

REGULAMIN

przetargu na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym z wyłączeniem lokali mieszkalnych nowo wybudowanych.

PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1.

Niniejszy regulamin określa zasady przeprowadzania przetargów w Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Opolu (zwanej w dalszej części „Spółdzielnią”) na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym (zwanym w dalszej części regulaminu lokalem) z wyłączeniem lokali mieszkalnych nowo wybudowanych.

§ 2

W przetargu mogą być zbywane lokale, do których ich dotychczasowym użytkownikom na podstawie obowiązujących przepisów wygasło spółdzielcze prawo do lokalu.

§ 3

1. Wyłonienie osoby uprawnionej do zawarcia umowy na ustanowienie odrębnej własności lokalu o którym mowa w § 1 odbywa się w trybie przetargu ustnego ograniczonego lub nieograniczonego (zwanymi w dalszej części „przetargiem”).
2. Wyłonienie osoby wg ustaleń ust.1 odbywa się w jednym lub kilku przetargach.
3. Uczestnikiem przetargu ustnego ograniczonego może być członek spółdzielni oczekujący na ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego a w przypadku zbywania prawa do miejsca postojowego (udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego), jest członek posiadający prawo do lokalu mieszkalnego znajdującego się w nieruchomości, w której położony jest zbywany lokal.
4. Przetarg ustny nieograniczony przeprowadza się tylko w przypadku zakończenia jednego lub kilku przetargów ustnych ograniczonych z wynikiem negatywnym.
5. Wyłonienie osoby uprawnionej do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności garażu odbywa się w trybie przetargu nieograniczonego, a dla miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym (udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego) odbywa się w trybie przetargu ograniczonego dla członków, którzy mają prawo do lokalu mieszkalnego położonego w danej nieruchomości.

§ 4

1. Czynności organizacyjne związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Zarząd Spółdzielni.
2. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu z przetargu zakończonego: wyłonieniem osoby uprawnionej do zawarcia umowy na ustanowienie odrębnej własności lokalu, unieważnieniem przetargu lub zakończeniem przetargu wynikiem negatywnym.

3. Najkorzystniejszą ofertę stanowi oferta z najwyższą ceną.
4. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

§ 5

W przetargu jako oferenci nie mogą uczestniczyć członkowie Komisji Przetargowej, a także osoby, które pozostają z członkami Komisji Przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności komisji [w szczególności są ich członkami rodziny (małżonek, rodzice, dzieci)].

PRZEPISY OGÓLNE

§ 6

1. Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego ustalana jest przez biegłego i wymaga zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni.
2. Cena wywoławcza lokalu mieszkalnego w pierwszym przetargu nie może być niższa od jego wartości rynkowej.
3. W drugim przetargu Zarząd może obniżyć cenę wywoławczą nie więcej niż o 15 % wartości rynkowej lokalu ustalonej przez biegłego.
4. W trzecim i następnych przetargach Zarząd może obniżyć cenę wywoławczą nie więcej niż o 30 % wartości rynkowej lokalu ustalonej przez biegłego.
5. Cena wywoławcza lokalu jest ceną netto. Przy zawarciu umowy na ustanowienie odrębnej własności lokalu zostanie do niej naliczony podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami. Nabywca jest zobowiązany wnieść cenę nabycia powiększoną o podatek od towarów i usług oraz pokryć wszelkie inne koszty związane z zawarciem umowy na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
6. Cena wywoławcza lokalu ustalona przez biegłego może być zastosowana w przypadku, gdy pomiędzy datą jej sporządzenia a datą przeprowadzenia licytacji nie upłynął okres dwunastu miesięcy.

§ 7

1. Komisję przetargową w składzie trzyosobowym powołuje Zarząd Spółdzielni. W pracach komisji przetargowej uczestniczy członek Rady Nadzorczej i inne zaproszone osoby w charakterze obserwatorów. Komisja przetargowa wykonuje czynności pod warunkiem obecności trzyosobowego jej składu. Komisja przetargowa wykonuje czynności związane z przeprowadzeniem przetargu niezastrzeżone dla innych organów spółdzielni.
2. Członkowie Komisji składają oświadczenie dotyczące informacji zawartych w § 5.

§ 8

1. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać informacje o:
 - 1) rodzaju przetargu (przetarg ustny ograniczony lub przetarg ustny nieograniczony), w przypadku ogłoszenia o przetargu ustnym ograniczonym dodatkowo informację, o tym, że jego uczestnikami mogą być tylko członkowie spółdzielni spełniający warunek określony w § 3 ust. 3
 - 2) oznaczeniu lokalu
 - 3) cenie wywoławczej, z zastrzeżeniem, że jest to cena netto

- 4) obowiązku, uczestnika przetargu wyłonionego do zawarcia umowy na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zapłaty ceny netto oraz podatku od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami
 - 5) terminie i miejscu odbycia się przetargu
 - 6) wysokości wadium, terminie i miejscu jego wniesienia
 - 7) terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z niniejszym regulaminem
 - 8) utracie uprawnienia do zawarcia umowy na ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz wpłaconego wadium w przypadku uchylenia się przez oferenta, który wygrał przetarg, od zawarcia umowy na ustanowienie odrębnej własności lokalu
 - 9) uprawnieniu Spółdzielni do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny oraz prawie do zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
 - 10) poniesieniu przez kupującego kosztów zawarcia umowy na ustanowienie odrębnej własności lokalu
2. Spółdzielnia podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu co najmniej na 21 dni przed wyznaczonym terminem odbycia się przetargu.
 3. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w siedzibie spółdzielni, na stronie internetowej, a w przypadku ogłoszenia o przetargu ustnym nieograniczonym w prasie codziennej ukazującej się na terenie całego województwa. Informacja o przetargu ograniczonym przekazywana jest ponadto wszystkim osobom posiadającym prawo do lokalu w danej nieruchomości.
 4. W przypadku zbywania lokali mieszkalnych w trybie przetargu ograniczonego, Zarząd zawiadamia listem poleconym członków oczekujących. Jeśli członek oczekujący w dacie obowiązywania niniejszego regulaminu nie udzieli odpowiedzi na zawiadomienie o przetargu lub nie weźmie w nim udziału, Zarząd jest upoważniony do wystąpienia z wnioskiem do Rady Nadzorczej o skreślenie go z listy członków oczekujących.
 5. Członków oczekujących, którym w poprzednim okresie oczekiwania Zarząd Spółdzielni składał na piśmie co najmniej pięciokrotnie ofertę objęcia lokalu mieszkalnego i nie otrzymał uzasadnienia o odmowie przyjęcia danej oferty, Zarząd jest uprawniony do powiadamiania ich o obowiązującym regulaminie i przystąpieniu do czynności prowadzących do skreślenia z listy członków.

§ 9

1. W przetargu mogą brać udział osoby, które wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Wadium wynosi 10 % ceny wywoławczej.
3. Wadium wnoszone jest w pieniądzu.
4. Dowód wniesienia wadium przez uczestnika przetargu podlega przedłożeniu komisji przetargowej przed otwarciem przetargu.
5. Wyznaczony termin wniesienia wadium powinien być ustalony w taki sposób, aby umożliwiał komisji przetargowej stwierdzenie, że dokonano wpłaty.
6. Wadium zwraca się niezwłocznie, lecz nie dłużej niż w ciągu 3 dni roboczych, po zamknięciu przetargu, z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia lokalu mieszkalnego.
8. Ponadto wadium zwraca się w przypadku:

- a) złożenia pisemnej rezygnacji do Komisji Przetargowej przed rozpoczęciem postępowania przetargowego,
- b) wycofania oferty z przetargu, jeśli nastąpiło to przed datą jego przeprowadzenia,
- c) odwołania przetargu.

PRZETARG

§ 10

1. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował, co najmniej jedno postąpienie odpowiadające cenie wywoławczej.
2. Wygrywający przetarg zobowiązany jest do wpłacenia wylicytowanej kwoty w terminie 30 dni od daty wygrania przetargu.
3. Wygrywający przetarg zobowiązany jest do zapłacenia wszystkich kosztów związanych z przygotowaniem dokumentacji wymaganej do spisania aktu notarialnego.
4. Wygrywający ponosi koszty notarialne, podatek od czynności cywilno prawnych oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.

§ 11

Zakres działania powołanej Komisji przetargowej obejmuje:

1. Odczytanie warunków przetargowych,
2. Sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie ich imiennej listy,
3. Potwierdzenia zgodności wniesienia wadium,
4. Sprawdzenie czy uczestnik przetargu jest członkiem Spółdzielni (w przypadku przetargu ograniczonego),
5. Przeprowadzenie licytacji.
6. Sporządzenie i podpisanie protokołu z przeprowadzonego przetargu.

§ 12

1. Komisja przetargowa otwiera przetarg, przekazując uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w § 8 ust. 1, podaje do wiadomości imiona i nazwiska osób, które wpłaciły wadium oraz zostały dopuszczone do przetargu.
2. Komisja przetargowa informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
3. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 0,1 % ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych setek złotych.
4. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
5. Po ustaniu zgłaszania postąpień wywołuje się trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.

§ 13

1. Komisja przetargowa z przeprowadzonego przetargu sporządza protokół, który powinien zawierać informacje o:
 - terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu,
 - oznaczeniu lokalu będącego przedmiotem przetargu,
 - osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - cenie wywoławczej oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu albo o zakończeniu przetargu wynikiem negatywnym,
 - wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów,
 - uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową,
 - imieniu, nazwisku i adresie osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca,
 - oświadczeniach składanych przez członków Komisji,
 - imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji przetargowej,
 - dacie sporządzenia protokołu.
2. Protokół przeprowadzonego przetargu sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden przeznaczony jest dla Spółdzielni, a drugi dla osoby ustalonej jako nabywca.
3. Protokół przeprowadzonego przetargu podpisują członkowie komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca.
4. Protokół przeprowadzonego przetargu wymaga zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni.
5. Po zatwierdzeniu protokołu przez Zarząd Spółdzielni informuje się uczestników przetargu w formie pisemnej o jego wynikach, a oferenta, który wygrał przetarg o miejscu i terminie zawarcia aktu notarialnego.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

Wszystkie zmiany w niniejszym regulaminie wymagają uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 15

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 29-05-2008r. Uchwała RN nr 641/2008r.
2. Traci moc Regulamin uchwalony w dniu 13.11.2001 r. (uchwała RN nr 279/2001).

Sekretarz Rady Nadzorczej
Jarosław Gałus

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Alfred Czarnik