

# **Regulamin**

## **w sprawie zasad przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu i garażu**

### **§ 1.**

1. Odzyskany przez spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło lokatorskie prawo do lokalu może być przez spółdzielnię wystawiony na przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 30 statutu Spółdzielni.
2. Odzyskany przez spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez spółdzielnię wystawiony na przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. O wystawieniu lokalu mieszkalnego, bądź garażu na przetarg decyduje Zarząd Spółdzielni.
4. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego prowadzony jest w trybie nieograniczonym przy pisemnym składaniu ofert.
5. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności garażu prowadzony jest w trybie ograniczonym. Dotyczy on członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo” w Rumi, nieposiadających wymagalnych zobowiązań wobec Spółdzielni. Przetarg ten prowadzony jest przy pisemnym składaniu ofert.
6. Każdy lokal wystawiony na przetarg podlega wycenie rzeczoznawcy majątkowego. Operat szacunkowy określający wartość rynkową lokalu winien być sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego - członka Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku.
7. Wartość lokalu ustalona, jak w ust.6 stanowi cenę wywoławczą w przetargu.

### **§ 2.**

1. Skład Komisji Przetargowej powołuje Zarząd Spółdzielni.
2. Zadaniem Komisji Przetargowej jest dokonanie wyboru najkorzystniejszej oferty, po uprzednim ustaleniu oferentów spełniających warunki określone w niniejszym regulaminie oraz w ogłoszeniu o przetargu.

### **§ 3.**

1. Ogłoszenie o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z zaproszeniem do składania ofert, zostaje rozesłane członkom oczekującym na mieszkanie w spółdzielni oraz zamieszczone w lokalnej prasie codziennej, biuletynie spółdzielczym „Nasze Sprawy” i na internetowej stronie Spółdzielni, a w przypadku ogłoszenia o przetargu dot. garażu w biuletynie spółdzielczym „Nasze Sprawy” i na internetowej stronie Spółdzielni.
2. Ogłoszenie, o którym mowa wyżej, zawierać powinno:
  - pełną nazwę i adres spółdzielni,
  - dokładne określenie mieszkania bądź garażu, które ma być przedmiotem przetargu (adres oraz powierzchnię użytkową),
  - cenę wywoławczą,
  - miejsce i datę, do której należy składać ofertę,
  - wysokość wadium,

- informację, że Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

#### § 4.

1. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania ofert nie może być krótszy, niż siedem dni od daty ukazania się ogłoszenia prasowego.
2. Oferta winna być złożona w zamkniętej kopercie z napisem: oferta na mieszkanie (garaż).

#### § 5.

1. Oferent przystępujący do przetargu zobowiązany jest do wniesienia wadium.
2. Wysokość wadium wynosi 10% wartości ceny wywoławczej lokalu lub garażu.
3. Pisemna oferta winna zawierać :
  - imię i nazwisko oferenta,
  - adres zamieszkania lub siedziby firmy,
  - oferowaną cenę w PLN,
  - datę złożenia oferty,
  - dowód wpłacenia wadium z podaniem tytułu wpłaty,
  - oświadczenie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu lub garażu wystawionego na przetarg,
  - oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych wg wzoru stanowiącego załącznik do niniejszego regulaminu.

#### § 6.

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w ciągu trzech dni w przypadku:
  - zakończenia postępowania przetargowego, z zastrzeżeniem ust.2,
  - wycofania się oferenta z uczestnictwa w przetargu, jeżeli nastąpiło to przed rozpatrzeniem ofert,
  - zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
2. Wpłacone przez wygrywającego przetarg wadium pozostaje na koncie Spółdzielni po zamknięciu przetargu i zaliczane jest na poczet ceny lokalu.
3. Przystępujący do przetargu traci wadium, jeżeli w terminie 30 dni od dnia wygrania przetargu nie wpłaci do Spółdzielni zaoferowanej ceny.  
W szczególnych przypadkach (ubieganie się o kredyt, likwidacja księżeczki mieszkaniowej) termin ten może ulec przedłużeniu.  
Decyzję w powyższej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

#### § 7.

1. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.
2. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.

#### § 8.

1. Do obowiązków Komisji Przetargowej należy:
  - stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu oraz liczby otrzymanych ofert,

- otwarcie kopert z ofertami i po wstępnej analizie określenie, które z nich odrzuca i dlaczego,
  - szczegółowa analiza ofert i wybór najkorzystniejszej z nich lub ustalenie, że żadna z ofert nie nadaje się do przyjęcia.
2. W przypadku utrudnionego wyboru ofert z uwagi na ich równorzędność, Komisja Przetargowa zarządza dodatkowy przetarg ustny w formie licytacji, zawiadamiając autorów ofert równorzędnych o terminie przetargu ustnego. Powyższe nie dotyczy przypadków określonych w ust. 4.
  3. W czasie przetargu ustnego, oferenci składają propozycje cenowe do protokołu, po przeanalizowaniu których Komisja Przetargowa podejmie ostateczną decyzję.
  4. W przypadku, gdy w przetargu zostały złożone oferty równorzędne, a którymś z oferentów jest członek Spółdzielni, za korzystniejszą ofertę w kolejności uznaje się ofertę:
    - złożoną przez członka oczekującego na mieszkanie z niższym numerem umowy określającym kolejność przydziału mieszkania,
    - złożoną przez członka spółdzielni, jeżeli drugi z oferentów nie jest członkiem Spółdzielni.
  5. Przetarg jest ważny bez względu na ilość złożonych ofert.

## § 9.

Komisja Przetargowa odrzuca oferty w przypadku, gdy:

- nie odpowiadają w sposób oczywisty warunkom przetargu określonym w regulaminie oraz w ogłoszeniu przetargowym,
- zgłoszone zostały po wyznaczonym terminie,
- są nieczytelne lub budzące wątpliwości, co do ich treści (przeróbki, skreślenia).

## § 10.

1. Datą zakończenia przetargu jest data zatwierdzenia protokołu przez Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni zawiadamia niezwłocznie oferentów o zakończeniu przetargu i jego wyniku.
3. Z chwilą zawiadomienia oferenta po zakończeniu przetargu o wyborze jego oferty, powstaje pomiędzy nim, a Spółdzielnią stosunek zobowiązaniowy.
4. Wygrywający przetarg zobowiązuje się do wniesienia zaoferowanej ceny lokalu w terminie określonym w § 6 ust. 3, z zastrzeżeniem przypadku wskazanego w § 11 ust. 2 niniejszego regulaminu.
5. Po spełnieniu powyższych wymogów Spółdzielnia ustanowi na rzecz oferenta, którego oferta została wybrana i na jego koszt odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia wniesienia pełnej ceny za lokal.
6. W przypadku niewniesienia przez wybranego oferenta pełnej ceny za lokal w terminie przewidzianym w § 6 ust. 3, z zastrzeżeniem przypadku wskazanego w § 11 ust. 2 niniejszego regulaminu. – za wygrywającego przetarg uznaje się oferenta, który złożył kolejno najkorzystniejszą ofertę z uwzględnieniem zapisów § 8 lub ogłasza się nowy przetarg. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

## § 11.

1. W przypadku, gdy w wyznaczonym terminie nie wpłynie żadna oferta, Zarząd Spółdzielni ma prawo:
  - ogłosić w miejsce ograniczonego przetargu – przetarg nieograniczony;
  - przedłużyć termin składania ofert w przypadku ogłoszonego już przetargu nieograniczony;

- rozłożyć wpłatę równowartości lokalu na ustaloną przez siebie ilość rat.

Wybór jednego z trybów postępowania spośród wymienionych powyżej, bądź ich łączenie w kolejno ogłaszanych przetargach, należy do Zarządu Spółdzielni.

2. W przypadku rozłożenia ceny za lokal na ustaloną przez Zarząd liczbę rat, ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu przez Spółdzielnię może nastąpić po wpłacie wszystkich rat, stanowiących równowartość lokalu, przez oferenta, którego oferta została wybrana.

## § 12.

Jeżeli pierwszy przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, drugi przetarg organizuje się po upływie 1 miesiąca, lecz nie później niż w terminie do 6 miesięcy od dnia ukazania się ogłoszenia o pierwszym przetargu.

**Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Janowo”**

**Nr 21/2016 z dnia 27.06.2016r.**