokość zaoferowanej ceny /nie może być równa lub niższa niż ustalona w operacie szacunkowym/,

- 5) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje lokal w istniejącym stanie technicznym,
- 6) oświadczenie oferenta wyrażające zgodę na zatrzymanie przez Spółdzielnię wadium w przypadku wyboru jego oferty, a nie dokonania w określonym terminie wpłaty oferowanej kwoty na rachunek Spółdzielni,
- 7) zobowiązanie do ponoszenia kosztów przestoju lokalu od dnia wygrania przetargu,
- 8) dowód wpłaty wadium,

§ 4

1. Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wynika z operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie Spółdzielni, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego i stanowi cenę wywoławczą.
2. Przetarg przeprowadza powołana w Spółdzielni Komisja Przetargowa.
3. Podstawowym kryterium wyboru oferty jest zaoferowana najwyższa oferta cenowa.
4. Jeżeli ogłoszony przetarg nie da wyniku, to Spółdzielnia ogłasza drugi przetarg, obniżając wartość rynkową wynikającą z wyceny rzeczoznawcy, nie więcej niż 30%. W przypadku braku ofert, pomimo obniżenia wysokości wartości rynkowej lokalu mieszkalnego, decyzję o dalszym obniżeniu ceny wywoławczej podejmuje Zarząd w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.
5. W przypadku, gdy więcej niż jeden oferent zaoferuje jednakową cenę najwyższą, o wyborze oferty decyduje data i godzina jej złożenia.
6. W przypadku uchylecia się oferenta wybranego w trybie przetargu od dokonania zaoferowanej wpłaty w ciągu 15 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, Zarząd może wskazać jako nabywcę takiego lokalu kolejnego oferenta, który zaproponował najwyższą cenę.

§ 5

1. Warunkiem rozpatrzenia oferty przetargowej jest wpłacenie wadium.
2. Wysokość wadium każdorazowo ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w ciągu 7 dni od dnia zamknięcia przetargu, w przypadku:
 - a/ zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom oprócz wygrywającego,
 - b/ cofnięcia chęci uczestnictwa w przetargu, jeżeli to nastąpiło na jedną godzinę przed przetargiem,
 - c/ odwołania przetargu.

4. Przystępujący do przetargu traci wadium jeżeli:
- w terminie 15 dni od daty wygrania przetargu nie wpłaci zadeklarowanej kwoty w przetargu,
 - oferent wycofa ofertę po terminie składania ofert.
5. Oferentowi wygrywającemu przetarg wadium zostaje zaliczona na poczet ceny zaoferowanej w przetargu i nie podlega zwrotowi.

§ 6

1. Protokół z wyboru ofert winien zawierać następujące informacje:
- imiona i nazwiska oraz adresy osób składających oferty oraz oferowaną cenę za lokal,
 - spełnienia warunków formalnych oferty, określonych w specyfikacji,
 - uzasadnienie dokonania wyboru oferty,
 - uzasadnienie przerwania postępowania przetargowego, jeżeli takie przerwanie nastąpiło, lub nie dokonania wyboru osoby.
2. Wszystkie złożone oferty stanowią załącznik do dokumentacji przetargowej.

§ 7

1. Osoba wygrywająca przetarg winna:
- w terminie 15 dni od dnia zawiadomienia o rozstrzygnięciu przetargu wpłaci kwotę zadeklarowaną w postępowaniu przetargowym,
 - uiszczać opłaty miesięczne za mieszkanie od dnia wygrania przetargu i zatwierdzenia jego wyniku przez Zarząd,
 - w przypadku złożenia deklaracji członkowskiej - wpłacić wpisowe i udział członkowski.
2. Na uzasadniony wniosek wygrywającego przetarg, Zarząd może podjąć decyzję o przesunięciu terminu wpłaty oferowanej ceny z przetargu, nie dłużej niż do dwóch miesięcy.
3. W przypadku, gdy wygrywający przetarg nie wniesie zadeklarowanej ceny w przedłużonym przez Zarząd terminie lub nie uiszcza bieżących opłat za mieszkanie, prawo do zawarcia umowy wygasa, a wpłacone wadium i opłaty za mieszkanie nie podlegają zwrotowi.
4. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek remontu i odnawiania lokalu w zakresie wymiany stolarki okiennej, wymiany sieci wodno-kanalizacyjnej, wymiany instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu, malowania, wymiany wewnętrznej i zewnętrznej stolarki drzwiowej, wymiany podłóg, armatury sanitarnej. Osoba nabywająca lokal przejmuje go w aktualnym jego stanie technicznym, a ewentualny remont wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 8

1. Osoby składające ofertę przetargową mają prawo zapoznania się z treścią niniejszego regulaminu i zobowiązane są do przestrzegania zasad zawartych w tym regulaminie.
2. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.

§ 9

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Pełnomocnicy oferentów zobowiązani są przedłożyć pełnomocnictwo notarialne. Nie dotyczy to adwokatów i radców prawnych.
3. Osoby posiadające zadłużenie w stosunku do Spółdzielni mogą ubiegać się o nabycie lokalu na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie po uregulowaniu całego zadłużenia wraz z odsetkami.

§ 10

Postępowanie przetargowe, w wyniku którego do przetargu przystąpi jedna osoba uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny, jeżeli zaoferowana została cena wyższa niż ustalona w operacie szacunkowym.

§ 11

1. Wynik przetargu zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
2. Osobę, która wygrywa przetarg należy powiadomić i zobowiązać do spełnienia warunków określonych w § 7, zaś pozostałych uczestników powiadomić o fakcie nie przyjęcia ich oferty.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego zostanie zawarta po dokonaniu wpłaty kwoty zaoferowanej w przetargu, natomiast opłata za mieszkanie obowiązuje wygrywającego przetarg od dnia zatwierdzenia wyniku przetargu przez Zarząd Spółdzielni.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają nabywcę lokalu, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 12

1. Zarząd Spółdzielni zastrzega sobie prawo odwołania przetargu bez podania przyczyny.

2. Zarząd Spółdzielni unieważnia przetarg, gdy wysokość zaoferowanej ceny jest równa lub niższa niż ustalona w operacie szacunkowym.

§ 13

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie, mają zastosowanie przepisy Statutu Spółdzielni, Ustawy Prawo Spółdzielcze i przepisów art. 70¹-70⁵ kodeksu cywilnego.

§ 14

1. Traci moc: 1/ Uchwała Rady Nadzorczej Nr 9/2007 z dnia 22.02.2007 r. w sprawie uchwalenia "Regulaminu przetargów na zasiedlenie mieszkań z odzysku".
- 2/ Uchwała Nr 14/2008 z dnia 29.07.2008 r. w sprawie wprowadzenia zmian do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 9/2007 /tekst jednolity/.
2. Niniejszy Regulaminu został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy Nr 20/2015 z dnia 27.10.2015 r. i obowiązuje od 01.11.2015 r.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W ŚWIDNICY

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świdnicy
mgr Bronisław Sobolák

RADCA PRAWNY
mgr Edward Bak
Wt – 220

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świdnicy
Stanisława Łanda