

REGULAMIN PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA SPRZEDAŻ MIENIA W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SPÓŁDZIELCA” WE WROCŁAWIU

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2020.1465 t.j. z dnia 2020.08.27 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U.2020.275 t.j. z dnia 2020.02.20 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U.2020.1910 t.j. z dnia 2020.10.30 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U.2020.1740 t.j. z dnia 2020.10.08 z późn. zm.).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej SPÓŁDZIELCA.

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa tryb przygotowywania, organizacji i przeprowadzania przetargów na sprzedaż:

- a. spółdzielczego prawa do lokalu,
- b. prawa własności nieruchomości,
- c. ruchomości

- stanowiących własność lub zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „SPÓŁDZIELCA”.

2. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- a. Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową SPÓŁDZIELCA.
- b. Regulaminie – należy przez to rozumieć Regulamin przeprowadzania przetargów na sprzedaż mienia w Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓŁDZIELCA” we Wrocławiu.

§ 2

Decyzję w sprawie sprzedaży mienia Spółdzielni, o którym mowa w §1 lit. a-c podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 3

1. Sprzedaż mienia Spółdzielni, o którym mowa w §1 lit. a-c regulaminu odbywa się w drodze nieograniczonego:

- a. przetargu ustnego (licytacja),
- b. przetargu pisemnego (składanie pisemnych ofert).

2. Decyzję o wyborze trybu przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni w uchwale o ogłoszeniu przetargu. Cenę wywoławczą ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o ceny rynkowe lub operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę.
3. Ruchomości Spółdzielni o wartości poniżej 10.000,00 złotych mogą być sprzedawane z wyłączeniem przepisów zawartych w niniejszym regulaminie.
4. Krąg osób mogących uczestniczyć w przetargu ograniczonym jest określany w ogłoszeniu o przetargu, decyzję w tym przedmiocie podejmuje Zarząd.

§ 4

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa, powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. Komisja przetargowa, o której mowa w ust. 1 działa w składzie co najmniej 3 – osobowym.
3. Do obowiązków komisji przetargowej należy:
 - a. rozpowszechnianie informacji o przetargu,
 - b. stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia o przetargu,
 - c. sporządzenie imiennej listy osób stających do przetargu lub ich pełnomocników posiadających pełnomocnictwo w określonej formie,
 - d. sprawdzenie wniesienia wadium,
 - e. sporządzenie protokołu z przebiegu przetargu,
 - f. przyjęcie wyjaśnień lub oświadczeń złożonych przez przystępujących do przetargu, w przypadku przetargu pisemnego szczegółową analizę ofert i wybór najkorzystniejszej z nich lub ustalenie, że żadna z ofert nie spełnia wymagań wynikających z ogłoszenia o przetargu i niniejszego regulaminu.
4. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności komisji przetargowej.

§ 5

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu na stronie internetowej Spółdzielni, w lokalnej prasie, w Internecie lub w inny sposób.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - a. określenie organizatora przetargu,
 - b. określenie trybu przetargu,
 - c. określenie i opis przedmiotu przetargu (specyfikacja, przeznaczenie, położenie, metraż – w przypadku lokalu/nieruchomości),
 - d. cenę wywoławczą,
 - e. termin i miejsce przetargu,
 - f. termin otwarcia ofert i rozstrzygnięcia konkursu poprzez wybór najkorzystniejszej oferty,
 - g. termin oględzin przedmiotu przetargu,
 - h. informację o kryteriach wyboru najkorzystniejszej oferty w przypadku przetargu pisemnego,
 - i. informację o czasie i miejscu, gdzie można się zapoznać z regulaminem organizowania i przeprowadzania przetargów,
 - j. informację o wysokości wadium oraz o terminie i sposobie jego wniesienia,
 - k. informację o przysługującym Spółdzielni prawie do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn,
 - l. określenie podmiotów, które mogą uczestniczyć w przetargu,

- m. informację o warunkach jakie muszą spełniać stający do przetargu,
- n. informację o rodzaju dokumentów, jakie uczestnik przetargu obowiązany jest przedłożyć przed przystąpieniem do przetargu i terminie do którego winien je przedłożyć,
- o. informację o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości,
- p. zastrzeżenie, że Zarządowi przysługuje w każdym czasie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

§ 6

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w PLN w wysokości i w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni w ogłoszeniu o przetargu. Wadium nie może być niższe niż 10 % ceny wywoławczej i wyższe niż 30 % tej ceny.
2. Wadium należy wpłacić w terminie i na numer rachunku bankowego Spółdzielni wskazany w ogłoszeniu o przetargu.
3. Dowód wniesienia wadium przez uczestnika przetargu podlega przedłożeniu komisji przetargowej przed otwarciem przetargu.
4. Osoby fizyczne uczestniczące w przetargu okazują komisji przetargowej w dniu przetargu dokument stwierdzający tożsamość. W przypadku osób fizycznych pozostających w związku małżeńskim, posiadających ustawową wspólność majątkową, do udziału w przetargu wymagana jest obecność obojga małżonków lub pisemna zgoda/pełnomocnictwo współmałżonka na udział w przetargu nabycie przedmiotu przetargu. W przypadku posiadania rozdzielności majątkowej, należy przed przystąpieniem do przetargu przedłożyć komisji przetargowej dokument potwierdzający rozdzielność majątkową.
5. Osoby prawne krajowe i spółki z udziałem zagranicznym zobowiązane są przedłożyć oryginały lub poświadczone za zgodność z oryginałem: aktualny odpis z KRS (wydruk), uchwałę odpowiedniego organu osoby prawnej zezwalającej na przystąpienie i udział w przetargu oraz inne niezbędne zgody i upoważnienia. Pełnomocnicy osób prawnych, uczestniczący w przetargu okazują komisji przetargowej w dniu przetargu dokument stwierdzający tożsamość.
6. Wadium z zastrzeżeniem ust. 7, zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu jednak nie później niż przed upływem 14 dni od dnia, odpowiednio: odwołania przetargu, zamknięcia przetargu, unieważnienia przetargu, zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
7. Wadium uczestnika przetargu, który zaoferował najwyższą cenę, zalicza się na poczet ceny nabycia.
8. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylecia się uczestnika, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy sprzedaży lub zapłaty ceny sprzedaży.

§ 7

1. Komisja przetargowa sporządza z przetargu protokół, który stanowi podstawę do zawarcia umowy. Protokół powinien zawierać informację o:
 - a. terminie i miejscu oraz trybie przetargu,
 - b. oznaczeniu przedmiotu przetargu/lokalu/nieruchomości - według katastru nieruchomości i księgi wieczystej,
 - c. obciążeniach przedmiotu przetargu/lokalu/nieruchomości,
 - d. zobowiązaniach ciążących na przedmiocie przetargu/lokalu/nieruchomości, których przedmiotem jest nieruchomość,
 - e. wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez przystępujących do przetargu,
 - f. osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu, wraz z uzasadnieniem,
 - g. cenie wywoławczej przedmiotu przetargu,

- h. w przypadku przetargu pisemnego informację o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich albo o niewybraniu żadnej z ofert,
 - i. uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową,
 - j. imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca nieruchomości,
 - k. imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji przetargowej;
 - l. informacje o zawieszeniu lub unieważnieniu przetargu;
 - m. dacie i miejscu sporządzenia protokołu.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują wszyscy członkowie komisji przetargowej, a ewentualny brak któregośkolwiek z podpisów należy uzasadnić.
 4. Zarząd Spółdzielni winien zatwierdzić wynik przetargu lub go unieważnić w terminie 7 dni licząc od dnia sporządzenia protokołu komisji przetargowej.

§ 8

1. Organizator przetargu zawiadomi osobę ustaloną, jako nabywcę przedmiotu przetargu o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
2. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca przedmiotu przetargu nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
3. Zarząd ma prawo do odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny, zarówno przed rozpoczęciem jak i w trakcie przetargu.

§ 9

1. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o zbyciu składników, o których mowa w §1 lit. a-c w drodze rokowań.
2. Zasady sprzedaży w drodze rokowań określa Zarząd.

§ 10

1. Osoby stające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.
2. Regulamin powinien być dostępny na stronie internetowej Spółdzielni i wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.
3. W przypadku niezgodności przetargu z niniejszym regulaminem, biorący w nim udział mogą w terminie 7 dni od podania wyniku przetargu zaskarżyć decyzję Zarządu, dotyczącą jego rozstrzygnięcia do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓLDZIELCA”.
4. Rada Nadzorcza zobowiązana jest rozpatrzyć środek zaskarżenia, o którym mowa w § 10 ust. 3 w terminie 7 dni.
5. Decyzja Zarządu w przedmiocie rozstrzygnięcia przetargu nie zaskarżona w trybie określonym w § 10 ust. 3 staje się prawomocna.

§ 11

1. Wszelkie sprawy wynikłe na skutek stosowania niniejszego regulaminu rozstrzyga Rada Nadzorcza.
2. W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze, ustawy kodeks cywilny, Statutu Spółdzielni oraz innych aktów normatywnych.

§ 12

1. Regulamin uchwalono uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej SPÓLDZIELCA nr 4 w dniu 26.01.2021 r. przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość zgodnie z art. 35 Prawa Spółdzielczego.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 26.01.2021 r.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc obowiązujący do tego dnia Regulamin przeprowadzania przetargów na sprzedaż spółdzielczego prawa do lokali, nieruchomości i mienia ruchomego Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓLDZIELCA” z dnia 29.05.2006 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej : Tadeusz Kaszczuk

Z-ca przewodniczącego Rady Nadzorczej: Krzysztof Koszowski

Sekretarz : Krzysztof Kolasiński

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej : Grzegorz Wąsik

Z-ca przewodniczącego Komisji Rewizyjnej : Dariusz Moszumański

Członek Rady: Bogdan Piorun

Członek Rady: Krzysztof Siudakiewicz