

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

DEFINICJE.

§ 1.

Ilekroć w niniejszym regulaminie użyto pojęcia :

1. Regulamin – rozumie się przez to: - niniejszy regulamin, wprowadzony uchwałą Zarządu, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM WOLA
2. Spółdzielnia - rozumie się przez to: - Spółdzielnię Mieszkaniową WOLA z siedzibą w Warszawie
3. Zarząd - rozumie się przez to: Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej WOLA z siedzibą w Warszawie
4. Administracja - rozumie się przez to : Osiedlową Administrację wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Spółdzielni.
5. Lokal - rozumie się przez to: samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zmianami), jak również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
6. 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.
7. Osobę przeprowadzającą przetarg - rozumie się przez to : pracownika Spółdzielni działającego na podstawie pełnomocnictwa Zarządu, upoważniającego go do wykonywania czynności przetargowych.

POSTĘPOWANIE PRZYGOTOWAWCZE .

§ 2.

1. Celem postępowania przygotowawczego jest ustalenie :
 - a. lokalu/lokali mogących 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. 6 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 działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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) sporządzony przez Administrację i służby księgowe Zarządu Spółdzielni.

§ 6.

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

ZARZĄDZENIE I 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. Wybór ofert następuje w drodze licytacji.
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.

§ 8.

Zarządzenie o przetargu następuje w drodze uchwały Zarządu.

§ 9.

1. Uchwała Zarządu o przetargu określa :
 - a) Zakres przetargu przez określenie lokali objętych przetargiem,
 - b) Terminy wszczęcia i przeprowadzenia przetargu,
 - c) Osoby przeprowadzające przetarg .
2. Integralną część Uchwały Zarządu o przetargu stanowią :
 - a) Dokumentacja Przetargowa Lokalu/Lokali,
 - b) Pełnomocnictwo łączne dla 2-ch osób odpowiedzialnych za przeprowadzenie przetargu.

PRZETARG I JEGO PRZEPROWADZENIE

§ 10.

1. W pierwszej kolejności przetarg przeprowadza się jako ograniczony.
2. W przypadku nie wyłonienia oferenta, po przeprowadzeniu licytacji w przetargu ograniczonym, przeprowadza się przetarg nieograniczony.

§ 11.

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. złożyły oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i przyjęciu tych warunków.
 - c. Wpłaciły do kasy Spółdzielni, na trzy dni przed terminem licytacji wadium w wysokości 10% kwoty ceny wywołania.
2. W przetargu ograniczonym są brane pod uwagę tylko oferty złożone przez członków Spółdzielni.

§ 12.

1. Zawiadomienia o przetargu dokonuje się przez zamieszczenie ogłoszenia :
 - a. w przypadku przetargu ograniczonego na tablicach informacyjnych w budynkach Spółdzielni i ewentualnie na stronie Internetowej Spółdzielni,
 - b. w przypadku przetargu nieograniczonego tak jak w punkcie a. oraz w dzienniku o zasięgu krajowym

§ 13.

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 wywołania,
- d. termin, do którego oferty będą przyjmowane i termin, do którego Spółdzielnia złoży oświadczenie o przyjęciu lub odrzuceniu oferty,
- e. miejsce składania i godziny przyjmowania ofert,
- f. termin i miejsce licytacji 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.

§ 14.

1. Oferta winna być złożona na piśmie i powinna zawierać :
 - a. dokładne określenie oferenta, (imię/ imiona, nazwisko, adres zamieszkania, adres do korespondencji, nr PESEL, NIP, dowodu osobistego, a w przypadku osoby prawnej nazwę firmy, adres, nr REGON, NIP, oznaczenie organu prowadzącego rejestr oraz aktualny wypis z rejestru firmy).
 - b. oświadczenie o gotowości nabycia lokalu za wylicytowaną cenę
 - c. oświadczenie, że w przypadku wybrania oferty w wyniku licytacji oferent bezwarunkowo na wezwanie Spółdzielni wniesie do Spółdzielni cenę wynikającą z przeprowadzonej licytacji w całości i przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu (przeniesienia własności lokalu) w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.

2. Oferta winna być podpisana przez oferenta, a w przypadku jeżeli pozostaje on w związku małżeńskim oferta winna być podpisana przez obojga małżonków. 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.

§ 15.

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.

§ 16.

1. Niezwłocznie po upływie terminu do składania ofert osoby prowadzące przetarg sporządzają protokół, w którym zamieszczają informację o ilości złożonych ofert i przedkładają go Zarządowi wraz z pełną dokumentacją.
2. W przypadku stwierdzenia ofert nie spełniających warunków formalnych osoby prowadzące przetarg zawiadamiają oferenta listem poleconym o nie przyjęciu oferty, bez wzywania do usunięcia braków.

WYBÓR OFERT, LICYTACJA

§ 17.

1. Zarząd dokonuje wyboru oferty w drodze licytacji.
2. W licytacji mogą wziąć udział tylko ci oferenci, które spełniają wymogi określone w § 11 ust. 1.
O dopuszczeniu do licytacji oferentów powiadamia się listem poleconym.
3. W zawiadomieniu o dopuszczeniu do licytacji podaje się jej termin i miejsce oraz poucza o konieczności wpłacenia wadium.

§ 18.

Licytację przeprowadzają osoby prowadzące przetarg, w obecności i pod nadzorem wyznaczonego członka Zarządu Spółdzielni. Na licytacji mogą być obecni w charakterze obserwatorów upoważnieni członkowie Rady Nadzorczej lub zastępcy członków Rady Nadzorczej. Upoważnienie, o którym mowa wyżej następuje w drodze uchwały Rady Nadzorczej.

§ 19.

1. Po wywołaniu licytacji osoby prowadzące przetarg podają do wiadomości obecnych:
 - 1). przedmiot licytacji,
 - 2). cenę wywołania,
 - 3). termin uiszczenia ceny nabycia,
 - 4). termin zawarcia umowy,
 - 5). kwotę postapien przy licytacji.
2. Cenę wywołania stanowi najwyższa cena podana w ogłoszeniach, a kwota postapien wynosi 1.000, zł (jeden tysiąc złotych).
3. Osoba prowadząca przetarg udziela przybicia osobie oferującej najwyższą cenę, jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszych postapien nikt więcej nie zaoferował.
4. Z chwilą przybicia dochodzi do przyjęcia oferty Oferenta, o czym Zarząd niezwłocznie zawiadamia oferenta listem poleconym wyznaczając mu:
 - a. 30-dniowy termin do dokonania wpłaty wylicytowanej ceny, pod rygorem cofnięcia oświadczenia woli o przyjęciu oferty i zaliczeniu wpłaconego wadium na poczet kary umownej.
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 potrąci z uiszczonej ceny kwotę stanowiącą 10% tytułem kary umownej za nie przystąpienie do zawarcia umowy.

6. Jednocześnie Zarząd powiadamia pozostałe osoby, które złożyły oferty i brały udział w licytacji o nie przyjęciu ich ofert i zwraca wpłacone wadium.
Zwrot wadium następuje nie później niż w terminie 14 dni od dnia licytacji.

§ 20.

1. W przypadku nie dojścia do zawarcia umowy z przyczyn określonych w § 19 ust. 4 i 5 Zarząd może zaproponować zawarcie umowy Oferentowi, który w wyniku licytacji kolejno złożył najwyższą ofertę cenową, przy czym oferta ta nie może być niższa od ceny wywołania na licytacji. Do dalszego postępowania stosuje się odpowiednio postanowienia § 19.
2. Procedurę określoną w ust. 1 powyżej stosuje się do dalszych oferentów, którzy zaoferowali cenę wyższą od ceny wywołania.

POWTÓRNE ZARZĄDZANIE PRZETARGU

§ 21.

1. W przypadku nie wyłonienia nabywcy w drodze licytacji po przeprowadzeniu przetargu ograniczonego przeprowadza się przetarg nieograniczony.
2. W przetargu nieograniczonym przeprowadzanym po raz pierwszy cenę wywołania stanowi cena przyjęta w przetargu ograniczonym.
3. Do przetargu nieograniczonego mają zastosowanie przepisy jak do przetargu ograniczonego, przyjęte w niniejszym regulaminie.

§ 22.

1. Jeżeli po przeprowadzeniu przetargów ograniczonego i nieograniczzonego 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

§ 23.

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

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Krzysztof Lipiecki

PREZES ZARZĄDU

Robert Ambroziak

**UCHWAŁA NR 121/2008
ZARZĄDU SM WOLA
z dnia 08.09.2008 r.**

w sprawie: **zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokali wolnych w sensie prawnym.**

Na podstawie § 83 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej WOLA stosownie do postanowień Regulaminu Zarządu, Zarząd postanawia:

§ 1

Przyjąć do stosowania "Regulamin przeprowadzania przetargów w celu zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokali wolnych w sensie prawnym".

Załączony ww. regulamin jest integralną częścią uchwały.

§2

Uchwalony regulamin stosownie do zapisu 56 Statutu Spółdzielni przedstawić Radzie Nadzorczej w celu zatwierdzenia.

ZARZĄD SM WOLA

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Krzysztof Lipecki

PREZES ZARZĄDU
Robert Ambroziak

Uchwała nr 140/2008
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej WOLA
z dnia 25.09.2008 r.

w sprawie : zatwierdzenia regulaminu przeprowadzania przetargów w celu zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokali wolnych w sensie prawnym.

Na podstawie § 56 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej WOLA Rada Nadzorcza postanawia :

§ 1

Zatwierdzić uchwalony przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej WOLA uchwałą nr 121/2008 z dnia 08.09.2008 r. „ Regulamin przeprowadzania przetargów w celu zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokali wolnych w sensie prawnym „ .

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADA NADZORCZA

PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej SM WOLA

Grzegorz Bukowski

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM WOLA

Dariusz Szczęśliwy

PRZEWODNICZĄCA RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WOLA”

M. Barzycka-Banaszczyk
dr Małgorzata Barzycka-Banaszczyk

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej SM WOLA

Krzyszyna Mech-Rojewska
Krzyszyna Mech-Rojewska

UCHWAŁA NR 82 /2010
ZARZĄDU SM WOLA
z dnia 06.05.2010 r.

W sprawie: dokonania zmiany zapisu w par. 19, pkt. 4, litera a
Regulaminu przeprowadzania przetargów w celu zawarcia
umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokali wolnych
w sensie prawnym

Na podstawie § 56 w związku z § 83 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej WOLA, stosownie do postanowień Regulaminu Zarządu, Zarząd SM WOLA podjął uchwałę o następującej treści:

§ 1

Dokonać zmiany zapisu w par. 19, pkt. 4, litera a z „30-dniowego” na „45-dniowy” w Regulaminie przeprowadzania przetargów w celu zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokali wolnych w sensie prawnym.

Wobec powyższego litera a w pkt 4 w par. 19 otrzymuje brzmienie:
„45-dniowy termin do dokonania wpłaty wylicytowanej ceny, pod rygorem cofnięcia oświadczenia woli o przyjęciu oferty i zaliczeniu wpłaconego wadium na poczet kary umownej”

Integralną częścią uchwały jest załączony Regulamin.

§ 2

Zmieniony Regulamin stosownie do zapisu 56 Statutu Spółdzielni przedstawić Radzie Nadzorczej w celu zatwierdzenia dokonanej zmiany.

ZARZĄD SM WOLA

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Krzysztof A. Ipecki

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr inż. Maciej Sętkas