

**REGULAMIN
PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW
NA USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH
W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „TEOFILÓW” W ŁODZI**

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.).
4. Statut Spółdzielni

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych (w dalszej części regulaminu określanych, jako lokal mieszkalny bądź lokal) na warunkach prawa odrębnej własności do lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów” w Łodzi, zwanej dalej Spółdzielnią, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu.

III. Postanowienia szczegółowe

§ 2

1. O zakwalifikowaniu lokalu do przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.
2. Przetarg organizowany jest w celu uzyskania najkorzystniejszej ceny oraz ustalenia prawa pierwszeństwa do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Przetarg ogłasza się nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu i jego protokólnego przejęcia przez Spółdzielnię.

§ 3

1. Wyboru podmiotu mającego prawo pierwszeństwa do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu dokonuje się w trybie przetargu ustnego nieograniczonego zwanego dalej przetargiem.
2. Do przetargu nieograniczonego mogą przystąpić osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych lub osoby prawne zwane dalej Oferentami.

§ 4

1. Wartość rynkowa lokalu zakwalifikowanego do przetargu, określona jest przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, wykonanym na zlecenie Spółdzielni.
2. Wartość rynkowa lokalu, o której mowa w ust. 1 stanowi cenę wywoławczą w przetargu z zastrzeżeniem § 12 ust. 3.

§ 5

1. Przetarg poprzedzony jest ogłoszeniem o przetargu.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno być podane do wiadomości, z czternastodniowym wyprzedzeniem, na tablicach ogłoszeniowych w Biurze Zarządu i w Administracjach Osiedlowych, w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
3. W jednym ogłoszeniu o przetargu można zamieszczać informacje o przetargach na więcej niż jeden lokal.
4. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - a) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
 - b) opis przedmiotu przetargu: adres, powierzchnię, ilość pomieszczeń, z których składa się lokal, wielkość udziału w nieruchomości wspólnej,
 - c) cenę wywoławczą,
 - d) termin udostępnienia lokalu do oglądania,
 - e) wysokość wadium oraz termin i sposób jego wnoszenia,
 - f) termin wniesienia wylicytowanej kwoty,
 - g) skutki uchylecia się od zawarcia umowy,
 - h) zastrzeżenie o możliwości odstąpienia od przetargu bądź jego unieważnienia przez Spółdzielnię bez podania przyczyn.
5. Przetarg odbywa się oddzielnie na każdy lokal i w kolejności wyszczególnionej, jak w ogłoszeniu o przetargu.

§ 6

1. Wadium ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Wadium nie może być niższe niż 10% ceny wywoławczej określonej w § 4 ust. 2.
3. Wadium wpłaca się na wskazane w ogłoszeniu konto Spółdzielni.
4. W przypadku ogłoszenia dwóch lub więcej przetargów rozpoczynających się w tym samym dniu, wadium wpłaca się w pełnej wysokości, na każdy lokal oddzielnie.
5. Wadium powinno być widoczne na koncie Spółdzielni najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg.

§ 7

1. Przetarg przeprowadza Zarząd Spółdzielni lub osoby przez Zarząd upoważnione.
2. W przetargu, w charakterze obserwatora może uczestniczyć przedstawiciel Rady Nadzorczej.
3. W przetargu biorą udział tylko:
 - a) osoby fizyczne, które wpłaciły wadium lub ich pełnomocnicy (poświadczenie pełnomocnictwa przez notariusza). Dopuszcza się obecność na przetargu współmałżonka Oferenta lub innej osoby bliskiej, a w przypadku spółki jej wspólników,
 - b) osoby uprawnione do reprezentowania osoby prawnej, która wpłaciła wadium.
4. Postępowanie przetargowe przeprowadza się w sposób zapewniający równe traktowanie Oferentów.

5. Oferenci przystępujący do przetargu zobowiązani są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie oraz do zapoznania się z treścią obowiązku informacyjnego wynikającego z przepisów aktualnie obowiązującego prawa w zakresie ochrony danych osobowych.
6. Przed rozpoczęciem przetargu sprawdzana jest tożsamość osób stawających do przetargu (Oferentów). Po weryfikacji wpłaty wadium Oferent otrzymuje plakietkę oznaczoną numerem uprawniającą do uczestnictwa w przetargu. Sporządzana jest imienna lista uczestników przetargu.
7. W przypadku ogłoszenia dwóch lub więcej przetargów rozpoczynających się w tym samym dniu, Oferent przystępujący do kilku przetargów otrzymuje odpowiednie plakietki w różnych kolorach (każdą do innego przetargu) oznaczone numerami, uprawniające do uczestnictwa w poszczególnych przetargach.

§ 8

1. Przed rozpoczęciem przetargu, prowadzący przypomina o podstawowych zasadach przetargu.
2. Przed rozpoczęciem licytacji prowadzący przetarg wskazuje:
 - a) cenę wywoławczą,
 - b) wysokość postąpienia, którą określa Zarząd w granicach 0,5% do 1,5% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem do pełnych 500,00 zł.
3. Oferenci mogą oferować wyższą kwotę postąpienia niż kwota ustalona na podstawie ust. 2 pkt b) lecz będącą wielokrotnością tej kwoty.
4. Oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny do momentu trzykrotnego powtórzenia przez prowadzącego przetarg ostatniej najwyższej wylicytowanej ceny.
5. Po trzykrotnym wywołaniu ostatniej najwyższej ceny prowadzący zamyka przetarg.
6. Oferent, który zaoferował najwyższą cenę, wygrywa przetarg i tym samym uzyskuje pierwszeństwo do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
7. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

§ 9

1. Z czynności przetargowych sporządza się protokół zawierający co najmniej następujące informacje:
 - a) termin przetargu,
 - b) określenie lokalu,
 - c) cenę wywoławczą,
 - d) listę uczestników przetargu, którzy dokonali wpłaty wadium,
 - e) wynik przetargu:
 - informacja o dokonaniu wyboru Oferenta z podaniem jego imienia, nazwiska i adresu zamieszkania oraz wylicytowanej ceny lokalu,
 - informacja o przerwaniu postępowania lub niedokonaniu wyboru Oferenta wraz z uzasadnieniem,
 - f) skład komisji przetargowej,
 - g) datę sporządzenia protokołu.
2. Protokół z przetargu sporządza się w jednym egzemplarzu.
3. Z Oferentem, który wygrał przetarg sporządza się protokół zawierający dane osobowe tej osoby, wylicytowaną cenę, opis przedmiotu przetargu i dalszy tryb postępowania zmierzający do zawarcia umowy notarialnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.
4. Dokumentacja dotycząca przetargu wraz z protokołem jest archiwizowana w dziale członkowsko – mieszkaniowym.

§ 10

1. Wadium wniesione przez Oferenta, który wygrał przetarg zalicza się na poczet wylicytowanej ceny.
2. Oferent, który wygrał przetarg jest obowiązany w terminie 30 dni, od daty przetargu wpłacić na konto Spółdzielni pozostałą część wylicytowanej ceny oraz zawrzeć, w ustalonym ze Spółdzielnią terminie, umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. W przypadku niewypełnienia przez Oferenta, który wygrał przetarg warunków, o których mowa w ust. 2, wadium ulega przepadkowi.
4. Wadium zwraca się na wskazane przez uczestników przetargu konta bankowe:
 - a) w dniu przetargu, w przypadku odwołania przetargu lub unieważnienia przetargu, wszystkim osobom, które je wpłaciły,
 - b) nie później niż w ciągu 2 dni po zamknięciu przetargu Oferentom uczestniczącym w przetargu z wyłączeniem Oferenta, o którym mowa w § 8 ust. 6.
5. Od kwot wniesionych tytułem wadium nie nalicza się odsetek.

§ 11

1. Po wpłaceniu na konto Spółdzielni przez Oferenta wygrywającego przetarg pozostałej części wylicytowanej ceny, Zarząd Spółdzielni ma obowiązek ustalić termin zawarcia umowy w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, nie później niż w terminie 30 dni od dokonania wpłaty. Przy ustalaniu terminu wpłaty oferowanej ceny decyduje data uznania rachunku bankowego Spółdzielni.
2. Oferent wygrywający przetarg pokrywa wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu (koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego).
3. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek remontu i odnowienia lokalu. Oferent wygrywający przetarg przejmuje lokal w aktualnym stanie technicznym, a niezbędne remonty wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.
4. Jeżeli osoba wygrywająca przetarg nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i wyznaczonym terminie zawarcia aktu notarialnego, Spółdzielnia może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

§ 12

1. W przypadku nie dojścia do przetargu z powodu braku uczestników, Zarząd Spółdzielni ogłasza ponowny przetarg nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia pierwszego przetargu.
2. Jeżeli dwa kolejne przetargi na dany lokal zakończą się wynikiem negatywnym tj. nikt nie przystąpi do przetargu lub żaden z Oferentów nie zaoferuje postąpienia ponad cenę wywoławczą, Zarząd ogłasza trzeci przetarg.
3. Przy ogłoszeniu trzeciego przetargu Zarząd może cenę wywoławczą obniżyć do 90% wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę, a w kolejnym przetargu do 80% wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę.

§ 13

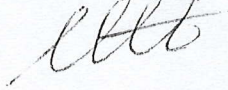
Spółdzielni przysługuje prawo unieważnienia bądź odwołania przetargu bez podania przyczyn. Jest to możliwe przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu, jeżeli w ogłoszeniu o przetargu zamieszczona została stosowna klauzula. Z tego tytułu nie przysługuje oferentom żadne roszczenie przeciwko Spółdzielni.

IV. Postanowienia końcowe

§ 14

1. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów na lokale mieszkalne, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów” w Łodzi uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.04.2012 r. Uchwałą nr 15/RN/2012.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 10.12.2019 r. uchwałą nr 27/RN/2019 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady



Przewodniczący Rady

NZ

