

**REGULAMIN PRZETARGU
NA USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH W
ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „TEOFILÓW” W ŁODZI**

§ 1

Zakres regulacji

1. Podstawą prawną niniejszego Regulaminu są:
 - ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.),
 - ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 r. poz. 275 z późn. zm.),
 - Kodeks cywilny
2. Regulamin określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych (w dalszej części regulaminu określanych, jako lokal mieszkalny bądź lokal) na warunkach prawa odrębnej własności do lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów” w Łodzi, zwanej dalej Spółdzielnią.
3. Niniejszy Regulamin stosuje się w okresie obowiązywania na terenie kraju stanu zagrożenia epidemicznego, stanu epidemii, bądź stanu nadzwyczajnego.

§ 2

Postanowienia ogólne

1. O zakwalifikowaniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży decyduje Zarząd Spółdzielni.
2. Sprzedaży lokali mieszkalnych dokonuje się w drodze przeprowadzonego przez Spółdzielnię pisemnego przetargu nieograniczonego.
3. Przetarg organizowany jest w celu uzyskania najkorzystniejszej ceny oraz ustalenia pierwszeństwa ustanowienia tytułu prawnego do lokalu.
4. Wartość rynkowa lokalu zakwalifikowanego do przetargu, określona jest przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, wykonanym na zlecenie Spółdzielni.
5. Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo odwołania bądź unieważnienia przetargu bez podania przyczyn. Jest to możliwe przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu, jeżeli w ogłoszeniu o przetargu zamieszczona została stosowna klauzula. O unieważnieniu przetargu Spółdzielnia zawiadamia oferentów w formie pisemnej.
6. W przypadku złożenia równorzędnych ofert o pierwszeństwie decyduje data i godzina złożenia oferty.
7. Spółdzielnia, zgodnie z przepisami zawartymi w statucie, zobowiązana jest przyjąć nabywcę, na jego wniosek, w poczet członków i zawrzeć umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z osobą, która wygrała przetarg.
8. Oferenci przystępujący do przetargu zobowiązani są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie oraz do zapoznania się z treścią obowiązku informacyjnego wynikającego z przepisów aktualnie obowiązującego prawa w zakresie ochrony danych osobowych.

§ 3

Ogłoszenie przetargu

1. Przetarg ogłaszany jest publicznie, w szczególności poprzez zamieszczenie informacji na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w Administracjach Osiedlowych, w jednym z lokalnych dzienników oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. W jednym ogłoszeniu można zamieszczać informacje o przetargach na kilka lokali mieszkalnych.
3. W ogłoszeniu o przetargu należy zamieścić:
 - a) nazwę i adres Spółdzielni,
 - b) położenie, piętro, powierzchnię i zwięzły opis lokalu mieszkalnego,
 - c) wielkość udziału w nieruchomości wspólnej,
 - d) inne informacje lub warunki uznane przez Zarząd Spółdzielni za istotne np: opis stanu technicznego, termin ewentualnego zasiedlenia, informację odnośnie możliwości oglądania lokalu,
 - e) cenę wywołania nie niższą niż wartość rynkowa lokalu,
 - f) termin wpłaty ceny oferowanej,
 - g) miejsce i termin składania ofert,
 - h) termin i miejsce rozstrzygnięcia przetargu,
 - i) wysokość wadium, termin i sposób jego wpłaty,
 - j) zastrzeżenie, że Zarząd może zmienić warunki przetargu lub odwołać przetarg bez podania przyczyn,
 - k) sposób zapoznania się z regulaminem przetargu i szczegółowymi warunkami przetargu.

§ 4

Forma i treść ofert

1. Oferty powinny być złożone na piśmie w nieprzejrzystej i trwale zabezpieczonej kopercie z dopiskiem „Oferta przetargowa na lokal mieszkalny nr przy ul.....”
2. Oferta powinna zawierać:
 - a) dane oferenta: imię, nazwisko (nazwa firmy w przypadku osób prawnych), NIP, PESEL,
 - b) adres zamieszkania oferenta lub adres do korespondencji, numer telefonu kontaktowego, adres poczty email,
 - c) oferowaną cenę,
 - d) potwierdzenie wpłaty wadium,
 - e) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu,
 - f) własnoręczny podpis oferenta,
 - g) zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wypis z Krajowego Rejestru Sądowego oraz zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON - w przypadku, gdy oferentem jest przedsiębiorca lub osoba prawna.

§ 5

Wadium

1. Warunkiem uczestniczenia w przetargu jest wniesienie wadium przez osobę przystępującą do przetargu w terminie i wysokości podanej w ogłoszeniu oraz złożenie pisemnego oświadczenia, że jako nabywca lokalu spełni wymogi statutowe i regulaminowe Spółdzielni.
2. Wadium stanowi równowartość 10% ceny wywołania.
3. Wadium płatne jest przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni wskazany w ogłoszeniu o przetargu. Przy ustalaniu terminu wpłaty wadium decyduje data uznania rachunku bankowego Spółdzielni.
4. W przypadku ogłoszenia dwóch lub więcej przetargów, wadium wpłaca się w pełnej wysokości, na każdy lokal oddzielnie.
5. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet ceny kupna.
6. Wadium zostanie zwrócone w wysokości nominalnej w przypadku:
 - a) odrzucenia oferty przez Komisję Przetargową,
 - b) odwołania bądź unieważnienia przetargu,
 - c) nie wybrania oferty przez Komisję Przetargową,
 - e) pisemnego wniosku oferenta, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert.
7. Zwrot wadium następuje w terminie 7 dni po zakończeniu przetargu lub od dnia otrzymania wniosku, o którym mowa w § 5 ust. 5 pkt e).
8. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się przez wygrywającego przetarg od dokonania czynności, o których mowa w § 8 regulaminu.

§ 6

Komisja Przetargowa

1. Komisję przetargową składającą się z pracowników Spółdzielni w liczbie 3 ze wskazaniem jej przewodniczącego powołuje Zarząd Spółdzielni.
2. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu dokonuje komisja przetargowa. W pracach Komisji, z głosem doradczym mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie komisji zwołuje przewodniczący.
4. Otwarcie kopert zawierających oferty następuje bez udziału oferentów w siedzibie Spółdzielni.
5. Do kompetencji komisji przetargowej należy:
 - a) przygotowanie tekstu ogłoszenia o przetargu,
 - b) sporządzenie listy otrzymanych ofert,
 - c) ocena przedłożonych ofert pod względem formalnym tj. zbadanie nienaruszalności kopert, następnie otwarcie i odczytanie ofert,
 - d) odrzucenie ofert niespełniających wymogów określonych w § 4 regulaminu,
 - e) wykluczenie z postępowania przetargowego oferenta, w przypadku stwierdzenia, że dostarczone przez niego informacje istotne dla prowadzonego postępowania są nieprawdziwe,

- f) w przypadku złożenia przynajmniej jednej oferty, sporządzenie protokołu z przebiegu postępowania przetargowego zawierającego następujące informacje:
- skład osobowy komisji,
 - datę i miejsce otwarcia ofert,
 - opis lokalu mieszkalnego,
 - dane oferentów, wysokość ceny przez nich oferowanej,
 - informacje o uiszczonym wadium, oraz o spełnieniu innych warunków wymaganych w ogłoszeniu o przetargu przez oferentów,
 - wskazanie najkorzystniejszej oferty (najwyższej zaoferowanej ceny) z wnioskiem do Zarządu o zawarcie umowy z zaproponowanym przez komisję oferentem.
 - wzmiankę o odczytaniu protokołu,
 - podpisy Komisji Przetargowej.
6. Protokół z postępowania przetargowego sporządza się odrębnie dla każdego lokalu mieszkalnego.
7. Członkami Komisji nie mogą być osoby, które:
- a) są członkami rodziny stającego do przetargu,
 - b) pozostają ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do ich bezstronności.
8. Członek Komisji, który stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności określone w ust. 6 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania. Czynności podjęte z jego udziałem są nieważne i powinny zostać powtórzone.

§ 7

Rozstrzygnięcie przetargu, powiadomienie o wyniku

1. Rozstrzygnięcie przetargu następuje w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu i ma charakter niejawnny.
2. Przetarg wygrywa osoba, która zaoferowała najwyższą cenę (najkorzystniejsza oferta).
3. Najkorzystniejszą ofertę Przewodniczący komisji przedstawia Zarządowi celem zawarcia umowy z tym oferentem.
4. Jeżeli nikt nie zaoferował ceny wywoławczej przyjmuje się, że przetarg się nie odbył.
- 5.. O wyniku przetargu lub o jego zamknięciu bez dokonania wyboru oferty Spółdzielnia powiadamia uczestników przetargu pocztą elektroniczną, a uczestników nieposiadających poczty elektronicznej pisemnie, w terminie 10 dni od rozstrzygnięcia przetargu.

§ 8

Obowiązki wygrywającego przetarg

1. Wygrywający przetarg, w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu zobowiązany jest do wpłaty na rachunek Spółdzielni oferowanej ceny. Przy ustalaniu terminu wpłaty oferowanej ceny decyduje data uznania rachunku bankowego Spółdzielni.
2. Warunkiem zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności na rzecz wygrywającego przetarg jest dokonanie przez wygrywającego czynności określonej w ust. 1.

3. Wygrywający przetarg ponosi wszystkie koszty związane z zawarciem umowy notarialnej w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez Spółdzielnię.
4. Przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz nabywcy wyłonionego w postępowaniu przetargowym Spółdzielnia dokonuje na zasadach wynikających z przepisów prawa oraz ze statutu Spółdzielni, w formie aktu notarialnego.
5. W przypadku niedokonania przez wygrywającego, w terminie określonym w ogłoszeniu, czynności określonej z ust.1, Spółdzielnia jest uprawniona do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli o wyborze oferty.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, Zarząd Spółdzielni może zaproponować zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności kolejnemu oferentowi, którego oferta jest najkorzystniejsza.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. W przypadku, gdy pierwszy przetarg nie przyniesie rezultatu, należy zorganizować kolejne przetargi, przy czym Zarząd Spółdzielni może ustalić cenę wywoławczą w wysokości niższej niż wartość rynkowa lokalu, jednak nie niższą niż 75% wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę.
2. Dokumentację przetargu Komisja Przetargowa przekazuje do Działu Członkowskiego do dalszego prowadzenia.
3. Nadzór nad realizacją przetargów sprawuje Zarząd.
4. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą.

§ 10

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM „TEOFILÓW” w drodze głosowania korespondencyjnego w dniu 29 kwietnia 2020 r. uchwałą Nr 10/RN/2020.