

Regulamin przeprowadzania przetargów na sprzedaż lokali użytkowych i działek w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku

§ 1.

1. Niniejszy regulamin ma zastosowanie do przeprowadzania przetargów na sprzedaż lokali użytkowych i działek stanowiących własność **lub pozostających w użytkowaniu wieczystym** Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku. Postanowień Regulaminu nie stosuje się do ustanawiania odrębnej własności i sprzedaży lokali użytkowych wybudowanych **przez Spółdzielnię** po 1.01.2009 r.
2. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o Spółdzielni, należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Metalowiec” w Kraśniku, ul. Klonowa 5.
3. Posługiwanie się niniejszym Regulaminem nie zwalnia członków Komisji Przetargowej z odpowiedzialności za przeprowadzenie postępowania zgodne z przepisami prawa.

§ 2.

1. Sprzedaż lokali użytkowych i działek wymaga zgody wyrażonej przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w formie uchwały przyjętej zwykłą większością głosów.
2. Sprzedaż lokali użytkowych obejmuje również przeniesienie na nabywców prawa własności udziału w nieruchomości wspólnej oraz udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu lub własności, na którym znajduje się budynek, ustalonego według zasad określonych w obowiązujących przepisach.
3. Sprzedaż działek będących w użytkowaniu wieczystym obejmuje przeniesienie na nabywców prawa wieczystego użytkowania gruntu.

§ 3.

Osoby posiadające zadłużenie w stosunku do Spółdzielni mogą ubiegać się o nabycie lokalu użytkowego bądź działki na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie po uregulowaniu całego zadłużenia wraz z odsetkami.

§4.

1. Sprzedaż lokali użytkowych i działek następuje w trybie ustnego przetargu nieograniczonego.
2. Postępowanie przetargowe ma na celu uzyskanie najwyższej ceny sprzedaży.

§5.

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni oraz na widocznym miejscu w budynku **i przed budynkiem** Spółdzielni, a także w innych miejscach przyjętych zwyczajowo do umieszczania ogłoszeń.
2. Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym powinno zawierać co najmniej:
 - dane Spółdzielni,
 - dane lokalu/ gruntu przeznaczonego do sprzedaży,
 - cenę wywoławczą
 - termin, miejsce przeprowadzenia przetargu,

- informację na temat uzyskania warunków udziału w przetargu, zapoznania się z Regulaminem.
3. Ogłoszenie o przetargu może zawierać także inne elementy, a w szczególności postanowienia dotyczące wadium, jeżeli Zarząd zdecyduje o konieczności jego wniesienia.
 4. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż 1 tydzień od daty ukazania się ogłoszenia przetargowego.
 5. Informacja o przetargu może zostać zamieszczona w prasie lokalnej, regionalnej lub w lokalnej telewizji.
 6. Spółdzielnia udostępnia zainteresowanym materiały dotyczące przedmiotu przetargu, Regulamin przetargu oraz umożliwia zapoznanie się z przedmiotem przetargu.

§6.

1. Przetarg przeprowadzi Komisja Przetargowa w składzie co najmniej:

- jeden przedstawiciel Rady Nadzorczej,
 - dwie osoby wyznaczone przez Zarząd spośród etatowych pracowników Spółdzielni.
2. Spośród członków Komisji Zarząd wyznacza Przewodniczącego Komisji, który pełni funkcje licytatora i prowadzi licytację.
 3. Członkowie Komisji będący pracownikami Spółdzielni wykonują swoje obowiązki związane z udziałem w pracach Komisji Przetargowej w ramach obowiązków służbowych.
 4. **W Komisji Przetargowej** nie mogą brać udziału:
 - a) osoby, które pozostają z członkami Komisji Przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności prowadzących przetarg,
 - b) **osoby, które ubiegają się o zakup lokalu użytkowego lub działki.**

§7.

1. W przetargu jako uczestnicy mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Uczestnik przetargu winien przedstawić przed przystąpieniem do przetargu: dowód tożsamości, pełnomocnictwo (jeżeli reprezentuje inną osobę fizyczną lub prawną), a jeżeli przewidziano obowiązek wniesienia wadium - potwierdzenie wpłaty wadium (na dowodzie wpłaty winny znajdować się wszystkie imiona i nazwiska osób nabywających nieruchomość).
3. W przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą uczestnik przetargu powinien przedstawić aktualny wypis z rejestru sądowego **lub informację z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej**. W przypadku spółek cywilnych uczestnik przetargu powinien przedstawić umowę spółki.
4. Jeżeli lokal lub działka nabywane są do majątku wspólnego, a w przetargu uczestniczy tylko jeden z małżonków, uczestnik przetargu powinien przedstawić pisemną zgodę drugiego małżonka.

§8.

1. Zarząd może zdecydować, że warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium. W takim przypadku wadium **w ustalonej przez Zarząd wysokości** musi zostać wniesione na rachunek bankowy Spółdzielni w terminie określonym w **założeniach do przetargu**.

2. Spółdzielnia zwróci wadium w ciągu 7 dni od zakończenia przetargu na wskazany rachunek bankowy, uczestnikom, których oferty nie uzyskały przybicie lub w przypadku zakończenia przetargu z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni.
3. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta cenowa uzyskała przybicie zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia.
4. Zwrot wadium nastąpi w kwocie nominalnej, bez odsetek.
5. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni w razie:
 - a) uchylania się przez oferenta, którego oferta cenowa uzyskała przybicie od zawarcia umowy w formie aktu notarialnego,
 - b) nie wpłacenia na rachunek Spółdzielni przez oferenta kwoty, za jaką nabył dany lokal lub działkę **w wyznaczonym terminie**,
 - c) żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje co najmniej ceny wywoławczej przyjętej dla przedmiotu przetargu.
6. **W przypadku, gdy przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej może dokonać sprzedaży bezprzetargowej, jeżeli zgłosi się oferent proponujący co najmniej cenę wywoławczą.**

§10.

1. Osoby, które w dacie przetargu są najemcami (**dzierżawcami**) lokali lub działek, mogą skorzystać z prawa pierwokupu o ile nie zalegają z opłatami na rzecz Spółdzielni z tytułu najmu bądź dzierżawy i zaoferują najwyższą uzyskaną w przetargu cenę.
2. Brak odpowiedzi przez obecnego najemcę/dzierżawcę w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z prawa pierwokupu.

§11.

1. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego w drodze licytacji.
2. Przetarg rozpoczyna się w miejscu i terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu. Z reguły przetargi przeprowadzone są w siedzibie Spółdzielni, sala konferencyjna w biurówcu głównym przy ul. Klonowej 5 w Kraśniku.
3. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje co najmniej cenę wywoławczą.

§12.

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg, przekazuje uczestnikom przetargu informacje o przedmiocie przetargu, cenie wywoławczej, podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wpłaciły wadium (jeżeli było wymagane) i zostały dopuszczone do udziału w przetargu.
2. Przewodniczący Komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, a prowadzący licytację zamknie przetarg i ogłosi imię i nazwisko osoby, albo nazwę lub firmę, która przetarg wygrała, z zastrzeżeniem określonym w § 10.
3. Udział w przetargu polega na ustnym składaniu przez poszczególnych oferentów ofert cenowych wyższych od ceny wywoławczej, przy czym postąpienie nie może wynosić mniej niż **10 zł** za 1m². Pierwsza oferta cenowa może zostać złożona w wysokości równej wysokości ceny wywoławczej.

§13.

1. Z przebiegu przetargu Komisja Przetargowa sporządza protokół, który powinien zawierać:

- 1) oznaczenie czasu i miejsca przetargu,
 - 2) skład Komisji Przetargowej,
 - 3) opis przedmiotu przetargu,
 - 4) informację na temat zamieszczenia ogłoszenia o przetargu,
 - 5) listę uczestników przetargu,
 - 6) adnotację odnośnie wadium (jeżeli było wymagane),
 - 7) opis przebiegu licytacji,
 - 8) dane osoby, która zaoferowała najwyższą cenę,
 - 9) cenę nabycia lokalu,
 - 10) wnioski i oświadczenia osób uczestniczących w licytacji,
 - 11) podpisy członków Komisji Przetargowej.
2. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji Przetargowej. Wzór protokołu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
 3. Wszelkie wnioski i oświadczenia dotyczące przetargu należy wносить do protokołu w czasie trwania przetargu, do momentu podpisania protokołu przez Komisję.
 4. Protokół składa się na najbliższe posiedzenie Zarządu, celem zatwierdzenia wyników przetargu. Następnie protokół podlega przedłożeniu na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej, celem ostatecznego zatwierdzenia wyników przetargu.
 5. Komisja Przetargowa udostępnia protokół na pisemny wniosek zainteresowanej osoby, o ile nie narusza to interesu osób trzecich i interesów Spółdzielni.

§14.

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo w każdym czasie bez podawania przyczyny:
 - zmiany Regulaminu,
 - odstąpienia od przetargu,
 - odwołania przetargu,
 - unieważnienia przetargu,
 - zakończenia przetargu bez rozstrzygnięcia,
 - odmowy zawarcia umowy sprzedaży z oferentem, którego oferta cenowa uzyskała przybicie,bez prawa oferentów do jakiegokolwiek odszkodowania z tego tytułu.
2. Zawiadomienie o skorzystaniu przez organizatora z uprawnień, o których mowa w ust.1, nastąpi w formie pisemnej i zostanie przesłane na adres oferenta listem poleconym.
3. W szczególności Spółdzielnia może odstąpić od przetargu w przypadku, gdy do przetargu nie przystąpi, co najmniej dwóch oferentów.

§15.

1. Po zakończeniu przetargu i spełnieniu wymogów określonych w §13 ust. 4, skompletowaniu wszystkich dokumentów Spółdzielnia ustala z osobą, która wygrała przetarg termin zawarcia umowy w formie aktu notarialnego i wzywa tę osobę, do stawienia się celem zawarcia umowy.
2. Osoba, która wygrała przetarg jest obowiązana do zapłaty pełnej należności za lokal w terminie 14 dni od dnia przeprowadzenia przetargu, jednak najpóźniej do dnia zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, z zastrzeżeniem ust.3.
3. Zarząd może wyrazić zgodę na płatność należności za lokal bądź działkę w częściach lub ustalenie innego terminu płatności, przy czym przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego nabywca musi wpłacić co najmniej połowę ceny za w/w przedmiot przetargu, a pozostałą część bez odsetek w terminie nie

dłuższym niż rok od daty przetargu. W takiej sytuacji nabywca w akcie notarialnym składa oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

4. Wszystkie koszty notarialne i sądowe związane z zakupem lokalu/działki pokrywa nabywca.
5. **Dopuszcza się inne ustalenia odnośnie zawarcia umowy sprzedaży, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.**

§16.

Nabywca, który w terminie określonym w §15 ust.2 nie uiści ceny nabycia bądź nie stawi się w kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy sprzedaży, traci prawa wynikające z przybicia oraz wadium (jeżeli było złożone), chyba, że Zarząd wyraził zgodę na warunki płatności, o których mowa w §15 ust.3.

§17.

Wydanie przedmiotu sprzedaży nabywcy następuje niezwłocznie po podpisaniu aktu notarialnego, **chyba że umowa stanowi inaczej.**

§18.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy:

- Kodeksu Cywilnego,
- **ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2020 r. poz.1465 z późn. zm):**
- **ustawy z 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.):**
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku.

§19.

1. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorczą może wyrazić zgodę na odstąpienie od postanowień Regulaminu.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku w dniu 31.05.2021 r. i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały. Z tym dniem traci moc Regulamin z dnia 19.12.2016 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

.....