

**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

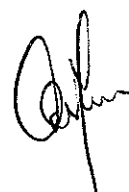
§ 1.

1. Niniejszy regulamin określa zasady przeprowadzania w Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Opolu (zwanej w dalszej części „Spółdzielnią”) przetargów na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, garażu, lokalu użytkowego lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym (zwanych w dalszej części regulaminu lokalem) z wyłączeniem lokali mieszkalnych nowobudowanych.
2. Spółdzielnia przeprowadza przetarg na nabycie uprawnień do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 1222, z późniejszymi zmianami), Statutu Spółdzielni, Regulaminu korzystania z miejsc postojowych i zawarcia umowy o przeniesienie prawa odrębnej własności miejsca postojowego (lub udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego) w przyziemiu budynku przy Placu Piłsudskiego 5-6 w Opolu w zasobach Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Opolu oraz niniejszego regulaminu.

§ 2

W przetargu mogą być zbywane:

1. lokale, do których na podstawie obowiązujących przepisów ich dotychczasowym użytkownikom wygasło spółdzielcze prawo i lokal został przejęty przez Spółdzielnię,
2. prawo własności miejsca postojowego (lub udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego) w przyziemiu budynku przy Placu Józefa Piłsudskiego 5-6 w Opolu,



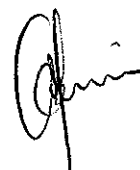
3. lokale uzyskane w wyniku adaptacji pomieszczeń o innym przeznaczeniu na cele mieszkaniowe,
4. lokale nabyte przez Spółdzielnię w trybie przeprowadzonego na jej wniosek postępowania komorniczego.

§ 3

1. Wyłonienie osoby uprawnionej do zawarcia umowy na ustanowienie odrębnej własności lokalu o którym mowa w § 2 ust. 1, 3, 4 odbywa się w trybie przetargu ustnego nieograniczonego zwanego w dalszej części przetargiem.
2. Wyłonienie osoby uprawnionej do zawarcia umowy na ustanowienie prawa odrębnej własności miejsca postojowego (lub udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego) o którym mowa w § 2 ust. 2 odbywa się w trybie przetargu ustnego ograniczonego dla osób, które posiadają prawo odrębnej własności lub spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego położonego w danej nieruchomości.
3. Wyłonienie osoby wg ustaleń ust.1 i 2 odbywa się w jednym lub kilku przetargach.
4. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne.
5. W przetargu mogą brać udział zarówno członkowie Spółdzielni, jak i osoby nie będące członkami. W przypadku, gdy w przetargu zamierza uczestniczyć osoba nie będącą członkiem, zobowiązana jest - przed udziałem w przetargu – zadeklarować chęć przystąpienia w poczet członków (zał. nr 1), po rozstrzygnięciu przetargu na jej korzyść.
6. Lokale, o których mowa w § 2 mogą zostać zbyte w trybie bezprzetargowym na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, która winna wskazywać osobę, na rzecz której ma nastąpić zbycie prawa do lokalu i zasady określenia wartości tego lokalu.

§ 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” (brak oferentów).
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).

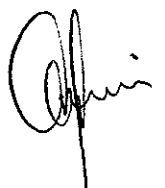
PRZEPISY OGÓLNE

§ 6

1. Wartość rynkowa lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu ustalana jest przez biegłego i wymaga zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni.
2. Cena wywoławcza lokalu w pierwszym przetargu nie może być niższa od jego wartości rynkowej.
3. W przypadku nie zbycia prawa do lokalu w trzech kolejno przeprowadzonych postępowaniach przetargowych Zarząd zleca ponowne ustalenie wartości lokalu przez biegłego.
4. Procedura zbycia prawa do lokalu określona w ust. 2, 3 jest powtarzana do momentu zbycia prawa do lokalu.
5. 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.
2. W pracach komisji przetargowej mogą uczestniczyć w charakterze obserwatorów członek Rady Nadzorczej i inne zaproszone osoby.
3. Komisja przetargowa wykonuje czynności pod warunkiem obecności trzyosobowego jej składu.
4. Komisja przetargowa wykonuje czynności związane z przeprowadzeniem przetargu niezastrzeżone dla innych organów Spółdzielni.



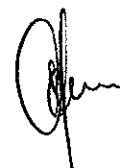
5. Członkowie Komisji składają oświadczenie (zał. nr 2) dotyczące informacji zawartych w § 5.

§ 8

1. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać informacje o:
 - 1) rodzaju przetargu (przetarg ustny nieograniczony lub przetarg ustny ograniczony), a w przypadku ogłoszenia o przetargu ustnym ograniczonym dodatkowo informację, o tym, że jego uczestnikami mogą być tylko osoby spełniające warunek określony w § 3 ust. 2,
 - 2) terminie i miejscu odbycia się przetargu,
 - 3) oznaczeniu lokalu i zbywaniu go w zastanym stanie technicznym,
 - 4) cenie wywoławczej,
 - 5) wysokości, sposobie i terminie wpłaty wadium,
 - 6) terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z niniejszym regulaminem,
 - 7) uprawnieniu Spółdzielni do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
2. Spółdzielnia podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem odbycia się przetargu.
3. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w siedzibie Spółdzielni – w miejscu ogólnodostępnym - tj. na tablicy informacyjnej, na stronie internetowej Spółdzielni, w lokalnej prasie. W przypadku zbywania lokali, o których mowa w § 2 ust. 2, informacja o przetargu ograniczonym przekazywana jest ponadto wszystkim osobom posiadającym prawo do lokalu w danej nieruchomości.
4. Przed przystąpieniem do przetargu osoby zainteresowane winny złożyć oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszym Regulaminem i przyjęciu jego zapisów bez zastrzeżeń. (zał. nr 3)

§ 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 umożliwił komisji przetargowej stwierdzenie, że dokonano wpłaty.



6. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia lokalu mieszkalnego.
7. Wadium zwraca się niezwłocznie, lecz nie później niż w ciągu 3 dni roboczych, po zamknięciu przetargu:
 - a) pozostałym uczestnikom przetargu,
 - b) osobom, które zrezygnowały z udziału w przetargu lub które Komisja nie dopuściła do przetargu, a dokonały wpłaty wadium, lub wszystkim osobom, które wpłaciły wadium po podjęciu przez Spółdzielnię decyzji o odwołaniu bądź unieważnieniu przetargu.
8. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który zaoferował najwyższą kwotę przepada, jeśli uczestnik ten nie dopełni formalności związanych z zawarciem umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokalu, w terminie określonym w niniejszym regulaminie.

PRZETARG

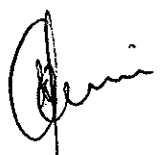
§ 10

1. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował, co najmniej jedno postąpienie odpowiadające cenie wywoławczej.
2. Wysokość postąpienia wynosi minimum 500,00 zł lub wielokrotność tej kwoty (tj. 1.000,00 zł, 1.500,00 zł, 2.000,00 zł itd.)
3. Wygrywający przetarg zobowiązany jest do wpłacenia wylicytowanej kwoty w terminie 30 dni od daty wygrania przetargu.
4. Wygrywający ponosi koszty notarialne, podatek od czynności cywilnoprawnych oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.
5. Wpłacona przez wygrywającego przetarg cena nabycia lokalu jest rozliczona zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych obowiązujących przepisów.

§ 11

Zakres działania powołanej Komisji przetargowej obejmuje:

1. Sprawdzenie tożsamości osób stających do przetargu, prawidłowości wniesienia wadium oraz złożenia oświadczenia o zapoznaniu się z niniejszym Regulaminem i przyjęciu jego zapisów bez zastrzeżeń (zał. nr 3).
2. Sporządzenie imiennej listy uczestników przetargu.
3. Przeprowadzenie licytacji.



4. Sporządzenie i podpisanie protokołu z przeprowadzonego przetargu.

§ 12

1. Komisja przetargowa otwiera przetarg, przekazuje uczestnikom przetargu szczegółowe warunki przetargu i 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. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny dopóki, mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień.
4. Po ustaniu zgłaszania postąpień wywołuje się trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby albo nazwę lub firmę, która przetarg wygrała.

§ 13

1. Komisja przetargowa z przeprowadzonego przetargu sporządza protokół, który powinien zawierać informacje o:
 - terminie 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,
 - wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez uczestników,
 - uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową,
 - imieniu i nazwisku osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca,
 - oświadczeniach składanych przez członków Komisji,
 - imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków Komisji przetargowej,
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują członkowie Komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu wymaga zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni.



POSTANOWIENIA KOŃCOWE

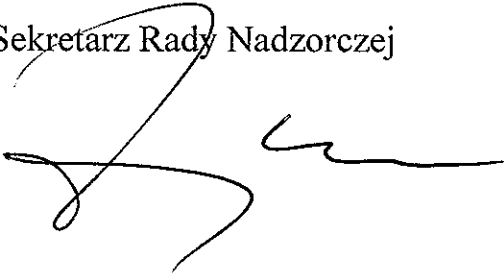
§ 14

Wszystkie zmiany w niniejszym regulaminie wymagają uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 15

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 31.10.2019r. Uchwała RN nr 110/2019.
2. Traci moc Regulamin uchwalony w dniu 29.05.2008 r. (uchwała RN nr 641/2008r.).

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący
Rady Nadzorczej

