

R E G U L A M I N

przeprowadzania przetargu na uzyskanie pierwszeństwa w nabyciu tytułu prawnego do lokalu

w Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ostrowie Wielkopolskim

Zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej OSM Nr 03/02/2024

z dnia 27.02.2024 roku

obowiązujący od dnia 01.03.2024 roku

SPIS TREŚCI

	Strona
I. Postanowienia ogólne	3
II. Ustny przetarg nieograniczony	4
A. Wadium	5
B. Przetarg – licytacja	6
III. Postanowienia końcowe	7

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w Ustawie z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2023 r. poz. 1450), w Ustawie z dnia 15.12.2000 r. (Dz.U. 2023 r. poz. 438 i in.) o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w Statucie Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Przedmiotem postępowania przetargowego może być każdy zwolniony i zdany do dyspozycji Spółdzielni lokal bez względu na jego przeznaczenie (w tym mieszkalny) oraz pierwszeństwo w uzyskaniu tytułu prawnego do tego lokalu.

§ 2

O postawieniu lokalu do przetargu oraz o rodzaju tytułu prawnego do lokalu będącego przedmiotem przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.

§ 3

Postępowanie w sprawach, o których mowa w § 1 i § 2 niniejszego Regulaminu należy przeprowadzić w postępowaniu publicznym w formie przetargu ustnego nieograniczonego.

§ 4

1. W postępowaniu przetargowym mogą brać udział osobiście wszystkie osoby zainteresowane, spełniające warunki statutowe i regulaminowe (oferenci) lub osoby posiadające pełnomocnictwo zainteresowanego (oferenta) potwierdzone notarialnie.
2. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości w szczególności na stronie internetowej Spółdzielni oraz poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni i jej administracjach osiedlowych.
3. Przyznania tytułu prawnego do lokalu osobie wygrywającej przetarg dokonuje Zarząd Spółdzielni w formie pisemnej, na zasadach określonych w Statucie.

§ 5

1. Postępowania przetargowe, o których mowa w niniejszym Regulaminie przeprowadza się komisyjnie, w co najmniej trzyosobowym składzie Komisji przetargowej (zwanej dalej również Komisją).
2. Skład Komisji przetargowej ustala i zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
3. W skład Komisji nie mogą wchodzić osoby, które są członkami rodziny stawającego do przetargu lub pozostają ze stawającym w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który może budzić wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Członek Komisji, który stwierdził już w toku postępowania przetargowego, że zachodzą okoliczności, o których wspomniano wyżej, powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania, a podjęte przez niego czynności uważa się za nieważne.
5. Postępowanie przetargowe odbyte i zakończone z udziałem członka Komisji przetargowej ustanowionego wadliwie lub ze złamaniem powyższych zasad jest nieważne.
6. Ewentualne uzasadnione roszczenia osób trzecich, wynikające z powyższego będą kierowane do członka Komisji (osoby fizycznej), która umyślnie lub nieumyślnie złamała powyżej wskazane zasady.

§ 6

Z przeprowadzonego postępowania przetargowego Komisja sporządza protokół, który powinien zawierać;

- 1) oznaczenie miejsca i czasu przeprowadzonego postępowania przetargowego,
- 2) imiona i nazwiska członków Komisji przetargowej,
- 3) oznaczenie lokalu będącego przedmiotem przetargu (jego położenie, rodzaj, powierzchnię użytkową),
- 4) ilość osób przystępujących do postępowania przetargowego (oferentów),
- 5) wysokość wkładu mieszkaniowego lub wartość lokalu,
- 6) wysokość kwoty wywoławczej stanowiącej wpłatę na Fundusz remontowy,
- 7) wysokość najwyższej kwoty zaoferowanej w trakcie postępowania przetargowego,
- 8) imię i nazwisko, adres zamieszkania wygrywającego przetarg oraz jego telefon kontaktowy,
- 9) wysokość ceny nabycia prawa, kwoty zaoferowanej wpłaty na Fundusz remontowy oraz podanie kwoty jaką nabywca uiszczył na poczet ceny nabycia,
- 10) uzasadnienie faktu przerwania postępowania przetargowego lub niedokonania wyboru oferenta, jeżeli taki przypadek miał miejsce.

§ 7

Spółdzielnia obowiązana jest do równego traktowania wszystkich osób biorących udział w postępowaniu przetargowym z uwzględnieniem zasad uczciwej konkurencji.

§ 8

Kwotę wywoławczą jednorazowej bezzwrotnej wpłaty na Fundusz remontowy ustala Zarząd Spółdzielni. Na poczet wpłaty na Fundusz remontowy zaliczana jest kwota wpłaconego wadium.

§ 9

Jeżeli Spółdzielnia nie wyłoni w drodze pierwszego postępowania przetargowego nabywcy prawa do lokalu to wysokość wkładu mieszkaniowego lub wartości lokalu dla następnego postępowania przetargowego ustala na podstawie operatu szacunkowego, każdorazowo sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego – Zarząd Spółdzielni.

II. USTNY PRZETARG NIEOGRANICZONY

§ 10

1. Postępowanie przetargowe jest organizowane przez Spółdzielnię w celu uzyskania jak najwyższej wartości kwoty przetargowej.
2. Kwotę przetargową stanowi kwota wpłaty na Fundusz remontowy obok niezmiennej wartości wkładu mieszkaniowego lub wartości lokalu.

§ 11

Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przeprowadzenia postępowania przetargowego nie powinien być krótszy niż 7 dni od daty ukazania się ogłoszenia.

§ 12

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać następujące informacje:

- 1) oznaczenie lokalu, jego położenie i powierzchnię użytkową,
- 2) wymaganą wartość wkładu mieszkaniowego lub wartość lokalu oraz cenę wywoławczą wpłaty na Fundusz remontowy,

- 3) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
- 4) termin, w którym można oglądać lokal,
- 5) wysokość wadium, numer konta do jego wpłaty i termin wpłacenia,
- 6) skutki uchylecia się od zawarcia umowy przez wygrywającego przetarg,
- 7) inne informacje o warunkach jakie muszą spełniać stawający do przetargu,
- 8) prawo Spółdzielni do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

§ 13

1. Ustny przetarg nieograniczony jest podstawowym trybem na uzyskanie pierwszeństwa do tytułu prawnego do lokalu pochodzącego z odzysku.
2. W przypadku dopuszczenia formy pisemnej przetargu – wszelkie warunki jego przeprowadzenia zostaną zawarte w stosownym aneksie do niniejszego Regulaminu.

A. Wadium

§ 14

1. Osoby przystępujące do przetargu obowiązane są do wpłaty wadium na rachunek bankowy Spółdzielni (podany w ogłoszeniu) do dnia poprzedzającego przetarg i przekazania Komisji przetargowej dowodu wpłaty wadium wraz z numerem rachunku bankowego, właściwego do jego zwrotu.
2. Wysokość wadium każdorazowo określa Zarząd Spółdzielni.
W uzasadnionych – według oceny Zarządu – przypadkach, w szczególności w przetargu na uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Zarząd może odstąpić od pobierania wadium i dopuścić oferentów do przetargu bez jego wpłaty.
3. Wartość wpłaconego wadium zalicza się na poczet wylicytowanej wpłaty na Fundusz remontowy, wymaganej od osoby wygrywającej przetarg.

§ 15

1. W przypadku osoby wygrywającej przetarg – wartość wpłaconego wadium staje się zadatkiem, który zalicza się na poczet wylicytowanej wpłaty na Fundusz remontowy.
2. W przypadku pozostałych osób biorących udział w postępowaniu przetargowym (nie wygrywających przetargu) – wartość wpłaconego przez nich wadium podlega zwrotowi na podany wcześniej, przez każdą z tych osób, rachunek bankowy.
3. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w terminie 7 dni, licząc od dnia rozstrzygnięcia lub unieważnienia przetargu.
4. Spółdzielnia dokonuje również zwrotu wadium w terminie 7 dni również w przypadku wycofania się oferenta z uczestnictwa w przetargu jeżeli nastąpi ono na piśmie przed rozpoczęciem licytacji ze wskazaniem rachunku bankowego właściwego do zwrotu wadium. Okres 7 dni liczy się od daty wpływu przedmiotowego pisma do Spółdzielni.

§ 16

Wygrywający przetarg traci wadium jeżeli w terminie 14 dni od daty wygrania przetargu nie dokona on wpłaty:

- 1) różnicy kwoty pomiędzy wpłaconym wadium (wówczas już zadatkiem) a wylicytowaną kwotą wpłaty na Fundusz remontowy,
- 2) wartości wkładu mieszkaniowego lub wartości lokalu.

B. Przetarg – licytacja

§ 17

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i czasie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Przetarg przeprowadza powołana przez Zarząd Spółdzielni Komisja przetargowa, której zakres działania obejmuje:
 - a. odczytanie warunków przetargu,
 - b. sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu,
 - c. sporządzenie imiennej listy oferentów,
 - d. potwierdzenie prawidłowości wniesionego wadium oraz odebranie od oferentów dowodów wpłaty wadium, o których mowa w § 14 niniejszego Regulaminu,
 - e. dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki, o których mowa wyżej,
 - f. przeprowadzenie licytacji kwoty przetargowej w następujący sposób:
 - i. prowadzący podaje cenę wywoławczą wpłaty na Fundusz remontowy,
 - ii. uczestnicy licytacji poprzez ustne zgłaszanie coraz to wyższych kwot dążą do uzyskania przybicia po trzykrotnym wywołaniu, przez prowadzącego licytację, najwyższej zaofferowanej kwoty.
3. Postęp w licytacji nie może być niższy niż 500 zł lub krotność tej kwoty.

§ 18

Postępowanie przetargowe uważa się za odbyte (przeprowadzone) gdy przystąpi do niego co najmniej jedna osoba (oferent).

§ 19

1. Wygrywający przetarg zobowiązany jest do ponoszenia opłat za lokal będący przedmiotem przetargu od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
2. Wygrywający przetarg w ciągu 14 dni od rozstrzygnięcia przetargu dokonuje wpłaty:
 - 1) różnicy kwoty pomiędzy wpłaconym wadium (wówczas już zadatkiem) a wylicytowaną kwotą wpłaty na Fundusz remontowy,
 - 2) wartości wkładu mieszkaniowego lub wartości lokalu na rachunek bankowy Spółdzielni wskazany w ogłoszeniu o przetargu i piśmie Spółdzielni.
3. W terminie 7 dni od dokonania wpłaty, o której mowa wyżej, Spółdzielnia informuje wygrywającego przetarg o terminie i miejscu zawarcia umowy na spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, którym zostanie dokonane przeniesienie własności lokalu, objętego przetargiem. Termin umowy i aktu nie powinien przypadać później niż 30 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
4. Udostępnienie lokalu objętego przetargiem poprzez przekazanie przez administrację osiedlową Spółdzielni kluczy do tego lokalu następuje nie wcześniej niż po zawarciu przez strony (Spółdzielnię i wygrywającego przetarg) umowy, o której mowa uprzednio.
5. Jeżeli oferent bez uzasadnionej przyczyny odmówi zawarcia umowy w wyznaczonym przez Spółdzielnię miejscu i terminie, bądź w jakikolwiek inny sposób uchylał się będzie od zawarcia tej umowy, Spółdzielnia nie jest zobowiązana do wyznaczenia oferentowi w tym zakresie kolejnych terminów lecz jest uprawniona, po bezskutecznym upływie już pierwszego z wyznaczonych w tym zakresie terminów, do zatrzymania na swoją rzecz wpłaconego przez oferenta wadium (będącego już wówczas zadatkiem) i ogłoszenia kolejnego przetargu.

§ 20

Spółdzielnia ma prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny, na każdym jego etapie.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21

W zakresie nie uregulowanym niniejszym Regulaminem, stosuje się w szczególności przepisy odpowiednio: Ustawy Prawo spółdzielcze oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 22

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 03/02/2024 Rady Nadzorczej OSM z dnia 27.02.2024 roku z mocą obowiązującą od dnia 01.03.2024 roku.