

**Regulamin**  
**określający sposób i tryb przeprowadzania przetargu na sprzedaż lokali**  
**o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne, oznaczonych jako przedmiot**  
**odrębnej własności, znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„Wyżyny”.**

**§ 1**

Użyte w treści regulaminu określenie „lokale” należy rozumieć jako lokale użytkowe, pawilony wolnostojące oraz udziały w garażach halowych.

**§ 2**

Rada Nadzorcza określa przedmiot i warunki przetargu.

**§ 3**

1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni.
2. Przetarg jest pisemny nieograniczony z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 regulaminu.
3. Przetarg ma na celu uzyskanie najkorzystniejszej oferty.

**§ 4**

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa, złożona z minimum 3 pracowników Spółdzielni, w tym Członka Zarządu Spółdzielni jako Przewodniczącą Komisji.
2. Komisję i Przewodniczącą Komisji powołuje Zarząd Spółdzielni. W posiedzeniu Komisji Przetargowej mogą brać udział członkowie Rady Nadzorczej w roli obserwatorów z głosem doradczym. Przed każdym posiedzeniem Komisji Przetargowej Zarząd ma obowiązek powiadomić członków Rady Nadzorczej z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.
3. W pracach Komisji nie może uczestniczyć osoba spokrewniona, spowinowacona lub powiązana z oferentem w jakikolwiek inny sposób albo zainteresowana wynikiem przetargu.

**§ 5**

1. Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu określona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego z zastrzeżeniem § 15 ust. 2 Regulaminu.
2. Cena lokalu, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej.
3. Cenę nabycia prawa do lokalu, którą jest obowiązany zapłacić jego nabywca, ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu.

**§ 6**

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, jeżeli wpłacą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Wysokość wadium wynosi od 9% do 10% ceny wywoławczej i określa ją Zarząd.
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 i § 8 ust. 5 regulaminu.
5. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia prawa.

## **§ 7**

1. Uczestnik, którego oferta została wybrana, zawiera ze Spółdzielnią umowę sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego.
2. Nabywca lokalu, przed podpisaniem umowy sprzedaży lokalu, zobowiązany jest uiścić na konto Spółdzielni:
  - a/ cenę prawa do lokalu,
  - b/ kwotę zadeklarowaną na cele statutowe Spółdzielni,
  - c/ koszty operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę,
  - d/ opłatę na działalność społeczno-wychowawczą,
  - e/ udziały w wysokości określonej w statucie Spółdzielni,
  - f/ wpisowe w wysokości określonej w statucie Spółdzielni oraz złożyć deklarację członkowską (dotyczy osób niebędących członkami Spółdzielni).
3. Nabywca lokalu pokrywa koszty notarialne i sądowe oraz opłaca podatek od czynności cywilnoprawnych.

## **§ 8**

1. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie powiadomić pisemnie uczestników przetargu o jego wyniku albo o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru.
2. W zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, uczestnikowi przetargu, którego oferta została wybrana, wyznacza się miejsce i termin zawarcia umowy sprzedaży lokalu. W zawiadomieniu tym określa się również termin spełnienia warunków, o których mowa w § 7 regulaminu.
3. Dopuszcza się zawarcie na warunkach określonych przez Zarząd umowy przedwstępnej w celu uzyskania przez oferenta, który wygrał przetarg kredytu bankowego (pożyczki).
4. Uczestnik, którego oferta została wybrana, zawiera ze Spółdzielnią umowę sprzedaży lokalu w miejscu i terminie wskazanym przez Spółdzielnię w zawiadomieniu, po spełnieniu warunków określonych w § 7 regulaminu, w terminie wskazanym w zawiadomieniu. Zawiadomienie doręcza się listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.
5. Jeżeli wygrywający przetarg uchyla się od zawarcia umowy, o której mowa w § 7 regulaminu, w terminie wskazanym w zawiadomieniu i/lub nie spełnienia choćby jednego z warunków określonych w § 7 regulaminu lub mimo ich spełnienia nie przystąpi do umowy sprzedaży lokalu w terminie wskazanym w zawiadomieniu, traci prawo do zwrotu wpłaconego wadium.

## **§ 9**

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

## **§ 10**

1. Ogłoszenie o przetargu umieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni 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 dla każdego lokalu:
  - a/ oznaczenie przedmiotu przetargu,
  - b/ cenę wywoławczą, o której mowa w § 5 ust. 1 regulaminu,
  - c/ informację o terminie i miejscu składania pisemnych ofert,

- d/ wysokość wadium, termin i sposób jego wpłacenia,
- e/ zastrzeżenie, że organizatorowi przetargu przysługuje prawo odwołania bądź unieważnienia przetargu bez podania przyczyn oraz zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert,
- f/ wskazanie, że szczegółowe informacje dotyczące przetargu dostępne są w siedzibie Spółdzielni.

### **§ 11**

1. Oferty są składane w siedzibie Spółdzielni w formie pisemnej, w zamkniętej kopercie z podanym imieniem i nazwiskiem (firmą) oraz adresem oferenta.
2. Oferta powinna zawierać:
  - a/ imię, nazwisko i adres oferenta, NIP, PESEL, numer dowodu osobistego lub firmę, adres siedziby i aktualny odpis KRS, NIP, REGON, jeżeli oferentem jest osoba prawna,
  - b/ datę sporządzenia oferty oraz podpisy osób upoważnionych do zaciągania zobowiązań finansowych oferenta,
  - c/ oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
  - d/ oferowaną cenę i sposób jej zapłaty,
  - e/ oferowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu, oraz określenie planowanego rodzaju działalności,
3. Do oferty należy dołączyć dowód wpłaty wadium.
4. Wpływające oferty rejestrowane są w dzienniku korespondencji przychodzącej do Spółdzielni.

### **§ 12**

Przetarg może się odbyć, choćby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

### **§ 13**

1. Komisja Przetargowa:
  - a/ stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
  - b/ ustala listę oferentów oraz sprawdza kompletność ofert,
  - c/ dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert,
  - d/ sporządza protokół z przetargu.
2. Do obowiązków Przewodniczącego Komisji Przetargowej należy w szczególności:
  - a/ kierowanie pracą Komisji Przetargowej,
  - b/ zwoływanie, otwieranie, prowadzenie i zamykanie posiedzeń Komisji Przetargowej,
  - c/ reprezentowanie Komisji Przetargowej wobec oferenta oraz Zarządu Spółdzielni,
  - d/ nadzorowanie prawidłowego prowadzenia dokumentacji postępowania.

### **§ 14**

1. Przy wyborze oferty Komisja Przetargowa kieruje się zaoferowaną ceną oraz innymi kryteriami wpływającymi na wybór najkorzystniejszej oferty.
2. Komisja Przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, zwykłą większością głosów. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Komisji Przetargowej.
3. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu przez członków Komisji Przetargowej i zatwierdzeniu decyzji Komisji przez Zarząd Spółdzielni. O niezatwierdzeniu wyboru dokonanego przez Komisję Przetargową Zarząd informuje Radę Nadzorczą na piśmie, podając uzasadnienie.

4. W wypadku zastosowania przy wyborze oferty kryterium innego niż najwyższa cena, Zarząd przed zatwierdzeniem decyzji Komisji, zobowiązany jest do uzyskania pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.

#### **§ 15**

1. Spółdzielnia może ogłosić przetarg ponownie, jeżeli:
  - a/ w poprzednim przetargu nie wyłoniono zwycięzcy,
  - b/ nie doszło do zawarcia umowy-sprzedaży.
2. Cenę wywoławczą w kolejnym przetargu, określa Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Wyżyny” uchwałą nr 64 z dnia 11 grudnia 2014r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.