

Regulamin

w sprawie zasad postępowania przetargowego organizowanego w celu zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz działania komisji przetargowej w Pruszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Postępowanie na zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego organizuje Zarząd Spółdzielni na zasadach określonych w niniejszym regulaminie oraz statucie.

TRYB ORGANIZOWANIA POSTĘPOWANIA PRZETARGOWEGO

§ 2

1. Zawiadomienie o przetargu winno zawierać co najmniej:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) określenie trybu przetargu,
 - 3) określenie przedmiotu przetargu (adres lokalu, powierzchnia, ilość izb, kondygnacja),
 - 4) wysokość wadium i termin jego wpłaty,
 - 5) terminy, w których oferenci mogą zapoznać się z dokumentacją lokalu, oraz dokonać wizji lokalnej,
 - 6) miejsce i termin składania deklaracji przystąpienia do przetargu,

7) miejsce i termin przetargu.

2. W szczególnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o nie udostępnianiu lokalu do wizji lokalnej.

3. Zarząd Spółdzielni może unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

4. Informację o przetargu zamieszcza się w sposób określony w § 33 ust. 5 Statutu PSM.

5. W wykonaniu zapisów postanowienia art. 1 ust. 1 i ust. 11 ustawy z dnia 15.XII.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących prowadzenia przez nią działalności w celu zapewnienia potrzeb mieszkaniowych oraz wyeliminowania praktyk mających na celu dalszy obrót nabytymi w drodze przetargu lokalami, lub przeznaczenie ich do najmu, wprowadza się następujące ograniczenia dotyczące dopuszczenia do przetargu:

1) w przetargu nie może brać udziału osoba, która w okresie 36 miesięcy od daty otwarcia ofert w prowadzonym przetargu nabyła prawo do odrębnej własności lokalu w drodze przetargu w PSM,

2) w jednym przetargu jeden oferent może nabyć prawo do ustanowienia odrębnej własności jednego lokalu, przy czym prawo wyboru przysługuje osobie, która złożyła najkorzystniejszą ofertę.

6. Osoba biorąca udział w przetargu powinna:

1. wyrazić zgodę na przetwarzanie danych osobowych oraz oświadczenie o stanie cywilnym a w przypadku pozostawania w związku małżeńskim oświadczenie o obowiązującym ustroju majątkowym,

2. złożyć oświadczenie o zapoznaniu się z dokumentacją lokalu,

3. złożyć oświadczenie o zapoznaniu się z postanowieniami regulaminu określającego tryb i zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

§ 3

1. Prawo nabycia lokalu przysługuje oferentowi oferującemu najwyższą cenę, a w przypadku podania w ofercie jednakowych cen wzywa się oferentów do złożenia oferty dodatkowej, na piśmie w terminie 3 dni od doręczenia wezwania.
2. Postępowanie przetargowe jest ważne, jeżeli do przetargu przystąpił co najmniej jeden oferent i zaoferował kwotę nie mniejszą niż kwota określona w operacie szacunkowym, z wyłączeniem § 13 ust.1.

§ 4

Dokumentację przetargową: plan lokalu, formularze deklaracji przystąpienia do przetargu, oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z warunkami przetargu oraz niniejszy regulamin udostępnia się w siedzibie Spółdzielni od dnia zamieszczenia ogłoszenia o przetargu do upływu terminu składania ofert przystąpienia do przetargu.

ZASADY ORGANIZOWANIA PRZETARGU

I. Postępowanie dotyczące Spółdzielni

§ 5

1. Przygotowanie i przeprowadzenie postępowania przetargowego należy do zakresu działania Zarządu Spółdzielni.
2. Zarząd zobowiązany jest opracować stosowną dokumentację przetargową.
3. Zarząd Spółdzielni może w każdym czasie, przed upływem terminu składania deklaracji przystąpienia do przetargu, zmodyfikować treść istotnych warunków przetargu. Dokonaną w ten sposób modyfikację Zarząd Spółdzielni przekazuje niezwłocznie wszystkim oferentom, którym przekazano warunki przetargu oraz zamieszcza w tym zakresie stosowne ogłoszenie.

4. Zarząd ustala wysokość wadium zależnie od powierzchni lokalu wystawionego na sprzedaż wg następujących zasad:

- dla lokali o powierzchni od 15 m² do 30 m² kwota wadium ustalona została w przedziale od 20 tys. zł do 30 tys. zł
- dla lokali o powierzchni od 31 m² do 54 m² kwota wadium ustalona została w przedziale od 31 tys. zł do 40 tys. zł
- dla lokali o powierzchni od 55 m² i więcej kwota wadium ustalona została w przedziale od 41 tys. zł do 50 tys. zł.

5. Umowę zawiera się wyłącznie z oferentem wybranym zgodnie z postanowieniami regulaminu.

§ 6

1. Do przeprowadzenia postępowania przetargowego Zarząd powołuje komisję przetargową na okres 2 lat.

2. Komisja składa się z 3 osób, w tym przewodniczący, sekretarz i członek. Prowadzącym postępowanie jest przewodniczący komisji.

II. Postanowienie dotyczące oferentów

§ 7

1. Warunki uczestnictwa oferenta w przetargu:

- 1) złożenie prawidłowo wypełnionej deklaracji przystąpienia do przetargu w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu, wg wzoru określonego w załączniku nr 1 do Regulaminu,
- 2) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z warunkami postępowania przetargowego i przyjęcie warunków bez zastrzeżeń, wg wzoru określonego w załączniku nr 2 do Regulaminu,
- 3) podanie oferowanej ceny za lokal,
- 4) złożenie dowodu wpłaty wadium, które uznaje się za wpłacone z chwilą wpływu środków z rachunku bankowego oferenta na rachunek bankowy Spółdzielni nie później niż 1 dzień przed terminem przetargu

2. Wypełnioną deklarację przystąpienia do przetargu, oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu oferent składa w sekretariacie PSM w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu w zamkniętej kopercie z dopiskiem „przetarg na zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu”, które są rejestrowane w kolejności wpływu.

III. Postępowanie przetargowe

§ 8

Po upływie terminu wyznaczonego na składanie deklaracji uczestnictwa w przetargu, sekretariat Pruszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przekazuje oferty przewodniczącemu komisji przetargowej.

§ 9

1. Komisja przetargowa przystępuje do rozpatrywania wszystkich ofert osób zgłaszających chęć nabycia lokalu zgodnie z § 3 Regulaminu przy drzwiach zamkniętych. Czynności i obrady komisji odbywają się w całości bez udziału oferentów.

2. Protokół z obrad, komisja przedkłada Zarządowi do zatwierdzenia.

§ 10

Zarząd Spółdzielni może na każdym etapie postępowania przetargowego unieważnić prowadzony przetarg, bez podania przyczyn.

§ 11

1. Osoba, której oferta została wybrana, zobowiązana jest do wpłaty ceny zakupu lokalu w terminie 14 dni od daty wyboru oferenta. W przypadku, gdy oferent złożył wniosek o przyznanie kredytu bankowego, Zarząd Spółdzielni

może wydłużyć termin wpłaty ceny zakupu lokalu do 45 dni od daty zakończenia przetargu.

2. Zarząd uzgadnia z wybranym oferentem termin zawarcia notarialnej umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.

3. O wyniku przetargu informuje się wszystkich oferentów.

Informacja zawiera przedmiot przetargu wraz z wylicytowaną kwotą.

4. Kwota uzyskana w wyniku przetargu zaliczona jest na:

a) wkład budowlany w wysokości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego,

b) fundusz zasobowy Spółdzielni w kwocie przewyższającej wkład pomniejszony o należny podatek.

§ 12

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w ciągu 7 dni osobom, które nie wygrały przetargu. Wadium osoby wygrywającej przetarg zalicza się na poczet wpłaty zaoferowanej ceny lokalu mieszkalnego.

2. Wygrywający przetarg traci wadium jeżeli w terminie 45 dni od daty wygrania przetargu nie wpłaci na konto Spółdzielni całości wylicytowanej ceny pomniejszonej o kwotę wniesionego wadium lub nie dojdzie do zawarcia aktu notarialnego z przyczyn leżących po stronie oferenta.

§ 13

1. Oferent ponosi koszty aktu notarialnego oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym.

2. Oferent, który wygrał przetarg, zostanie przyjęty w poczet członków Spółdzielni na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni.

3. W przypadku nie podpisania umowy w wyznaczonym terminie przez wybranego oferenta, Zarząd może zaprosić do podpisania umowy kolejnego

oferenta, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą dla Spółdzielni, spośród pozostałych ofert lub ogłosić nowe postępowanie przetargowe.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr organizowanych przetargów na zawarcie umów o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego a także stosowną dokumentację związaną z postępowaniem przetargowym.
2. Dokumentację przechowuje się w sposób gwarantujący jej nienaruszalność, przez okres 3 lat od zakończenia postępowania przetargowego.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 15/2021 z dnia 21.10.2021 r. i obowiązuje z dniem podjęcia.
Jednocześnie uchyla się Uchwałę Nr 7/2019 z dnia 26 marca 2019 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Krystyna Gierzyńska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Euzebiusz Nowak