



Spółdzielnia Mieszkaniowa „DIAMENT”
z siedzibą w Piekarach Śląskich

**REGULAMIN PRZETARGÓW
NA ZBYCIE PRAW DO LOKALI STANOWIĄCYCH
WŁASNOŚĆ
SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„DIAMENT”.**

Piekary Śl. 2023 r.

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16.09.1982r Prawo Spółdzielcze tj. z dnia 19 marca 2021 r. (Dz.U z 2021 r., poz. 648)
- Ustawa z dnia 15.12.2000 o spółdzielniach mieszkaniowych tj. z dnia 27.01.2023 r. (Dz.U. z 2023, poz. 438)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej DIAMENT

§ 1

1. Przepisy regulaminu określają sposób i tryb przeprowadzenia przetargów ustnych na ustanowienie tytułów prawnych do lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, stanowiących własność Spółdzielni.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o lokalu, należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym.
3. Przedmiotem przetargu są lokale określone w ust.1, zaś jego celem jest ustalenie osoby oferującej najwyższą wylicytowaną kwotę (wkładu mieszkaniowego, budowlanego lub czynszu).

§ 2

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa w składzie : przewodniczący i członkowie komisji.
2. Komisję przetargową składającą się z 3 osób powołuje Zarząd.

§ 3

1. W przetargu nie mogą brać udziału jako uczestnicy przetargu:
 - 1) osoby wchodzące w skład komisji przetargowej,
 - 2) małżonkowie, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w punkcie 1,
 - 3) osoby pozostające ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
2. Dla ważności przetargu niezbędnym jest udział w pracach Komisji trzech członków.

§ 4

Przed przystąpieniem do przetargu ustala się:

- 1) przedmiot przetargu,
- 2) cenę wywoławczą,
- 3) wysokość wadium i sposób jego wniesienia,

- 4) termin wniesienia kwoty stanowiącej cenę nabycia.

§ 5

1. Cena wywoławcza w pierwszym przetargu na ustanowienie prawa do lokali nie może być niższa niż wartość rynkowa lokalu określona w operacie szacunkowym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
2. Cena wywoławcza w przetargu na lokale mieszkalne wybudowane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KMF), Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa, nie może być niższa niż 30% wartości rynkowej lokalu, określona w operacie szacunkowym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
3. W przypadku najmu lokalu mieszkalnego kwota wywoławcza w przypadku licytacji stawki czynszu najmu, nie może być niższa od kwoty obowiązującej na danej nieruchomości w danym roku.

§ 6

1. Zarząd zleca komisji przetargowej opublikowanie w internecie, na tablicach ogłoszeń lub w miejscowej prasie ogłoszenia o przetargu co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać następujące dane:
 - 1) termin i miejsce przetargu,
 - 2) rodzaj zbywanego prawa,
 - 3) lokalizację i powierzchnię użytkową lokalu,
 - 4) stan techniczny lokalu,
 - 5) wysokość, termin i sposób wniesienia wadium,
 - 6) cenę wywoławczą,
 - 7) termin i sposób uiszczenia kwoty stanowiącej cenę nabycia oraz pouczenie, że nabywca, który w terminie określonym w specyfikacji nie uiszczy kwoty stanowiącej cenę nabycia, traci prawo do zawarcia umowy oraz złożone wadium,
 - 8) informację o sposobach i terminach udostępnienia mieszkań do obejrzenia,
 - 9) prawie do unieważnienia przez Spółdzielnię przetargu w części lub w całości bez podania przyczyny,
 - 10) uczestnicy przetargu zobowiązani są do przedłożenia Komisji Przetargowej aktualnego zaświadczenia o zatrudnieniu na okres nie krótszy jak 3 lata z adnotacją, że wynagrodzenie wolne jest od zajęć komorniczych, w przypadku informacji potwierdzającej ten fakt uczestnik nie może przystąpić do przetargu,
 - 11) postąpienie nie może być mniejsze niż 10% stawki wyjściowej,
 - 12) przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej kwoty wywoławczej.

§ 7

1. W przetargu mogą brać udział osoby, które wniosą w gotówce wadium w wysokości i terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.

2. Zarząd ustala wadium w zależności od statusu lokalu.
3. Kwotę wadium ustala się w następujący sposób:
 - odrębna własność lokalu mieszkalnego 1000,00 zł.,
 - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 1000,00 zł.,
 - najem lokalu mieszkalnego 1000,00 zł.,
 - garaże, miejsca postojowe, pomieszczenia gospodarcze 100,00 zł.
4. Wadium winno być wpłacone na rachunek bankowy Spółdzielni najpóźniej na 1 dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.
5. Wadium uznaje się za wniesione, gdy uczestnik przetargu przedłoży Komisji Przetargowej:
 - kopię dowodu przelewu potwierdzoną przez placówkę przyjmującą wykonanie operacji przelewu (bank, agencja, urząd pocztowy),
 - potwierdzenie przez właściwy bank realizacji transakcji dokonanej drogą internetową.
6. Wadium winno być wnoszone osobno na każdy lokal.
7. Wadium zwraca się uczestnikom przetargu w terminie 3 dni od dnia zamknięcia, odwołania, unieważnienia lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
8. Wadium złożone przez uczestnika, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet:
 - odrębna własność lokalu mieszkalnego - wadium zalicza w poczet wkładu budowlanego lokalu,
 - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego - wadium zalicza się w poczet wkładu mieszkaniowego,
 - najmu lokalu mieszkalnego - wadium zalicza się w poczet przyszłej kaucji mieszkaniowej,
 - garaże, miejsca postojowe, pomieszczenia gospodarcze - wadium zalicza się w poczet przyszłego czynszu najmu.
9. Wadium nie podlega zwrotowi, w przypadku, gdy osoba o której mowa w § 7 ust. 1 niniejszego regulaminu, pomimo wpłaconego wadium nie będzie uczestniczyła w przetargu.

§ 8

1. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom przetargu informacje o przedmiocie przetargu i cenie wywoławczej. Następnie przewodniczący wzywa przybyłe osoby do przedłożenia mu dokumentów potwierdzających wniesienie wadium i w oparciu o nie ustala, ogłasza i zamyka listę osób upoważnionych do udziału w przetargu.
2. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
3. O wysokości postąpienia w przetargu decyduje status lokalu mieszkalnego:
 - odrębna własność lokalu mieszkalnego, postąpienie nie może być mniejsze niż o 1000,00zł. stawki wyjściowej,
 - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego postąpienie nie może być mniejsze niż 500,00 zł stawki wyjściowej,
 - najem lokalu mieszkalnego postąpienie nie może być mniejsze niż 10 % stawki wyjściowej,
 - garaże, miejsca postojowe, pomieszczenia gospodarcze, postąpienie nie może być mniejsze niż 10 % stawki wyjściowej.
4. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny.

5. Przetarg jest ważny, jeżeli chociaż 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 imię i nazwisko osoby fizycznej albo nazwę osoby prawnej, która wygrała przetarg.

§ 9

Zasady przetargu w czasie pandemii.

1. W czasie pandemii obowiązują postanowienia Regulaminu przetargów na zbycie praw do lokali stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” z poniższymi modyfikacjami:
 - 1) Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg i otwiera koperty zawierające dokumenty związane z przetargiem,
 - dokumenty związane z przetargiem w czasie pandemii powinny zawierać: dokumenty o zatrudnieniu na okres nie krótszy jak 3 lat, z adnotacją, że wynagrodzenie wolne jest od zajęć komorniczych, dowód wpłaty wadium, oświadczenie o deklarowanej najwyższej stawce czynszu najmu za m² powierzchni danego lokalu mieszkalnego, telefon kontaktowy, adres e-mail do doręczeń, adres zameldowania,
 - 2) W przypadku, gdy po otwarciu dokumentacji związanej z przetargiem co najmniej 2 oferty będą zawierały tę samą kwotę deklarowanej najwyższej stawki czynszu najmu za m² powierzchni danego lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wyznacza dodatkowy 3 dniowy termin, celem przedłożenia nowej deklarowanej najwyższej stawce czynszu najmu za m² powierzchni danego lokalu mieszkalnego, w tym przypadku wygrywa oferent, który złożył korzystniejszą ofertę.
 - 3) Wszelkie czynności w czasie pandemii – za wyjątkiem dokumentacji o której mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 odbywają się wyłącznie drogą korespondencji e-mailowej na wskazany przez Spółdzielnię adres, a także w uzasadnionych przypadkach drogą telefoniczną.
 - 4) Przewodniczący Komisji przetargowej po otwarciu ofert i dokonaniu w/w czynności zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby fizycznej, albo nazwę osoby prawnej, która wygrała przetarg.
 - 5) O fakcie wygrania oferty przetargowej Spółdzielnia informuje zwycięzcę drogą e-mailową na wskazany przez oferenta adres do korespondencji elektronicznej.

§ 10

1. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Protokół powinien zawierać:
 - 1) skład imienny komisji przetargowej,
 - 2) imiona i nazwiska oraz adresy osób fizycznych, lub nazwy osób prawnych biorących udział w przetargu,
 - 3) wysokość ceny wywoławczej,
 - 4) potwierdzenie udzielenia informacji o utracie wadium w przypadku gdy nabywca nie uiszczy w wyznaczonym terminie kwoty stanowiącej cenę nabycia prawa,

- 5) najwyższą cenę zaoferowaną za lokal,
 - 6) imię i nazwisko osoby fizycznej, lub nazwę osoby prawnej ustalonej jako nabywca lokalu,
2. Protokół sporządzony z przetargu zatwierdza Zarząd.
 3. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden przeznaczony jest dla Spółdzielni, a jeden dla osoby ustalonej jako nabywca prawa.
 4. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu.

§ 11

Nabywca, który w terminie określonym w ogłoszeniu nie uiszczy kwoty stanowiącej cenę nabycia, traci prawo do zawarcia umowy oraz złożone wadium.

§ 12

W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek nabywcy, Zarząd może przedłużyć termin uiszczenia kwoty stanowiącej cenę nabycia.

§ 13

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu.

§ 14

Jeżeli przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd ogłasza kolejny przetarg. Zarząd może obniżyć cenę wywoławczą w kolejnym przetargu na dany lokal o 10 % w stosunku do ceny wywoławczej z poprzedniego przetargu lecz nie więcej niż 20% wartości wykazanej w operacie szacunkowym dotyczy prawa odrębnej własności.

§ 15

1. W przypadku wpłynięcia do Spółdzielni, w okresie 3 dni od dnia zamknięcia trzeciego lub kolejnych przetargów zakończonych wynikiem negatywnym, pisemnej oferty nabycia prawa do lokalu za cenę nie niższą niż wywoławcza z ostatniego przetargu, Zarząd może zbyć prawo do lokalu bez przeprowadzania kolejnego przetargu.
2. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli oferty. W czasie pandemii przetarg ten przybiera wyłącznie formę korespondencji mailowej, o której mowa w § 9.

3. W sytuacji określonej w ust. 2 przepisy regulaminu dotyczącego sposobu prowadzenia przetargu stosuje się odpowiednio z uwzględnieniem reguł określonych w § 9.
4. Przetarg wygrywa oferent, który zaoferuje najwyższą cenę.

§ 16

1. Zarząd Spółdzielni może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z uzasadnionej przyczyny, informując o tym niezwłocznie poprzez opublikowanie informacji według wyżej wymienionych zasad § 6 ust. 2.
2. Jeżeli przyczyna odwołania przetargu powstała w czasie, gdy będzie zbyt późno na opublikowanie ogłoszenia w prasie, informację wraz z podaniem przyczyny odwołania przekazuje przybyłym na otwarcie przetargu oferentom przewodniczący komisji.
3. W czasie pandemii mają zastosowanie regulacje określone w § 9.

§ 17

1. Uczestnicy przetargu mogą złożyć skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu w dniu odbycia się przetargu.
2. Zarząd zobowiązany jest do rozpatrzenia skargi w terminie 7 dni od daty przetargu oraz do pisemnego poinformowania o sposobie rozstrzygnięcia skargi.
3. Zarząd podejmuje decyzję o zatwierdzeniu protokołu przetargu po rozpatrzeniu złożonej skargi.

§ 18

Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin przetargów na zbycie praw do lokali stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej NR 22/2020 z dnia 26.10.2020 r.

§ 19

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” Nr 19/2023 z dnia 29.05.23 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej

SM „Diament”

Alina Kupczok

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SM „Diament”

Tomasz Wiśniewski

