

Regulamin

przetargu na pierwszeństwo ustanowienia odrębnej
własności lokalu mieszkalnego

W

Częstochowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Nasza Praca”

I – Przedmiot przetargu.

§ 1

Decyzję w sprawie ogłoszenia przetargu na ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego podejmuje Zarząd Spółdzielni po wyczerpaniu procedur określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni.

§ 2

Przetarg organizowany jest w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

§ 3

Przetargu dokonuje się w postępowaniu publicznym (jawnym) w trybie przetargu nieograniczonego.

§ 4

1. Ceną wywoławczą jest wartość rynkowa lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, to wartość prawa do lokalu, zostaje obniżona do wysokości $3/4$ wartości określonej w pkt.1 lub 2.
3. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, to wartość prawa do lokalu, zostaje obniżona do wysokości $2/3$ wartości określonej w pkt.1 lub 2.
4. Spółdzielnia może odwołać ogłoszony przetarg bez podania przyczyny.

§ 5

Spółdzielnia obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich osób przystępujących do przetargu oraz prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

II – Ogłoszenie przetargu.

§ 6

1. Obwieszczenie o przetargu zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni z możliwością powielania na portalach społecznościowych oraz w widocznym miejscu w siedzibie Spółdzielni oraz jej jednostkach organizacyjnych.
2. Ogłoszenie o przetargu Spółdzielnia podaje do publicznej wiadomości, co najmniej na 2 tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.

§ 7

Ogłoszenie o przetargu musi zawierać:

- nazwę i adres Spółdzielni,
- adres i opis lokalu (obciążenia nieruchomości),
- termin postawienia lokalu do dyspozycji,
- cenę wywoławczą,
- wysokość wadium, termin i miejsce oraz formę wpłaty,
- termin i miejsce licytacji,
- informacje o warunkach, jakie muszą spełniać przystępujący do przetargu.

III – Powołanie komisji przetargowej.

§ 8

1. Do czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje komisję przetargową .
2. W skład komisji przetargowej wchodzi – Przewodniczący i co najmniej dwóch członków . Jednym z członków komisji jest członek Rady Nadzorczej upoważniony przez Radę Nadzorczą.
3. Członkowie komisji przetargowej nie mogą stawać do przetargu w charakterze oferenta lub jego pełnomocnika.

§ 9

1. Członkami komisji przetargowej nie mogą być osoby, które:
 - 1) pozostają w związku małżeńskim z oferentem albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej,
 - 2) pozostają ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do ich bezstronności.
2. Członek komisji, który:
 - 1) stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności określone w ust. 1. powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania;
 - 2) powinien być wyłączony z postępowania przetargowego, a bierze udział w pracach komisji podlega odpowiedzialności dyscyplinarnej od upomnienia do nagany (nie dotyczy członka Rady Nadzorczej), a podjęte przez niego czynności są nieważne.

§ 10

1. Z przeprowadzonego przetargu sporządzany jest protokół, który zostaje podpisany przez członków Komisji.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu powinien zawierać następujące informacje:
 - 1) termin i miejsce przetargu;
 - 2) imiona i nazwiska przewodniczącego i członków komisji przetargowej;
 - 3) informację o zapoznaniu uczestników z warunkami uczestnictwa i sposobem przeprowadzenia licytacji;
 - 4) oznaczenie lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem przetargu;
 - 5) cenę wywoławczą zbywanego prawa;
 - 6) imiona, nazwiska, adresy osób przystępujących do przetargu (stwierdzone na podstawie dowodów tożsamości);
 - 7) informację o spełnieniu warunków wymaganych od przystępujących do przetargu;
 - 8) informację o zapoznaniu uczestników z warunkami uczestnictwa i sposobem przeprowadzenia
 - 9) opis przebiegu przetargu;
 - 10) informację o rozstrzygnięciach podjętych przez komisję przetargową, wraz z podaniem ceny nabycia i uzasadnieniem dokonania wyboru;
 - 11) uzasadnienie przerwania postępowania lub nie dokonania wyboru, jeżeli takie miało miejsce;
 - 12) imię, nazwisko i adres osoby lub nazwę firmy ustalonej jako nabywca prawa;
 - 13) podpisy członków komisji przetargowej oraz podpis nabywcy prawa;

IV – Określenie warunków uczestnictwa.

§ 11

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, jeżeli wpłacą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Osoby stające do przetargu zobowiązane są do przestrzegania zasad zawartych w regulaminie przetargu.

V – Wadium.

§ 12

1. Osoby przystępujące do przetargu obowiązane są wnieść wadium, w wysokości 5% ceny wywoławczej.
2. Wadium powinno być wniesione:
 - 1) gotówką w kasie Spółdzielni nie później niż do godziny 12.00 w dniu przetargu,
 - 2) w formie przelewu na rachunek bankowy Spółdzielni podany w ogłoszeniu o przetargu. Środki na wadium muszą wpłynąć na rachunek bankowy Spółdzielni najpóźniej jeden dzień roboczy przed dniem przetargu.

§ 13

1. Wadium zwraca się nie później niż przed upływem siedmiu dni od dnia zamknięcia lub odwołania przetargu.
2. Wadium zwraca się wszystkim uczestnikom postępowania przetargowego, oprócz wygrywającego przetarg.
3. Wadium zwraca się w takiej formie w jakiej zostało one wpłacone.

§ 14

1. Przystępujący do przetargu traci wadium, jeżeli :
 - w terminie 30 dni od daty wygrania przetargu nie wniesie wylicytowanej wartości nabytego prawa

§ 15

1. Wygrywającemu przetarg nie zwraca się wadium, a zalicza się je na poczet wylicytowanej kwoty.
2. Jeżeli żaden z wygrywających przetarg określonych w § 14 nie wniesie wylicytowanej kwoty bądź nie dopełni formalności związanych z nabyciem prawa do mieszkania, to Spółdzielnia wszczyna nowe postępowanie przetargowe.

VI – Przebieg przetargu.

§ 16

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
2. Komisja powołana do przeprowadzenia przetargu dokonuje następujących czynności proceduralnych:
 - 1) zapoznanie biorących udział w przetargu o warunkach uczestnictwa i sposobie przeprowadzenia licytacji;
 - 2) sprawdzenie tożsamości osób stających do przetargu oraz sporządzenie imiennej listy uczestników licytacji;
 - 3) sprawdzenie, czy uczestnik przetargu spełnia kryteria przetargu,
 - 4) potwierdzenie zgodności wniesienia wadium;
 - 5) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki pkt 2-4 lub ich pełnomocników posiadających pełnomocnictwa poświadczone przez notariusza;
 - 6) przeprowadzenie licytacji na cenę prawa do lokalu

3. Przebieg licytacji na cenę prawa do lokalu obejmuje następujące czynności:
- 1) prowadzący przetarg otwiera przetarg, udzielając uczestnikom informacji na temat licytowanego lokalu, ceny wywoławczej oraz podaje do wiadomości imiona i nazwiska lub nazwy firm, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu;
 - 2) prowadzący przetarg informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte;
 - 3) uczestnicy zgłaszają ustnie kolejne, coraz to wyższe postąpienia ceny;
 - 4) po ustaniu zgłaszania postąpień, prowadzący przetarg wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie udziela przybicia osobie, która zaoferowała najwyższą cenę nabycia prawa;
 - 5) komisja sporządza protokół przetargowy, który podpisują członkowie komisji oraz wybrany w przetargu oferent.

§ 17

Minimalny postępek licytacji nie może być niższy niż jeden tysiąc złotych lub wielokrotność tej kwoty.

§ 18

Postępowanie przetargowe uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny, bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował, co najmniej cenę wywoławczą.

VII – Zawarcie umowy.

§ 19

1. Zarząd w imieniu Spółdzielni zawiera umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu z osobą, której oferta została przyjęta przez komisję przetargową w terminie 7 dni po zapłaceniu oferowanej ceny nabycia prawa odrębnej własności lokalu
2. Koszty zawarcia umowy nabycia lokalu ponosi osoba, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

VIII – Postanowienia końcowe.

§ 20

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 21

Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.11.2017 r., uchwałą nr 114/2017, z mocą obowiązującą od dnia podjęcia uchwały.