

Regulamin przetargu na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 1

1. Podstawą prawną niniejszego Regulaminu są postanowienia § 49 ust. 34 i § 63 Statutu Spółdzielni.
2. Regulamin określa zasady przetargu na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (nazywanego w dalszej części lokalem).

§ 2

1. Przetarg na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przeprowadza się w trybie przetargu nieograniczonego ustnego lub pisemnego.
Tryb przeprowadzenia przetargu ustala Zarząd Spółdzielni.
2. W przetargu mogą uczestniczyć wyłącznie osoby fizyczne.
3. Za cenę wywoławczą przyjmuje się wysokość wkładu mieszkaniowego wyliczonego w oparciu o rynkową wartość lokalu określoną przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
W przypadku gdy została przewidziana możliwość wniesienia wkładu mieszkaniowego w ratach, warunkiem zawarcia umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest uiszczenie określonej części wkładu mieszkaniowego.

§ 3

Ogłoszenie o przetargu, co najmniej na dwa tygodnie przed terminem przetargu, zamieszcza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w prasie lokalnej.

§ 4

Ogłoszenie o przetargu winno zawierać następujące informacje:

- a) nazwę i adres Spółdzielni,
- b) opis i lokalizację lokalu,
- c) cenę wywoławczą oraz wysokość wadium wraz z terminem jego wniesienia,
- d) warunki, które muszą spełniać uczestnicy przetargu,
- e) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
- f) miejsce wyłożenia regulaminu,
- g) zastrzeżenie o możliwości odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny oraz możliwości zamknięcia przetargu bez wybrania oferty.

§ 5

1. Przetarg przeprowadza się komisyjnie.

2. Skład komisji przetargowej ustala Zarząd Spółdzielni. Komisja winna składać się z minimum 3 osób.
3. W pracy komisji nie mogą brać udziału osoby które:
 - a) są członkami rodziny uczestników przetargu, jego prawnego zastępcy, przedstawiciela lub pełnomocnika,
 - b) pozostają z uczestnikiem przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Członkowie komisji po zapoznaniu się z danymi uczestników przetargu, składają jako załącznik do protokołu oświadczenie o tym, że w ich przypadku nie zachodzą okoliczności wymienione w ust. 3.

§ 6

Komisja zobowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich osób ubiegających się o zawarcie umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i do przeprowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 7

1. Jeżeli przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, kolejny przetarg przeprowadza się w okresie nie krótszym niż 21 dni licząc od dnia zamknięcia poprzedniego przetargu.
2. Cenę wywoławczą w drugim przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż 90% ceny wywoławczej określonej w § 2 ust. 3.
3. W przypadku zakończenia drugiego przetargu wynikiem negatywnym, w kolejnym przetargu można cenę wywoławczą obniżyć do 80% ceny wywoławczej określonej w § 2 ust. 3.
4. Kwota, którą zobowiązany jest zapłacić wygrywający przetarg na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu.

§ 8

1. Osoby stawające do przetargu obowiązane są wpłacić - na rachunek bankowy Spółdzielni (forma preferowana) najpóźniej dnia poprzedzającego termin przetargu lub wpłacić w kasie Spółdzielni najpóźniej na godzinę przed rozpoczęciem przetargu - wadium w wysokości ustalonej przez Zarząd, ale nie wyższej niż 10% ceny wywoławczej.
2. Dowód uiszczenia wadium podlega przedłożeniu komisji przetargowej przed rozpoczęciem przetargu.
3. W przypadku ogłoszenia przetargu pisemnego, Zarząd może odstąpić od wymogu wniesienia wadium określonego w ust 1.

§ 9

1. Spółdzielnia stawia przedmiotowy lokal do dyspozycji osoby, która wygrała ten przetarg w następnym dniu po rozstrzygnięciu przetargu.

Od tego dnia należy uiszczać określone w Statucie należne opłaty za użytkowanie lokalu.

2. Wydanie przedmiotu umowy wygrywającemu przetarg nie może nastąpić wcześniej, niż na rachunek Spółdzielni wpłynie cała wylicytowana kwota.
3. Wylicytowaną w przetargu kwotę należy uiścić na rachunek Spółdzielni niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wniesione przez wygrywającego wadium zaliczane jest na poczet wkładu mieszkaniowego.
4. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może wydłużyć do 60 dni od dnia przetargu termin na wniesienie pozostałej części wylicytowanej kwoty wraz z odsetkami naliczonymi od 22 dnia od rozstrzygnięcia przetargu do dnia faktycznego jej uiszczenia.
5. Spółdzielnia zawiadamia o terminie zawarcia umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w ciągu 28 dni od rozstrzygnięcia przetargu, ale nie wcześniej niż w terminie 7 dni od dnia wniesienia całości wkładu mieszkaniowego.
6. W przypadku gdy została przewidziana możliwość wniesienia wkładu mieszkaniowego w ratach, zapisy ust. 2 - 5 odnoszą się do warunku uiszczenia części wkładu mieszkaniowego niezbędnego do zawarcia umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 10

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium niezwłocznie z chwilą
 - a) zakończenia przetargu – wszystkim uczestnikom licytacji, oprócz wygrywającego,
 - b) wycofania się przez uczestnika z przetargu, jeżeli nastąpiło to przed rozpoczęciem licytacji,
 - c) odwołania lub unieważnienia przetargu
 - d) w przypadku wpłacenia wadium w kasie Spółdzielni, jeżeli zwrot miałby nastąpić po zamknięciu kasy, kwotę wpłaconego wadium stawia się do dyspozycji uprawnionego uczestnika licytacji w najbliższym dniu roboczym.
2. Przystępujący do przetargu traci wadium, jeżeli:
 - a) przystąpi do przetargu i nie jest obecny przy licytacji,
 - b) w terminie 21 dni od daty wygrania przetargu nie uiści na rachunek Spółdzielni całej wylicytowanej kwoty – z zastrzeżeniem § 9 ust. 6.
 - c) wpłaci całą należną kwotę, ale we wskazanym przez Spółdzielnię terminie nie przystąpi do zawarcia umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 11

1. Uczestnicy przetargu zobowiązani są do przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu.
2. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni oraz dostępny na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 12

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Komisja przeprowadzając przetarg kolejno:
 - a) odczytuje warunki przetargowe takie jak: przedmiot i tryb przetargu, zasady składania oświadczeń woli,
 - b) sprawdza tożsamość uczestników przetargu i sporządza listę zawierającą niezbędne dane wraz ze zgodą na ich przetwarzanie,
 - c) sprawdza czy oferenci spełniają warunki przetargowe,
 - d) potwierdza wniesienie wadium,
 - e) dopuszcza do przetargu jedynie uczestników spełniających wymogi lit. b), c) i d) lub ich pełnomocników notarialnie umocowanych do czynności związanych z przetargiem,
 - f) określa wysokość minimalnego postąpienia,
 - g) przeprowadza licytację,
 - h) sporządza, odczytuje i podpisuje protokół.

§ 13

1. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom informacje, o których mowa w § 12 ust. 2 lit. a) do f).
2. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
3. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny.
4. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych setek złotych.
5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
6. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza, kto wygrał przetarg.

§ 14

1. W związku z prowadzeniem postępowania przetargowego komisja sporządza protokół zawierający:
 - termin i miejsce przetargu,
 - położenie i opis lokalu,
 - dane osób stawających do przetargu,
 - cenę osiągniętą w przetargu,
 - imię i nazwisko lub nazwę oraz adres osoby wygrywającej,
 - ewentualne wnioski i oświadczenia uczestników przetargu,
 - wzmiankę o odczytaniu protokołu,

- uzasadnienie przerwania postępowania lub niedokonania wyboru, jeśli to nastąpiło,
 - podpisy członków komisji przetargowej i osoby wygrywającej lub wzmiankę o przyczynie braku podpisu.
2. Protokół sporządza się w dwóch egzemplarzach – jeden dla Spółdzielni i jeden dla osoby wygrywającej.
Załącznikiem do protokołu jest niniejszy regulamin.
3. W przypadku zakończenia przetargu z wynikiem negatywnym, nie rozstrzygnięcia, unieważnienia lub odstąpienia od przetargu komisja sporządza protokół zawierający:
- termin i miejsce przetargu,
 - położenie i opis lokalu,
 - przyczyny zakończenia przetargu z wynikiem negatywnym, nie rozstrzygnięcia przetargu, unieważnienia lub odstąpienia od przetargu,
 - wzmiankę o odczytaniu protokołu,
 - podpisy członków komisji przetargowej.

§ 15

1. Kwota uzyskana w wyniku przetargu zaliczona zostaje na poczet wkładu mieszkaniowego, jednak w wysokości nie przekraczającej kwoty określonej w § 2 ust. 3 niniejszego regulaminu.
2. Uzyskana w licytacji nadwyżka ponad kwotę określoną w § 2 ust. 3 przeznaczana jest na finansowanie działalności statutowej Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin został uchwalony Uchwałą nr 26 Rady Nadzorczej z dnia 09.07.2024r.