

## **REGULAMIN**

### **przeprowadzania przetargów w celu zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokali wolnych w sensie prawnym**

#### **DEFINICJE**

##### **§ 1**

Ilekróć w niniejszym regulaminie użyto pojęcia:

1. Regulamin - rozumie się przez to: - niniejszy regulamin, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Nad Brdą.
2. Spółdzielnia - rozumie się przez to: - Spółdzielnię Mieszkaniową Nad Brdą z siedzibą w Bydgoszczy.
3. Zarząd - rozumie się przez to: Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Nad Brdą z siedzibą w Bydgoszczy
4. Lokal - rozumie się przez to: samodzielny lokal mieszkalny, użytkowy, garaż i miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym.
5. Lokal wolny w sensie prawnym - rozumie się przez to : lokal, który został opróżniony, położony jest w budynku Spółdzielni nie obciążony żadnymi prawami osób trzecich lub do którego prawa takie wygasły, w szczególności spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo lub najem, a ponadto osoby trzecie nie mają roszczeń o ustanowienie takich praw do tego lokalu lub roszczenia o ustanowienie odrębnej własności do takiego lokalu.
6. Komisja Przetargowa - rozumie się przez to pracowników Spółdzielni działających na podstawie Uchwały Zarządu, upoważniającej do wykonywania czynności przetargowych.

#### **POSTĘPOWANIE PRZYGOTOWAWCZE**

##### **§ 2**

1. Celem postępowania przygotowawczego jest ustalenie:
  - a. lokalu/lokali mogącym być przedmiotem przetargu,
  - b. wartości lokalu przeznaczonych do przetargu,
  - c. stanu obciążeń przypadających na lokal związanych z kosztami eksploatacji i zaciągniętym kredytem.
2. Ustalenia o których mowa w ust. 1 tworzą dokumentację przetargową lokalu zwaną dalej Dokumentacją Przetargową Lokalu.

##### **§ 3**

1. Ustalenie lokalu, który ma być przedmiotem przetargu polega na:
  - a. dokładnym określeniu jego położenia (kondygnacji) wraz z podstawowymi danymi budynku ( daty oddania budynku do użytku, technologii budowlanej ), sporządzeniu jego opisu zawierającego w szczególności dane dotyczące powierzchni, ilości izb, wyposażenia w media, planu ( rzutu poziomego) oraz
  - b. stwierdzeniu że lokal jest wolny w sensie prawnym w rozumieniu § 1 ust. 5 niniejszego regulaminu
  - c. dokładnym określeniu zobowiązań finansowych związanych z lokalem (obciążenia związane z kosztami eksploatacji bieżące i zaległe, kredytem bankowym i odsetkami przypadającymi na lokal oraz zasadami spłaty kredytu).
2. Czynności określonych wyżej dokonują pracownicy Spółdzielni według swoich kompetencji, na podstawie posiadanej dokumentacji.

##### **§ 4**

1. Wartość lokalu stanowi jego rynkowa wartość ustalona zgodnie przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( tekst jednolity DZ.U.04.261.2603 z późn. zm.).

2. W celu określenia wartości rynkowej lokalu przeznaczonego do przetargu Spółdzielnia zleca jego oszacowanie niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu. Wycenę załącza się do Dokumentacji Przetargowej Lokalu.

## **§ 5**

Do Dokumentacji Przetargowej Lokalu załącza się wykaz obciążeń przypadających na lokal związanych z kosztami eksploatacji i zaciągniętym kredytem (wraz z zasadami jego spłaty).

## **§ 6**

Po wykonaniu czynności określonych w § 3 - 5 określa się cenę wywoławczą jako sumę wartości rynkowej lokalu oraz kosztów wyceny, o której mowa w § 4 ust. 2.

## **CEL PRZETARGU**

### **§ 7**

1. Celem przetargu jest wybór oferty na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wolnego w sensie prawnym, złożonej przez osobę ( Oferenta ), która zadeklaruje wniesienie wkładu budowlanego w najwyższej wysokości.
2. Zapis ust. 1 nie narusza pierwszeństwa nabycia lokalu przez osoby wskazane w art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 03.119.1116 z późn. zm.)
  - a. O zamiarze przeprowadzenia przetargu z pouczeniem o możliwości skorzystania z prawa pierwszeństwa we wskazanym przez Spółdzielnię terminie Spółdzielnia zawiadamia w gazecie o zasięgu co najmniej lokalnym.
  - b. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
3. Warunkiem zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu z osobą objętą prawem pierwszeństwa jest wniesienie przez nią na konto Spółdzielni ceny wolnorynkowej lokalu we wskazanym przez Spółdzielnię terminie oraz przystąpienie do zawarcia umowy w terminie określonym przez Spółdzielnię.

## **PRZETARG I JEGO PRZEPROWADZENIE**

### **§ 8**

1. W pierwszej kolejności przetarg przeprowadza się jako ograniczony.
2. W przypadku nie wyłonienia oferenta po przeprowadzeniu przetargu ograniczonego, Zarząd może podjąć decyzję o przeprowadzeniu przetargu nieograniczonego.

### **§ 9**

1. W przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne i prawne, które w odpowiedzi na ogłoszenie o przetargu:
  - a. W wyznaczonym terminie złożyły ofertę zgodnie z wymogami warunków przetargu
  - b. Wpłaciły do kasy Spółdzielni we wskazanym terminie wadium w wysokości określonej w zawiadomieniu o przetargu
2. W przetargu ograniczonym są brane pod uwagę tylko oferty złożone przez członków Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, posiadające prawo do lokali w zasobach Spółdzielni a w stosunku do garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, posiadające prawo do lokali mieszkalnych w tej samej nieruchomości.

## § 10

1. Zawiadomienia o przetargu dokonuje się przez zamieszczenie ogłoszenia:
  - a. w przypadku przetargu ograniczonego na tablicach informacyjnych w budynkach Spółdzielni i na stronie Internetowej Spółdzielni a w stosunku do lokali do których pierwszeństwo mają osoby, o których mowa w § 7 ust 2 niniejszego regulaminu, również w gazecie lokalnej
  - b. w przypadku przetargu nieograniczonego tak jak w punkcie a. oraz w lokalnej gazecie

## § 11

Ogłoszenie winno zawierać:

- a. informację o rodzaju przetargu, jego zakresie i przedmiocie
- b. określenie lokalu/lokali objętego przetargiem przez wskazanie jego położenia (adresu, kondygnacji), powierzchni, ilości izb oraz ewentualne obciążenia z tytułu zaciągniętego kredytu.
- c. cenę wywoławczą
- d. termin, do którego oferty będą przyjmowane
- e. miejsce składania i godziny przyjmowania ofert
- f. termin i miejsce przetargu oraz wysokość wadium i termin jego wniesienia
- g. informacje o możliwości obejrzenia lokalu oraz zapoznania się z warunkami zawarcia i treścią proponowanej umowy o przeniesienie własności lokalu
- h. informację o danych jakie powinna zawierać oferta,
- i. zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu

## § 12

1. Oferta winna być złożona na piśmie i powinna zawierać:
  - a. dokładne określenie oferenta, ( imię/ imiona, nazwisko, adres zamieszkania, adres do korespondencji, nr PESEL, nr dowodu osobistego a w przypadku osoby prawnej nazwę firmy, adres, nr REGON, NIP, oznaczenie organu prowadzącego rejestr oraz aktualny wypis z rejestru firmy).
  - b. wysokość oferowanej kwoty nie niższej od ceny wywoławczej
  - c. oświadczenie o gotowości nabycia lokalu za wylicytowaną cenę
  - d. oświadczenie, że w przypadku wybrania oferty w wyniku przetargu oferent bezwarunkowo na wezwanie Spółdzielni wniesie do Spółdzielni cenę wynikającą z przeprowadzonego przetargu w całości i przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu (przeniesienia własności lokalu) w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.
  - e. oferent będący członkiem Spółdzielni – oświadczenie, że w przypadku wybrania oferty w wyniku przetargu złoży „Deklarację dalszych udziałów” i wniesie udziały członkowskie w wysokości wyznaczonej Statutem.
  - f. kopię dowodu wpłaty wadium
2. Oferta winna być podpisana przez oferenta. Za osobę prawną ofertę podpisują osoby upoważnione do jej reprezentacji załączając jednocześnie wypis z rejestru przedsiębiorców wraz z oświadczeniem o aktualności danych w nim zawartych.

## § 13

1. Ofertę składa się w miejscu wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu, w godzinach wyznaczonych.
2. Ofertę można doręczyć za pośrednictwem poczty lub innych osób czy podmiotów zawodowo trudniących się doręczaniem przesyłek. W takim przypadku za datę doręczenia uważa się dzień, w którym przesyłkę faktycznie doręczono do miejsca wskazanego w ogłoszeniu.

## § 14

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę złożonych ofert.

## **WYBÓR OFERT**

### **§ 15**

1. Rozpatrzenie ofert następuje w dwóch etapach:
  - 1) w sposób jawny w obecności oferentów w celu ustalenia, które oferty są prawidłowe pod względem formalnym i przechodzą do rozpatrzenia przez komisję przetargową w sposób niejawnym
  - 2) w sposób niejawnym bez udziału oferentów komisja wybiera oferty najkorzystniejsze pod względem ceny i innych warunków wymienionych w ogłoszeniu przetargowym
2. Komisja Przetargowa sporządza protokół przetargu i przedkłada Zarządowi oraz powiadamia o wynikach przetargu wszystkich oferentów na piśmie.
3. Zarząd wzywa pisemnie oferenta, który wygrał przetarg do wpłaty oferowanej ceny pod rygorem cofnięcia oświadczenia woli o przyjęciu oferty i prawie Zarządu zachowania wadium
4. W pozostałych wypadkach wadium podlega niezwłocznemu zwrotowi.
5. Po dokonaniu wpłaty Zarząd wzywa oferenta do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w wyznaczonym terminie. Jeżeli oferent nie przystąpi do zawarcia umowy w wyznaczonym terminie Zarząd cofnie oświadczenie o przyjęciu oferty oraz powiadomi o prawie zachowania wadium.

### **§ 16**

1. W przypadku nie dojścia do zawarcia umowy z przyczyn określonych w § 15 ust. 3 i 5 Zarząd może zaproponować zawarcie umowy Oferentowi, który kolejno złożył najwyższą ofertę cenową, przy czym oferta ta nie może być niższa od ceny wywoławczej. Do dalszego postępowania stosuje się odpowiednio postanowienia § 15 ust. 3 i 5.
2. Procedurę określoną w ust. 1 stosuje się do dalszych oferentów, którzy zaoferowali cenę wyższą od ceny wywoławczej.

## **POWTÓRNE ZARZĄDZANIE PRZETARGU**

### **§ 17**

1. W przypadku nie wyłonienia nabywcy w drodze przetargu ograniczonego Zarząd może podjąć decyzję o przeprowadzeniu przetargu nieograniczonego.
2. W przetargu nieograniczonym przeprowadzanym po raz pierwszy cenę wywoławczą stanowi cena przyjęta w przetargu ograniczonym.
3. Do przetargu nieograniczonego mają zastosowanie przepisy jak do przetargu ograniczonego, przyjęte w niniejszym regulaminie.

### **§ 18**

1. Jeżeli po przeprowadzeniu przetargu ograniczonego lub ograniczonego i nieograniczonego nie dojdzie do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu objętego przetargiem, Zarząd postanowi w drodze uchwały o przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania takiego lokalu.
2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 może być przeznaczony do najmu lub poddany procedurze przetargowej w innym terminie.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 19**

W kwestiach nieuregulowanych niniejszym regulaminem, odpowiednio będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 9 września 2013r. Uchwałą nr 9/2013.

