

Regulamin

**organizowania postępowania przetargowego na zawarcie umowy
o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego
wygasto spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo
do lokalu mieszkalnego oraz działania komisji przetargowej
w SM „Koński Jar - Nutki”**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Postępowania przetargowe na zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wykazywało się spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przeprowadzane są przez Zarząd Spółdzielni na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.
2. Decyzję o przystąpieniu do postępowania przetargowego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

TRYB ORGANIZOWANIA POSTĘPOWANIA PRZETARGOWEGO

§ 2.

1. Postępowania przetargowe na zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wykazywało się spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego organizowane są w trybie:
 - 1) przetargu ograniczonego – licytacji ustnej, w którym w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie o przetargu, oferty przystąpienia do licytacji mogą składać wyłącznie członkowie Spółdzielni.
 - 2) przetargu nieograniczonego – licytacji ustnej, w którym w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie o przetargu oferty przystąpienia do licytacji mogą składać wszyscy zainteresowani oferenci.
2. W pierwszej kolejności Zarząd ogłasza przetarg ograniczony. Jeżeli w przetargu ograniczonym nie dojdzie do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu ogłaszany jest przetarg nieograniczony.
3. Oba tryby przetargu przeprowadzane są w formie licytacji ustnej. Licytacja ustna jest trybem postępowania przetargowego, w którym oferenci składają ustnie kolejne korzystniejsze od ceny wywoławczej oferty (postąpienia). Ceną wywoławczą jest kwota wynikająca z operatu szacunkowego ustalającego wartość rynkową licytowanego lokalu, wykonanego na zlecenie Spółdzielni przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
4. Postępowanie przetargowe jest ważne, jeżeli do przetargu przystąpił co najmniej dwóch oferentów, którzy w toku licytacji ustnej dokonają co najmniej jednego postąpienia.



§ 3.

1. Zarząd wszczyna postępowanie przetargowe w trybie przetargu ograniczonego, zamieszczając ogłoszenie o przetargu w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie, na stronie internetowej oraz we wszystkich budynkach Spółdzielni na tablicach ogłoszeń.
2. Ogłoszenie o postępowaniu przetargowym w trybie przetargu nieograniczonego wymaga ponadto zamieszczenia w prasie lokalnej.
3. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać co najmniej:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni;
 - 2) określenie trybu przetargu;
 - 3) określenie przedmiotu przetargu (adres budynku w którym położony jest lokal, powierzchnia użytkowa lokalu, ilość izb, kondygnacja);
 - 4) cenę wywoławczą licytacji, wynikającą z operatu szacunkowego ustalającego wartość rynkową lokalu oraz termin wpłaty ceny nabycia lokalu;
 - 5) informację na temat wadium;
 - 6) terminy, w których oferenci mogą dokonać oględzin lokalu;
 - 7) informację o czasie i miejscu, w którym oferenci mogą zapoznać się z dokumentacją przetargową;
 - 8) miejsce i termin, do którego oferenci mogą składać deklarację przystąpienia do przetargu;
 - 9) miejsce i termin licytacji;
 - 10) zastrzeżenie, że Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyny unieważnienia postępowania.
4. Zarząd może w ogłoszeniu o przetargu określić minimalną wysokość postąpienia tj. kwoty o jaką licytanci mogą każdorazowo podwyższać cenę wywoławczą.
5. Ogłoszenie o przetargu powinno ukazać się co najmniej 30 dni przed terminem licytacji.

§ 4.

1. Dokumentację przetargową (plan lokalu, deklaracja przystąpienia do przetargu wraz z oświadczeniem oferenta o zapoznaniu się z warunkami przetargu oraz niniejszy regulamin) udostępnia się odpłatnie w siedzibie Spółdzielni od dnia zamieszczenia ogłoszenia o przetargu do upływu terminu składania deklaracji przystąpienia do przetargu.
2. Operat szacunkowy wartości rynkowej lokalu jest do wglądu oferentów na minimum 14 dni od upływu terminu składania deklaracji przystąpienia do przetargu.
3. Wysokość odpłatności za dokumentację przetargową ustala Zarząd biorąc pod uwagę koszt jej opracowania.

§ 5.

1. Zarząd w każdym z przetargów żąda od oferentów wniesienia wadium. Decyzję o jego wysokości i formie wniesienia podejmuje Zarząd Spółdzielni, przy czym kwota nie może być niższa niż 3% ceny wywoławczej.
2. Wadium wnosi się przed upływem terminu składania deklaracji przystąpienia do licytacji.

3. Wadium oferenta, który wygrał licytację, zalicza się na poczet ceny zakupu lokalu. Pozostałym uczestnikom postępowania wadium zwracane jest najpóźniej w terminie 3 dni od daty licytacji.
4. Spółdzielnia zwraca wadium w ciągu 3 dni od daty złożenia wniosku przez oferenta, który wycofał deklarację przystąpienia do licytacji przed upływem terminu składania deklaracji;
5. Wadium zwracane jest w wysokości nominalnej (bez odsetek z tytułu oprocentowania).
6. Spółdzielnia zatrzymuje wadium, jeżeli oferent, którego oferta została wybrana:
 - 1) odmówił podpisania umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu na warunkach oferty Spółdzielni – za wylicytowaną kwotę;
 - 2) zawarcie ww. umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie oferenta.

ZASADY ORGANIZOWANIA PRZETARGU

I. Postanowienia dotyczące Spółdzielni

§ 6.

1. Przygotowanie i przeprowadzenie postępowania przetargowego należy do zakresu działania Zarządu Spółdzielni.
2. O podjętej decyzji przeprowadzenia postępowania przetargowego Zarząd informuje pisemnie Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Zarząd zobowiązany jest opracować stosowną dokumentację przetargową.
4. Zarząd Spółdzielni może w każdym czasie przed upływem terminu składania deklaracji przystąpienia do licytacji zmodyfikować treść istotnych warunków przetargu. Dokonaną w ten sposób modyfikację Spółdzielnia przekazuje niezwłocznie wszystkim oferentom, którym przekazano dokumentację przetargową oraz zamieszcza w tym zakresie stosowne ogłoszenie.
5. Umowę zawiera się wyłącznie z oferentem wybranym zgodnie z przepisami niniejszego regulaminu.

§ 7.

1. Do przeprowadzenia postępowania przetargowego Zarząd powołuje komisję przetargową.
2. Komisja składa się co najmniej z 3 osób, w tym 1 członka Rady Nadzorczej. Komisji przewodniczy Prezes Zarządu lub inny Członek Zarządu.
3. Członek komisji nie może być oferentem.

II. Postanowienia dotyczące oferentów

§ 8.

1. Warunki uczestnictwa oferenta w przetargu:
 - 1) złożenie prawidłowo wypełnionej deklaracji przystąpienia do przetargu w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu wraz z oświadczeniem oferenta, że



zapoznał się z warunkami postępowania przetargowego i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń.

- 2) wpłata wadium w ustalonej przez Zarząd wysokości i formie, podanej w ogłoszeniu o przetargu,
2. Druk deklaracji przystąpienia do przetargu wraz z oświadczeniem o zapoznaniu się z warunkami przetargu oferenci otrzymują w siedzibie SM „Koński Jar – Nutki” w ramach pobranej za odpłatnością dokumentacji. Wzór deklaracji stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.
3. Wypełnioną deklarację przystąpienia do przetargu oraz dowód wpłaty wadium oferent składa w sekretariacie SM „Koński Jar – Nutki” w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu, w zamkniętej kopercie z dopiskiem „przetarg na zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w budynku przy ul.”, które są rejestrowane w kolejności wpływu.
4. Jeżeli w jednym terminie ogłoszony został przez Zarząd przetarg na kilka lokali, deklaracje przystąpienia do przetargu i oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu składa się oraz wpłaca wadium, oddzielnie dla każdego lokalu.

III. Postępowanie licytacyjne

§ 9.

Po upływie terminu składania ofert uczestnictwa w przetargu sekretariat SM „Koński Jar – Nutki” przekazuje oferty przewodniczącemu komisji przetargowej.

§ 10.

Postępowanie licytacyjne jest jawne.

§ 11.

1. W pierwszej części postępowania licytacyjnego, z udziałem oferentów, komisja:
 - 1) bez otwierania kopert zwraca oferty uczestnictwa w przetargu złożone po terminie lub wycofane przez oferenta w dniu licytacji;
 - 2) otwiera pozostałe koperty z ofertami, podając imiona i nazwiska oraz potwierdza członkostwo w Spółdzielni;
 - 3) kwalifikuje oferenta do uczestnictwa w dalszym postępowaniu, odrzucając oferty nie odpowiadające warunkom formalnym postępowania. W przypadku przetargu ograniczonego odrzucane są oferty pochodzące od osób nie będących członkami SM „Koński Jar – Nutki”;
 - 4) nadaje oferentom zakwalifikowanym do uczestnictwa w dalszym postępowaniu numery porządkowe oferenta (po okazaniu dowodu osobistego lub stosownych notarialnie poświadczonych pełnomocnictw).
2. Przewodniczący komisji informuje oferentów o zakończeniu pierwszej części postępowania licytacyjnego.

§ 12.

1. Drugą część postępowania licytacyjnego – licytację ustną prowadzi przewodniczący komisji przetargowej przy udziale całego jej składu.
2. W przypadku dużej liczby obserwatorów licytacji, przewodniczący komisji przetargowej może ograniczyć liczbę osób przebywających na sali tylko do oferentów (ich pełnomocników).

§ 13.

1. Licytacja rozpoczyna się od kwoty wywoławczej ustalonej w sposób o jakim mowa w § 2 ust. 3 regulaminu, podanej w ogłoszeniu o przetargu.
2. W toku licytacji oferenci składają ustnie kolejne korzystniejsze oferty (postąpienia).
3. Każde postąpienie jest przybijane przez prowadzącego licytację podaniem kwoty i numeru oferenta.
4. Jeżeli w ustalonym przez prowadzącego licytację czasie nie zostaną zgłoszone nowe postąpienia, prowadzący licytację zamyka licytację.
5. Zamknięcie licytacji odbywa się poprzez trzykrotne przybicie przez prowadzącego licytację z podaniem kwoty i numeru oferenta, który zaoferował najwyższą cenę.

§ 14.

1. Z przebiegu postępowania przetargowego sporządza się protokół, który powinien zawierać:
 - 1) opis przedmiotu postępowania przetargowego;
 - 2) informacje o wszystkich oferentach;
 - 3) wskazanie ofert zwróconych bez otwierania – złożonych po terminie lub wycofanych przez oferenta;
 - 4) wskazanie ofert odrzuconych, wraz z uzasadnieniem;
 - 5) wskazanie ofert zakwalifikowanych do uczestnictwa w dalszym postępowaniu;
 - 6) wskazanie oferentów uczestniczących w drugiej części postępowania (licytacja ustna) z zaznaczeniem oferowanych cen zakupu lokalu;
 - 7) wskazanie najkorzystniejszej oferty – albo ustalenie, że żadna z ofert nie została przyjęta wraz z uzasadnieniem;
2. Protokół wraz z dokumentacją przetargową przekazywany jest niezwłocznie do Zarządu.

§ 15.

1. Zarząd Spółdzielni może na każdym etapie postępowania przetargowego unieważnić prowadzony przetarg – bez podania przyczyn unieważnienia postępowania.
2. O przyczynach unieważnienia przetargu Zarząd informuje Radę Nadzorczą.

§ 16.

1. Oferent, który wygrał licytację jest zobowiązany do podpisania z Zarządem SM „Koński Jar – Nutki” po zakończeniu licytacji, porozumienia potwierdzającego wynik przetargu.
2. W porozumieniu, o którym mowa w ust. 1, należy między innymi określić:
 - a) przedmiot przetargu,
 - b) wylicytowaną cenę zakupu lokalu,
 - c) termin wpłaty ceny zakupu,
 - d) termin oraz warunki podpisania w formie aktu notarialnego umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,



- e) inne postanowienia wynikające z postanowień niniejszego regulaminu.
3. Oferent, który wygrał licytację, jest zobowiązany do wpłaty wylicytowanej ceny zakupu lokalu z zastrzeżeniem postanowień § 5 ust. 3 niniejszego regulaminu, w terminie 30 dni od daty licytacji. W przypadku, gdy oferent korzysta z kredytu bankowego, Zarząd Spółdzielni może wydłużyć w/w termin wpłaty nie dłużej niż o 60 dni, naliczając jednak za każdy dzień zwłoki odsetki wg stopy procentowej jak dla lokat terminowych w PKO BP.
 4. Opłaty eksploatacyjne (tzw. czynszowe) z tytułu postawienia lokalu do dyspozycji oferenta będą po upływie 30 dni od daty licytacji.
 5. Od postępowania opisanego w niniejszym regulaminie nie przysługują protesty lub odwołania.
 6. O wynikach postępowania przetargowego Zarząd powiadamia pisemnie Radę Nadzorczą oraz podaje do publicznej wiadomości przez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w biurze Zarządu i w pozostałych budynkach Spółdzielni. Informacja zawiera przedmiot przetargu wraz z wylicytowaną kwotą.

§ 17.

W przypadku nierozstrzygnięcia przetargu, Zarząd Spółdzielni obniża cenę wywoławczą o 10% ceny określonej w operacie szacunkowym, a następnie ponawia postępowanie przetargowe zgodnie z postanowieniami Regulaminu, z zachowaniem kolejności określonej w § 2 ust. 2 regulaminu.

§ 18.

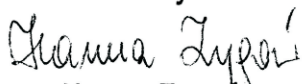
1. Oferent ponosi koszty aktu notarialnego oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym.
2. Oferent, który wygrał licytację, może ubiegać się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni.
3. W przypadku niepodpisania umowy w wyznaczonym terminie przez wyłonionego w przetargu oferenta, Zarząd zaprasza do podpisania umowy drugiego pod względem ceny oferenta spośród uczestniczących w licytacji, a w przypadku odmowy ogłasza nowe postępowanie przetargowe – przetarg nieograniczony.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr organizowanych przetargów na zawarcie umów o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali, do których wygasa spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a także przechowuje stosowną dokumentację.
2. Dokumentację przechowuje się, w sposób gwarantujący jej nienaruszalność, przez okres 3 lat od zakończenia postępowania przetargowego.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Hanna Zygon

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Cezary Kamiński

Warszawa, dnia

.....
(imię i nazwisko)

.....
.....
(adres zamieszkania – telefon)

DEKLARACJA

Przystąpienia do przetargu ograniczonego*)/nieograniczonego*) na ustanowienie odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nr przy ul. ogłoszonego w dniu przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Koński Jar – Nutki” z siedzibą w Warszawie przy ul. Nutki 2/2.

1. Oświadczam, że zapoznałem/zapoznałam się z warunkami przetargu w Regulaminie przetargu ograniczonego*)/nieograniczonego*) na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i wyrażam wolę wzięcia w nim udziału.
2. Oświadczam, że dokonałem/łam oględzin w/w mieszkania i przyjmuję jego stan techniczny bez zastrzeżeń oraz, że nie będę wnosił/a z tego tytułu żadnych roszczeń do SM „Koński Jar – Nutki”.
3. Oświadczam, że wniosłem/łam wadium w wysokości i terminie podanym w warunkach uczestnictwa w przetargu, wyrażam zgodę na jego przepadek na rzecz SM „Koński Jar – Nutki” w sytuacji określonej w § 5 ust. 6 w/w regulaminu przetargowego.
4. Oświadczam, że dokonam wpłaty oferowanej w licytacji ustnej kwoty wartości lokalu na wskazane przez Spółdzielnię konto bankowe w ustalonym przez Spółdzielnię terminie oraz pokryję koszty sporządzenia aktu notarialnego i urządzenia księgi wieczystej związanych z ustanowieniem odrębnej własności w/w lokalu.
5. W przypadku, gdy nie wygram przetargu proszę o zwrot wpłaconego przeze mnie wadium na konto nr w Banku
6. Oświadczam, że jestem członkiem SM „Koński Jar – Nutki” *)/nie jestem członkiem SM „Koński Jar – Nutki” *).
7. Oświadczam, że będę*)/nie będę*) korzystał z kredytu bankowego na pokrycie wpłaty oferowanej w licytacji ustnej kwoty wartości lokalu.

.....
(własnoręczny czytelny podpis osoby składającej deklarację)

*) *niepotrzebne skreślić*

Łygaś *Thy*