

UCHWAŁA NR 31/2018
Rady Nadzorczej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 25.10.2018 r.

w sprawie:

uchwalenia „Regulaminu przeprowadzania przetargów na zbycie lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym”

Rada Nadzorcza Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie uprawnień wynikających z § 90 ust. 1 pkt 9 oraz § 33 ust 12 Statutu Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej, uchwała co następuje:

§ 1

Uchwała się „Regulamin przeprowadzania przetargów na zbycie lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym”, który stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Jednocześnie traci moc „Regulamin przeprowadzania przetargów na zbycie lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym” – wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 56/2013 z dnia 25.04.2013 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ



RADA NADZORCZA
Otwockiej Spółdzielni
Mieszkaniowej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



RADCA PRAWNY


Marek Tadeusz Cenaręzyk
WA-9929

**REGULAMIN
przeprowadzania przetargów na zbycie lokali mieszkalnych
wolnych w sensie prawnym**

§ 1

1. Lokale mieszkalne używane, wolne w sensie prawnym (lokale „z odzysku”) zbywane są w drodze nieograniczonego przetargu pisemnego ogłaszanego na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.
2. Wolnym w sensie prawnym jest lokal w stosunku do którego spółdzielcze prawo do lokalu wygasło, a prawo odrębnej własności na rzecz osób trzecich nie zostało ustanowione, nie toczy się postępowanie i lokal ten jest w posiadaniu spółdzielni.
3. Lokale mieszkalne używane, wolne w sensie prawnym będą przedmiotem umów o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowieniami Statutu Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
4. W szczególnie uzasadnionych interesem Spółdzielni przypadkach, Zarząd Spółdzielni może za zgodą Rady Nadzorczej zadysponować lokalami, o których mowa w ust.1 w sposób inny niż określony niniejszym regulaminem.

§ 2

1. Zarząd Spółdzielni, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, podejmuje uchwałę w której określa:
 - 1) cenę wywoławczą;
 - 2) wysokość wadium w zakresie od 3% do 10% ceny wywoławczej;
 - 3) termin składania ofert.
2. Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu określona na podstawie aktualnego operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Jeżeli nikt nie zgłosił się do przetargu o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia może ogłosić drugi przetarg, w którym cena wywoławcza stanowi 90% sumy oszacowania. Jeżeli nikt nie zgłosił się do drugiego przetargu o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia może ogłosić trzeci przetarg, w którym cena wywoławcza stanowi 75% sumy oszacowania. Cena ta jest najniższą, za którą można ustanowić odrębną własność lokalu.

§ 3

Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w witrynie z ogłoszeniami w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w gazecie lokalnej - co najmniej na 10 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert.

§ 4

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać następujące informacje:

- 1) nazwę i adres Spółdzielni;
- 2) krótki opis zbywanego lokalu;
- 3) cenę wywoławczą;
- 4) wysokość wadium, termin i sposób jego wniesienia;
- 5) termin i miejsce składania ofert;
- 6) termin i miejsce otwarcia ofert;
- 7) informację o nierozpatrywaniu ofert złożonych po terminie;
- 8) informację o możliwości unieważnienia prowadzonego przetargu bez podawania przyczyn;
- 9) adresy, telefony kontaktowe do osób upoważnionych do udzielania szczegółowych informacji o lokalu i przeprowadzanym przetargu.

§ 5

1. Oferta powinna być podpisana przez oferenta i zawierać pod rygorem nieważności:
 - 1) imię, nazwisko i adres zamieszkania oferenta (wskazany nr telefonu);
 - 2) oferowaną cenę nabycia lokalu nie niższą niż cena wywoławcza;
 - 3) dowód wniesienia wadium;
 - 4) oświadczenie o gotowości zawarcia umowy na warunkach oferty i zasad niniejszego regulaminu;
 - 5) oświadczenie z numerem konta, na który należy zwrócić wadium w przypadku niewygrania przetargu.
2. Oferty niespełniające wymagań ust.1 zostaną odrzucone.
3. Oferty na przetarg składa się w zamkniętych kopertach z opisem "oferta na zakup lokalu (adres lokalu)" w sekretariacie Spółdzielni, gdzie zostają zarejestrowane (numer i termin złożenia). Oferty są przechowywane w sejfie Spółdzielni i zostają przekazane komisji przetargowej po upływie terminu ich składania.

§ 6

1. Oferentowi, z którym w wyniku przeprowadzonego przetargu Spółdzielnia zawiera umowę, wadium zostaje zaliczone na poczet ceny nabycia lokalu.
2. Spółdzielnia zwraca wadium w ciągu 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu:
 - 1) uczestnikom przetargu, którzy nie wygrali przetargu;
 - 2) uczestnikom, którzy wycofali się z przetargu przed otwarciem ofert;
 - 3) wszystkim uczestnikom w przypadku unieważnienia przetargu.
3. W przypadku nie spełnienia warunków określonych w § 10, 11 i 12 wybrany oferent traci wadium.

§ 7

1. W przetargu zostaje wybrana oferta najkorzystniejsza tj. z najwyższą ceną ponad cenę wywoławczą.



2. W przypadku kiedy najkorzystniejszych równych ofert jest kilka, kolejność wyboru ustala się następująco:
 - 1) członek Spółdzielni;
 - 2) dzieci członka Spółdzielni;
 - 3) wnuki członka Spółdzielni;
 - 4) osoba, która zamieszkuje w zasobach Spółdzielni;
 - 5) osoba spoza Spółdzielni, według kolejności wpływu oferty.
3. W uzasadnionych przypadkach mających na celu interes Spółdzielni, Zarząd może podjąć decyzję o unieważnieniu przetargu i nie jest zobowiązany do podawania przyczyn do wiadomości publicznej.
4. Zarząd Spółdzielni unieważnia przetarg w przypadkach:
 - 1) gdy osoba, która przed dniem 9 września 2017 r. utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, wystąpi z roszczeniem do spółdzielni o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 9 września 2017 r. spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
 - 2) roszczenie, o którym mowa w pkt. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
 - 3) gdy osoba której po dniu 9 września 2017 r. przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, wystąpi z roszczeniem do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, i spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
 - 4) roszczenie, o którym mowa w pkt.3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.

§ 8

1. Zarząd Spółdzielni powołuje do przeprowadzenia postępowania przetargowego komisję przetargową, w składzie nie mniej niż trzech pracowników Spółdzielni.
2. Członkiem komisji przetargowej nie może być:
 - 1) pracownik, który jest spokrewniony lub powinowacony (do trzeciego stopnia pokrewieństwa lub powinowactwa) z przystępującym do przetargu;
 - 2) pracownik, który pozostaje z przystępującym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
3. Członek komisji, który stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności, o których mowa w ust. 2 zobowiązany jest niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania informując przewodniczącego komisji. Zarząd Spółdzielni w takim przypadku niezwłocznie uzupełnia skład komisji przetargowej.



§ 9

1. Do zadań komisji przetargowej należy:
 - 1) sprawdzenie poprawności postępowania przetargowego;
 - 2) ustalenie ilości złożonych ofert w terminie oraz ofert złożonych po terminie, które pozostawia się bez rozpatrzenia;
 - 3) określenie, które oferty złożone w terminie są ważne (spełniają wymagania formalne określone w niniejszym regulaminie);
 - 4) rozparzenie ważnych ofert i ustalenie, która oferta jest najkorzystniejsza oraz dokonanie wyboru oferenta, z którym Spółdzielnia zawrze umowę ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu;
 - 5) sporządzenie protokołu z przeprowadzonego przetargu i przedstawienie Zarządowi do zatwierdzenia.
2. Protokół z postępowania przetargowego powinien zawierać:
 - 1) skład komisji przetargowej;
 - 2) określenie przedmiotu przetargu;
 - 3) oznaczenie miejsca i czasu przetargu;
 - 4) ocenę prawidłowości ogłoszeń o przetargu;
 - 5) streszczenie złożonych ofert (nazwa i adres oferenta, oferowana cena) w tym; ważnych, nieważnych (z uzasadnieniem stwierdzenia nieważności), wniesionych po terminie;
 - 6) wskazanie najkorzystniejszej oferty;
 - 7) wniosek do Zarządu Spółdzielni o zatwierdzenie wyboru oferty;
 - 8) podpisy członków komisji.
3. Dokumentacja przetargowa powinna być przechowywana w dziale członkowsko – mieszkaniowym przez okres 5 lat (licząc od daty zakończenia przetargu).
4. Spółdzielnia w ciągu 7 dni od zatwierdzenia przez Zarząd protokołu komisji przetargowej zawiadamia oferentów biorących udział w przetargu o wyniku przetargu.
5. Oferenta wygrywającego przetarg Spółdzielnia zawiadamia listem poleconym.

§ 10

1. Zarząd Spółdzielni z oferentem, który wygrał przetarg zawiera umowę przyrzeczenia ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w ciągu 7 dni od daty otrzymania informacji o wyniku przetargu.
2. Oferent, który wygra przetarg zobowiązany jest do wniesienia na wskazane konto zaoferowanej ceny nabycia lokalu w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy przyrzeczenia. Na poczet ceny zalicza się wpłacone wadium.
3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie wymaganej kwoty w ratach oraz wydłużyć termin wniesienia pełnej kwoty określony w ust. 2 na okres maksymalnie 2 miesięcy.

§ 11

1. W ciągu 14 dni od daty spełnienia warunków określonych w § 10, Zarząd Spółdzielni zawiera z oferentem wygrywającym przetarg notarialną umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności.



2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają nabywającego prawo do lokalu.

§ 12

1. Oferent wygrywający przetarg zobowiązany jest przystąpić do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności w terminie wskazanym przez Zarząd, z uwzględnieniem § 11.
2. Nie przystąpienie przez wygrywającego przetarg do umowy w tym terminie, traktowane jest jako rezygnacja z zawarcia umowy i powoduje zgodnie z § 6 ust. 3 utratę wadium.
3. W przypadku nie dojścia do zawarcia umowy z przyczyn o których mowa w § 10, 11 i 12, Zarząd kierując się interesem Spółdzielni może zawrzeć umowę z inną osobą, która złożyła w przetargu najkorzystniejszą ofertę z pośród pozostałych ważnych ofert.

§ 13

1. Przetarg uznaje się za ważny bez względu na liczbę uczestniczących w nim oferentów.
2. W przypadku nie dojścia do skutecznego zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, przetarg powtarza się.
3. W przypadku bezskutecznego rozstrzygnięcia przetargu (nie dotyczy sytuacji unieważnienia przetargu określonych w § 7 ust 3 i 4), postępowanie przetargowe powtarza się uwzględniając § 2 ust 3.
4. W przypadku bezskutecznego rozstrzygnięcia 3 kolejnych przetargów, lokal, który nie znalazł nabywcy może być przez Spółdzielnię okresowo wynajmowany.

§ 14

1. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej OSM Nr /2018 w dniu 25.10.2018 r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin przeprowadzania przetargów na zbycie lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym” – wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 56/2013 z dnia 25.04.2013 r.
3. Regulamin zostanie ogłoszony na stronie internetowej Spółdzielni www.otwockasm.com.pl



RADA NADZORCZA
Otwockiej Spółdzielni
Mieszkaniowej

