

**Regulamin
organizowania i przeprowadzania przetargu na lokal mieszkalny używany, wolny
w sensie prawnym (tzw. z odzysku) w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej
„Wyżyny”.**

§ 1

Rada Nadzorcza określa przedmiot przetargu.

§ 2

1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni.
2. Przetarg jest pisemny nieograniczony z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 Regulaminu.
3. Przetarg ma na celu uzyskanie najkorzystniejszej oferty.

§ 3

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja przetargowa, złożona z minimum trzech pracowników Spółdzielni, w tym jednego członka Zarządu Spółdzielni, jako przewodniczącego Komisji.
2. Komisję i Przewodniczącego Komisji powołuje Zarząd po uzgodnieniu z Komisją Ekonomiczną Rady Nadzorczej. W posiedzeniu Komisji Przetargowej mogą brać udział członkowie Rady Nadzorczej w roli obserwatorów z głosem doradczym.

§ 4

Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu, określona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 5

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, jeżeli wpłacą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu. Pierwszeństwo w nabyciu prawa do lokalu przysługuje członkowi Spółdzielni, jego rodzicom lub dzieciom. Osoby prawne wyłączone są z pierwszeństwa ustanowienia prawa do lokalu z odzysku.
2. Wysokość wadium wynosi od 3% do 4% ceny wywoławczej.
3. Wadium powinno być wpłacone w kasie Spółdzielni lub przelewem na konto Spółdzielni, przy czym za datę wpłaty przyjmuje się dzień wpływu pieniędzy do kasy lub na konto Spółdzielni.
4. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia prawa.

§ 6

1. Uczestnik, którego oferta została wybrana, przed podpisaniem umowy o ustanowienie prawa do lokalu – umowy sprzedaży, zobowiązany jest wnieść:
 - a/ wymagany wkład budowlany (pomniejszony o wadium wpłacone przy składaniu oferty),
 - b/ zadeklarowaną kwotę na cele statutowe Spółdzielni,
 - c/ koszty operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę,
 - d/ opłatę na działalność społeczno-wychowawczą określoną uchwałą Rady Nadzorczej,
 - e/ udział, w wysokości określonej w statucie Spółdzielni oraz złożyć deklarację przystąpienia do Spółdzielni (dotyczy osób niebędących członkami Spółdzielni).
 - f/ wpisowe w wysokości określonej w Statucie Spółdzielni jeśli ubiega się o członkostwo.

2. Koszt aktu notarialnego w tym opłatę sądową oraz koszty podatku od czynności cywilnoprawnych ponosi Nabywca.

§ 7

1. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie powiadomić na piśmie uczestników przetargu o jego wyniku albo o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru.
2. W zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, wysłanym listem poleconym za potwierdzeniem odbioru doręczenia, wyznacza się zwycięzcy przetargu miejsce i termin zawarcia umowy ustanawiającej prawo do lokalu. W zawiadomieniu tym określa się również termin spełnienia warunków, o których mowa w § 6.
3. Dopuszcza się podpisanie, na warunkach określonych przez Zarząd, umowy przedwstępnej w celu uzyskania przez oferenta kredytu bankowego (pożyczki).
4. Po spełnieniu warunków, o których mowa w § 6, Zarząd Spółdzielni przyjmuje oferenta w poczet członków (o ile nie jest już członkiem Spółdzielni) i zawiera z nim - w terminie wskazanym w zawiadomieniu - umowę o ustanowienie prawa do lokalu - umowy sprzedaży.
5. Jeżeli wygrywający przetarg uchyla się od spełnienia choćby jednego z warunków określonych w § 6 lub mimo ich spełnienia nie przystąpi do umowy o ustanowienie prawa w terminie wskazanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 2, Spółdzielnia może zachować wpłacone wadium.

§ 8

1. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej.
2. Spółdzielnia przysługuje prawo odwołania, bądź unieważnienia przetargu w całości lub w części bez podania przyczyn oraz zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek oferty.

§ 9

1. Spółdzielnia może ogłosić przetarg ponownie, jeżeli:
 - a/ w poprzednim przetargu nie wyłoniono zwycięzcy,
 - b/ nie doszło do zawarcia umowy.
2. Cenę wywoławczą określa Rada Nadzorcza. Cena ta może być niższa od ceny, o której mowa w § 4 Regulaminu.

§ 10

1. Ogłoszenie o przetargu umieszcza się w prasie oraz wywiesza w Biurze Zarządu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem.
2. Jedno ogłoszenie może dotyczyć kilku lokali.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - a/ oznaczenie prawa,
 - b/ opis lokalu,
 - c/ informację o możliwości, terminie i miejscu składania pisemnych ofert,
 - d/ termin i miejsce, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu,
 - e/ informację o czasie i miejscu przetargu,
 - f/ wysokość wadium, termin i sposób jego wpłacenia,
 - g/ informację o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy,
 - h/ zastrzeżenie, że organizatorowi przetargu przysługuje prawo odwołania bądź unieważnienia przetargu bez podania przyczyn oraz zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

§ 11

1. Oferty są składane w formie pisemnej w zamkniętej kopercie w siedzibie Spółdzielni, najpóźniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Oferta powinna zawierać:
 - a/ imię, nazwisko i adres oferenta, NIP, PESEL, numer dowodu osobistego lub nazwę firmy, adres siedziby nr NIP, Regon i aktualny odpis KRS jeżeli oferentem jest osoba prawna,
 - b/ datę sporządzenia oferty,
 - c/ oświadczenie, że oferent zapoznał się z Regulaminem przetargu oraz warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
 - d/ oferowaną cenę i sposób jej zapłaty,
 - e/ oferowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu.
3. Do oferty należy dołączyć dowód wpłaty wadium.

§ 12

Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki przetargu.

§ 13

Komisja przetargowa:

- a/ stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
- b/ ustala listę oferentów oraz sprawdza, czy wadia zostały wpłacone,
- c/ dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert,
- d/ sporządza protokół z przetargu.

§ 14

1. Przy wyborze oferty Komisja przetargowa kieruje się oferowaną ceną oraz innymi kryteriami wpływającymi na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalonymi w warunkach przetargu. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcie w drodze głosowania. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Komisji przetargowej.
2. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu przez członków Komisji przetargowej i zatwierdzeniu protokołu przez Zarząd Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Wyżyny” uchwałą nr 58 z dnia 1 grudnia 2014r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.