

# **Regulamin przeprowadzania przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śnieżka” w Krakowie**

Podstawa prawna:

- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami,
- Ustawa kodeks cywilny z dnia 23.04.1964r. z późniejszymi zmianami,
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Śnieżka”.

## **I. Postanowienia ogólne.**

### **§ 1**

Ilekróć w niniejszym Regulaminie mowa jest o lokalu, należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.

### **§ 2**

Przedmiotem przetargu jest uzyskanie pierwszeństwa zawarcia umowy:

- a) o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności, lub
- b) sprzedaży lokalu.

### **§ 3**

1. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego nieograniczonego lub przetargu pisemnego nieograniczonego. O zastosowanej formie przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.
2. Przetargu nie przeprowadza się w odniesieniu do lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, w przypadku złożenia przez najemcę, wniosku o nabycie przedmiotowego lokalu, za cenę wynikającą z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

### **§ 4**

1. Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni.
2. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni każdorazowo powołuje komisję przetargową w składzie 3-5 osób - przewodniczącego i 2 – 4 członków oraz ustala warunki przetargu. W przetargu nie mogą brać udziału osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz ich małżonkowie, zstępni i wstępni, powinowaci do drugiego stopnia, a także osoby związane z tytułu przysposobienia opieki lub kurateli.
3. W komisji przetargowej może uczestniczyć w roli obserwatora przedstawiciel Rady Nadzorczej Spółdzielni.

### **§ 5**

Przed przystąpieniem do przetargu Zarząd Spółdzielni ustala:

1. cenę wywoławczą,
2. wadium w wysokości od 5% do 20 % ceny wywoławczej,
3. kwotę postąpienia ceny – w przypadku przetargu ustnego nieograniczonego.

### **§ 6**

1. Ogłoszenie o przetargu Zarząd Spółdzielni podaje do publicznej wiadomości co najmniej na 10 dni przed wyznaczonym terminem przetargu poprzez zamieszczenie ogłoszenia w co najmniej jednym piśmie prasy codziennej, ukazującej się na terenie woj. małopolskiego oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, a także na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
  - a) nazwę i adres Spółdzielni,
  - b) rodzaj przetargu,
  - c) przedmiot przetargu,

- d) podstawowe parametry lokalu,
- e) cenę wywoławczą i wysokość wadium,
- f) miejsce i termin przetargu,
- g) termin i miejsce wpłacenia wadium przez osobę przystępującą do przetargu,
- h) informację o możliwości i terminie oglądania lokalu,
- i) informację o miejscu i terminie wyłożenia do wglądu „Regulaminu przeprowadzania przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu w S.M. „Śnieżka” w Krakowie”,
- j) klauzulę o możliwości odstąpienia przez Zarząd Spółdzielni od przetargu, bez obowiązku podania przyczyny,
- k) informację o terminie i miejscu składania pisemnych ofert – w przypadku przetargu pisemnego nieograniczonego.

#### **§ 7**

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, jeżeli wpłacą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.

#### **§ 8**

Przed przystąpieniem do przetargu osoby zamierzające brać w nim udział zobowiązane są do złożenia oświadczenia o gotowości zawarcia notarialnej umowy o której mowa w § 2 pkt a) lub pkt b) oraz poniesienia kosztów z tym związanych w przypadku wygrania przetargu (załącznik nr 1) oraz zgody na przetwarzanie danych osobowych.

#### **§ 9**

Z przebiegu przetargu komisja przetargowa spisuje protokół, który zawiera:

- a) oznaczenie przedmiotu, miejsca i czasu przetargu,
- b) skład komisji,
- c) imiona, nazwiska, PESELE i adresy osób lub nazwy osób prawnych, numer KRS i ich siedziby, biorących udział w przetargu,
- d) cenę wywoławczą,
- e) kwotę postąpienia - w przypadku przetargu ustnego nieograniczonego,
- f) najwyższą cenę osiągniętą w przetargu,
- g) wskazanie osoby, która zdaniem komisji powinna wygrać przetarg,
- h) podpisy członków komisji.

#### **§ 10**

1. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podjęcia uchwały przez Zarząd Spółdzielni w sprawie rozstrzygnięcia przetargu.
2. Wynik przetargu ogłasza Zarząd Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni zawiadamia na piśmie uczestników przetargu o jego wyniku, w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze od dnia zamknięcia przetargu.

#### **§ 11**

Osoba, która przetarg wygrała zobowiązana jest wpłacić na konto Spółdzielni zaoferowaną kwotę w terminie 14 dni od dnia pisemnego powiadomienia o wygraniu przetargu. W przypadku gdy wygrywający przetarg finansuje umowę z kredytu hipotecznego Zarząd może przedłużyć ten termin.

#### **§ 12**

Zawarcie o umowy o której mowa w § 2 pkt a) lub pkt b) nastąpi niezwłocznie po wpłaceniu zaoferowanej kwoty.

#### **§ 13**

Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni roboczych od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu, z zastrzeżeniem § 14.

#### **§ 14**

Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet kwoty, o której mowa w § 11.

#### **§ 15**

Wadium przepada uczestnikowi przetargu, który przetarg wygrał, a nie dokonał wpłaty zaoferowanej kwoty w terminie określonym w § 11.

#### **§ 16**

1. Przetarg uważa się za nieważny jeżeli:
  - a) żaden z uczestników przetargu ustnego nieograniczonego nie zaoferuje postąpienia ponad cenę wywoławczą,
  - b) żaden z uczestników przetargu pisemnego nieograniczonego nie zaoferuje ceny wyższej od wywoławczej.
2. Decyzję o unieważnieniu przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z komisją przetargową. Przetarg może być również unieważniony bez podania przyczyny.

### **II. Przetarg ustny nieograniczony**

#### **§ 17**

Przetarg odbywa się w następujący sposób :

- a) w sali, w której odbywa się przetarg mają prawo przebywać tylko członkowie komisji przetargowej, członek Rady Nadzorczej Spółdzielni i uczestnicy przetargu, którzy wpłacili wadium,
- b) przewodniczący komisji otwiera przetarg, podaje do wiadomości imiona i nazwiska osób lub nazwy osób prawnych, które wpłaciły wadium i złożyły oświadczenie, o którym mowa w § 8, a tym samym zostały dopuszczone do przetargu oraz zapoznaje uczestników przetargu z niniejszym Regulaminem,
- c) przewodniczący komisji sprawdza tożsamość uczestników przetargu oraz ogłasza cenę wywoławczą i kwotę postąpienia, informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte,
- d) uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień,
- e) po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i poleca sporządzenie protokołu, o którym mowa w § 9.

### **III. Przetarg pisemny nieograniczony**

#### **§ 18**

1. Oferty są składane w formie pisemnej.
2. Oferty, o których mowa w ust. 1, mogą być składane najpóźniej na jeden dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. Oferta powinna zawierać:
  - a) imię, nazwisko, PESEL i adres oferenta lub nazwę osoby prawnej, numer KRS i jej siedzibę,
  - b) datę sporządzenia oferty,
  - c) oświadczenie, że oferent zapoznał się z „Regulaminu przeprowadzania przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu w S.M. „Śnieżka” w Krakowie” oraz warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
  - d) oferowaną cenę.
4. Do ofert należy dołączyć dowód wpłacenia wadium oraz oświadczenie, o którym mowa w § 8.

## **§ 19**

Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w § 18, z zastrzeżeniem § 16.

## **§ 20**

1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
2. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów.
3. W części jawnej komisja przetargowa:
  - a) ustala liczbę otrzymanych ofert, otwiera koperty z ofertami, sprawdza czy wadła zostały wpłacone oraz czy z ofertami złożone zostały oświadczenia, o których mowa w § 8,
  - b) kwalifikuje je do części niejawnej przetargu,
  - c) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
  - d) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
  - e) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

## **§ 21**

Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:

- 1) nie odpowiadają warunkom przetargu,
- 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie,
- 3) nie zawierają danych wymienionych w § 18 ust. 3 lub dane te są niekompletne,
- 4) nie zostało dołączone oświadczenie, o którym mowa § 8.
- 5) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

## **§ 22**

1. W części niejawnej przetargu komisja przetargowa:
  - a) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert,
  - b) sporządza protokół z przetargu, który zawiera informacje, o których mowa w § 9.
2. Przy wyborze oferty komisja przetargowa kieruje się zaoferowaną ceną.

## **§ 23**

1. W przypadku złożenia równorzędnych ofert, które kwalifikują się do wygrania przetargu, Zarząd Spółdzielni podejmuje uchwałę o zorganizowaniu dodatkowego przetargu ustnego ograniczonego do oferentów, którzy złożyli te oferty.
2. Dodatkowy przetarg ustny, o którym mowa w ust. 1, odbywa się bezpośrednio po części niejawnej przetargu pisemnego nieograniczonego.
3. W trakcie przetargu ustnego ograniczonego oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Przepisy § 17 stosuje się odpowiednio.

## **IV. Postanowienia końcowe**

### **§ 24**

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 26.11.2018r. Uchwałą nr 57/2018 i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin przeprowadzania przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śnieżka” w Krakowie, uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 27.03.2017, uchwałą nr 9/2017.