

Regulamin

przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Rada Nadzorcza Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie § 46 ust.1 pkt 12 Statutu uchwała co następuje:

§ 1

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Zarząd, zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu ogłasza przetarg ofertowy nieograniczony na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.

§ 2

Ogłoszenie o przetargu ofertowym nieograniczonym Spółdzielnia zamieszcza w prasie lokalnej na co najmniej 14 dni przed terminem składania ofert, a także na okres co najmniej 14 dni przed terminem składania ofert :

- a) na stronie internetowej Spółdzielni wraz z rzutem i dokumentacją fotograficzną lokalu,
- b) na tablicy ogłoszeń w biurze Zarządu,
- c) na tablicy ogłoszeń w administracjach osiedli,
- d) na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków w których, lokale są przedmiotem przetargu i innych budynków w granicach danej nieruchomości.

§ 3

1. Ogłoszenie o przetargu ofertowym nieograniczonym zawiera:

- a) określenie przedmiotu przetargu,
- b) cenę wywoławczą odpowiadającą wartości rynkowej lokalu ustaloną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego z zastrzeżeniem § 10 ust. 1 niniejszego regulaminu
- c) określenie sposobu uzyskania informacji zawierającej specyfikację istotnych warunków przetargu,
- d) miejsce i termin składania ofert,
- e) wysokość wadium,
- f) termin i warunki wpłaty zaproponowanej ceny lokalu,



1

- g) informację o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
2. Otwarcie ofert przez komisję przetargową następuje również w przypadku wpłynięcia jednej oferty.
 3. Wysokość wadium wynosi 3% wartości rynkowej lokalu określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Spółdzielni (w zaokrągleniu w górę do pełnych dziesiątek złotych) z zastrzeżeniem § 10 ust. 1 niniejszego regulaminu.
 4. Oferenci mogą uczestniczyć w posiedzeniu Komisji Przetargowej tylko podczas czynności otwierania ofert. W obecności oferentów Komisja ogłasza numer oferty, przedmiot przetargu i proponowaną cenę. Dalsze czynności Komisja przeprowadza bez udziału oferentów.

§ 4

1. Warunkiem przystąpienia do ogłoszonego przetargu jest wniesienie wadium za zgłoszony do przetargu lokal na podane w specyfikacji przetargowej konto BSM.
2. Oferta, która nie będzie zabezpieczona akceptowaną formą wadium, zostanie odrzucona.
3. Wadium osób, które nie wygrały przetargu, zostanie im zwrócone bez oprocentowania w ciągu 30 dni.
4. W przypadku wygrania przetargu, wadium zostanie zaliczone na poczet ceny lokalu. Warunkiem przystąpienia do zawarcia umowy notarialnej jest wpłata zaoferowanej ceny na konto Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma o przyjęciu oferty. Po wniesieniu ceny nabycia lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem przetargu z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 niniejszego regulaminu.
5. Zarząd na pisemny i uzasadniony wniosek oferenta, który wygrał przetarg, może przedłużyć wyznaczony termin wpłaty zaoferowanej w ofercie ceny. Wówczas oferent zobowiązany będzie do wpłaty należności odpowiadającej naliczeniu za „pustostan” za zarezerwowany lokal na wskazany przez Zarząd Spółdzielni rachunek bankowy w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma wyrażającego zgodę na przesunięcie terminu wpłaty. Opłata za „pustostan” należna jest do czasu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności zarezerwowanego lokalu.
6. Wadium ulegnie przepadkowi, gdy wygrywający przetarg odstąpi od zawarcia umowy, lub nie przystąpi do podpisania umowy notarialnej o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.

§ 5

Koszt zawarcia umowy notarialnej, podatek od czynności cywilnoprawnych, koszt założenia księgi wieczystej oraz dokonanie w niej wpisu ponosi nabywca.

§ 6

Oferta winna być sporządzona w języku polskim i złożona w zamkniętej kopercie w sekretariacie Zarządu Spółdzielni. Na kopercie należy określić, że przetarg dotyczy zakupu mieszkania wraz z podaniem jakiego lokalu dotyczy oferta.

§ 7

1. Złożona oferta powinna zawierać:
 - a. proponowaną cenę,
 - b. kserokopię dowodu wpłaty / przelewu wymaganego wadium,
 - c. oświadczenie o zapoznaniu się z przedmiotem przetargu i stanem technicznym lokalu (zał. nr 1 do regulaminu),
 - d. oświadczenie w przedmiocie wyrażenia zgody na przetwarzanie danych osobowych (zał. nr 2 do regulaminu),
 - e. oświadczenie o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, na który została złożona oferta (zał. nr 3 do regulaminu),
 - f. numer rachunku bankowego oferenta, na który winien nastąpić zwrot wadium w przypadku nie wygrania przetargu.
2. Brak, któregośkolwiek ze składników oferty wymienionych w punktach „a-d” skutkować będzie odrzuceniem oferty.

§ 8

O ogłoszonym przetargu i terminie otwarcia ofert Zarząd każdorazowo zawiadamia Radę Nadzorczą.

§ 9

1. Zarząd każdorazowo powołuje Komisję Przetargową, w skład której wchodzi: Radca Prawny, Kierownik Działu Obsługi Mieszkańców oraz Kierownik Administracji Osiedla, na którym znajduje się nieruchomość stanowiąca przedmiot przetargu.
2. Komisja sporządza szczegółowy protokół z otwarcia ofert i podaje uzasadnienie wyboru oferty. Pierwszeństwo ma oferta z najwyższą ceną, dodatkowo Komisja przy wyborze oferty bierze pod uwagę czy oferent złożył oświadczenie o przeznaczeniu lokalu na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.
3. Protokół winien zawierać w szczególności opis przedmiotu przetargu, nazwiska i adresy osób, które złożyły oferty, wysokość proponowanej ceny oraz wskazanie wybranej oferty i uzasadnienie wyboru.
4. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu lub żaden z uczestników przetargu nie zaoferował ceny ponad cenę wywoławczą lub wszystkie oferty zostały odrzucone z przyczyn wymienionych w specyfikacji istotnych warunków przetargu.
5. Protokół Komisji i wybór oferenta zatwierdza Zarząd.
6. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia zatwierdzenia protokołu Komisji przez Zarząd powiadamia na piśmie:
 - wygrywającego przetarg o wyborze oferty,
 - pozostałych uczestników przetargu o nieuwzględnieniu ich ofert.

§ 10

1. W przypadku braku nabywców za cenę określoną w operacie szacunkowym w wyniku ogłoszenia przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, należy zorganizować kolejne przetargi ofertowe, w których cena wywoławcza drugiego przetargu może zostać przez Zarząd obniżona maksymalnie o 20% w stosunku do ceny wywoławczej, a trzeciego przetargu maksymalnie o 30% w stosunku do ceny wywoławczej. W takim przypadku wysokość wadium ulega proporcjonalnemu obniżeniu stosownie do obniżenia ceny wywoławczej. Warunki przetargowe określone w niniejszym regulaminie stosuje się odpowiednio do kolejnych przetargów dotyczących tego samego lokalu.
2. Jeżeli po zorganizowaniu trzech przetargów nie uda się zbyć lokalu, upoważnia się Zarząd do jego sprzedaży z wolnej ręki za cenę nie niższą, niż 60% ceny określonej w operacie szacunkowym. W razie zgłoszenia się kilku oferentów, Zarząd dokonuje wyboru nabywcy w drodze przetargu, do którego odpowiednio stosuje się przepisy niniejszego regulaminu.

§ 11

Warunki przetargowe określone w niniejszym regulaminie stosuje się też do zbywania lokali własnych Spółdzielni, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia przewiduje zbycie lokalu w trybie przetargowym.

§ 12

1. Zarząd Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej może unieważnić przetarg bez podania przyczyny do czasu ustanowienia tytułu prawnego na rzecz oferenta, którego oferta została wybrana, bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników przetargu.
2. O unieważnieniu przetargu Spółdzielnia zawiadamia uczestników przetargu w formie pisemnej w terminie 14 dni od daty podjęcia decyzji.

§ 13

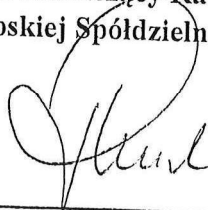
1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą nr 4/1.../2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 17 grudnia 2019 roku i obowiązuje od dnia jej podjęcia.
2. Traci moc Regulamin przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 25.01.2012 r. zatwierdzony uchwałą nr 4/2012 z dnia 25.01.2012 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



(Teresa Przybył)

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



(mgr Janusz Pruski)