

**Regulamin
przetargu na zbycie lokali na warunkach prawa odrębnej własności przez
Lokatorsko- Własnościową Spółdzielnię Mieszkaniową „Morena”**

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze, zwana dalej Prawem spółdzielczym.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Statut Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” w Gdańsku, zwany dalej Statutem,
4. Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994r., zwana dalej ustawą o własności lokali.

Definicje

1. Użyte w niniejszym Regulaminie określenia oznaczają:
 - a) Spółdzielnia- Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Morena” z siedzibą w Gdańsku,
 - b) lokal- samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w ustawie o własności lokali.
 - c) wartość rynkowa lokalu- wartość rynkowa, o której mowa w art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - d) cena wywoławcza- kwota wyrażona w jednostkach pieniężnych (zaokrąglona do pełnych złotych), od której rozpoczyna się licytacja pomiędzy uczestnikami przetargu, określona w ogłoszeniu o przetargu,
 - e) cena nabycia- cena ostatecznie wylicytowana w drodze przetargu,
 - f) wadium- kwota pieniężna stanowiąca 5 % ceny wywoławczej (w zaokrągleniu do pełnych dziesiątek złotych) wpłacana przez osobę, osoby przystępujące do ogłoszonego przetargu,
 - g) postąpienie- kwota, o którą zwiększa się stawka w przetargu,
 - h) przybicie- stwierdzenie, że cena wylicytowana stanowi ostateczną cenę nabycia lokalu (nieruchomości).

Postanowienia ogólne

§1

1. Niniejszy Regulamin określa zasady sprzedaży lokali na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Celem postępowania przetargowego organizowanego przez Spółdzielnię jest uzyskanie najkorzystniejszej ceny sprzedaży lokalu.
3. Decyzje o ogłoszeniu przetargu na sprzedaż lokalu podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały zawiadamiając o powyższym Radę Nadzorczą, która może delegować członka Rady Nadzorczej jako obserwatora do udziału w przetargu.

§2

1. Przetarg przeprowadza się w trybie ustanowionego przetargu nieograniczonego (licytacja).

2. Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne i osoby prawne pod warunkiem dokonania wpłaty wadium.
3. Cenę wywoławczą ustala się w wysokości wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§3

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do traktowania na równych prawach osób ubiegających się o nabycie lokalu i do przeprowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.
2. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik przetargu zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
3. W przypadku gdy do przetargu nie przystąpiła żadna osoba lub żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą przetargu uznaje się za zakończony wynikiem negatywnym.
4. Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyn. Jest to możliwe przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu, jeżeli w ogłoszeniu o przetargu zamieszczona została stosowna klauzula.
5. W przetargu nie mogą brać udział:
 - a) członkowie Zarządu Spółdzielni,
 - b) członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - c) pracownicy Spółdzielni,
 - d) osoby, które z którąkolwiek z osób wskazanych w lit. a -c powyżej pozostają w związku małżeńskim, lub są wstępnymi lub zstępными tych osób, lub są rodzeństwem tych osób, lub są związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z wyżej wymienionymi osobami,
 - e) osoby prawne, w których organach zasiadają osoby wskazane w lit a-d powyżej,
 - f) osoby prawne, których beneficjentami rzeczywistymi są osoby wskazane w lit a-d powyżej.

§4

1. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu przez wywieszenie ogłoszenia w swojej siedzibie i w siedzibach administracji, na swojej stronie internetowej oraz przez publikację ogłoszenia w nie mniej niż dwóch portalach internetowych mających w ofercie ogłoszenia o sprzedaży lokali, a w przypadkach przewidzianych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych także publikuje ogłoszenie w prasie lokalnej. Każdy z wybranych portali musi mieć na dzień nie wcześniejszy niż 14 dni przed ogłoszeniem przetargu co najmniej trzy tysiące ofert sprzedaży mieszkań na terenie Gdańska.
2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1, zawiera m.in.:
 - a) nazwę i adres Spółdzielni,
 - b) informacje o warunkach jakie muszą spełnić przystępujący do przetargu,
 - c) informacje o lokalu (opis i lokalizację lokalu),
 - d) wysokość, termin oraz sposób wnoszenia wadium,
 - e) rzut z rozkładem pomieszczeń,
 - f) cenę wywoławczą,
 - g) informację o możliwości oglądania lokalu,
 - h) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
 - i) zastrzeżenie o możliwości odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny,
 - j) inne informacje lub warunki uznane przez Zarząd za istotne np.: zdjęcia lokalu.

3. Ogłoszenie w prasie lokalnej zawiera podstawowe informacje o lokalu w tym opis i lokalizację, powierzchnię i cenę, wraz z informacją o pełnych informacjach na stronie internetowej Spółdzielni.

Postępowanie przetargowe

§5

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu przeprowadza Komisja Przetargowa w składzie, co najmniej 3- osobowym.
2. Skład komisji oraz jej przewodniczącego i jego zastępcę ustala Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.
3. Posiedzenie komisji uznaje się za ważne, jeśli odbywa się w składzie co najmniej 3 osób.
4. Członkami komisji nie mogą być osoby, które:
 - pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa, albo są związane z tytułu opieki lub kurateli ze stającym do przetargu,
 - pozostają ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który może budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
5. Członek komisji, który stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności określone ust.4, powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania.

§6

1. Osoba przystępująca do przetargu zobowiązana jest wnieść wadium w wysokości i terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Wadium wynosi 5 % ceny wywoławczej lokalu.
3. Osoba przystępująca do przetargu zobowiązana jest nadto do zapoznania się z niniejszym Regulaminem.
4. Regulamin przetargowy powinien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni począwszy od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu i zamieszczony na stronie internetowej Spółdzielni.
5. W przetargu biorą udział wyłącznie osoby, które wpłaciły wymagane wadium.
6. W celu przystąpienia do licytacji w imieniu innej osoby, konieczne jest przedstawienie Komisji Przetargowej pełnomocnictwa udzielonego w formie aktu notarialnego.

§7

1. Przetarg odbywa się publicznie, zaś jego przebieg jest protokołowany.
2. W przypadku ogłoszenia przetargu dla kilku lokali mieszkalnych, dla każdego z nich przeprowadza się odrębny przetarg.
3. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.

§8

1. Do zakresu działania Komisji Przetargowej należy:
 - ustalenie szczegółowych warunków przetargu,
 - sprawdzenie tożsamości osób przystępujących do przetargu,
 - sprawdzenie, czy oferenci wnieśli wadium w należytej wysokości i w wyznaczonym terminie,
 - dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki określone w ogłoszeniu o przetargu lub ich pełnomocników,
 - przeprowadzenie licytacji według zasad określonych w niniejszym Regulaminie.
2. Po wywołaniu przetargu prowadzący przetarg podaje do wiadomości uczestników:

- a) przedmiot przetargu,
 - b) cenę wywoławczą,
 - c) wysokość postąpienia, podstawowe prawa i obowiązki licytanta, który uzyska przybicie,
 - d) skutki prawne uzyskania prawa odrębnej własności lokalu.
3. O wysokości postąpienia decyduje przewodniczący Komisji Przetargowej, przy czym nie może być ono niższe niż 1000,00 zł.

§9

1. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia do momentu, gdy mimo trzykrotnego wywołania nie nastąpiło dalsze postąpienie.
2. Zaoferowana w przetargu przez licytanta cena przestaje wiązać z chwilą, gdy inny licytant zaoferuje cenę wyższą.
3. Po ustaniu postąpień prowadzący przetarg, po trzecim ogłoszeniu ostatniej najwyższej zaoferowanej ceny, udziela przybicia licytantowi, który zaoferował tę cenę.
4. Za zgodą Komisji Przetargowej uczestnicy przetargu, których oferty nie były najwyższe mogą zadeklarować przesunięcie wadium na inny lokal będący przedmiotem przetargu w tym samym miejscu i czasie, pod warunkiem uzupełnienia kwoty wadium do wymaganej wysokości.

§10

1. Z przeprowadzonego przetargu komisja przetargowa sporządza protokół, w którym określa się dla każdego lokalu oddzielnie:
 - termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
 - imiona i nazwiska członków komisji obecnych na przetargu,
 - oznaczenie lokalu będącego przedmiotem przetargu i wysokość ceny wywoławczej,
 - listę osób dopuszczonych do przetargu, z podaniem imienia i nazwiska oraz adresu osoby zgodnie z dowodem tożsamości lub ustnym oświadczeniem osoby dopuszczonej do przetargu,
 - informację o spełnieniu warunków wymaganych przez stawających do przetargu,
 - informację o przebiegu i wyniku przetargu,
 - uzasadnienie przerwania postępowania lub nie dokonania wyboru - jeżeli takie przypadki miały miejsce,
2. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji obecni na przetargu.
3. Wzór protokołu Komisji Przetargowej na nabycie lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia tego prawa na osobę wygrywającą stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu.
4. Osoba, która wygrała przetarg składa oświadczenie do protokołu w formie załącznika.

Rozstrzygnięcie przetargu

§11

1. Osoba, która wygrała przetarg zobowiązana jest do wpłaty ceny nabycia lokalu pomniejszonej o wpłacone wadium w terminie 40 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, pod rygorem przepadku wadium.
2. Wadium wniesione przez uczestników przetargu, którzy nie wygrali przetargu, zostaje zwrócone w wartości nominalnej niezwłocznie po zakończeniu postępowania przetargowego, nie później jednak niż w ciągu 3 dni roboczych z zastrzeżeniem postanowień § 9 ust 4.

3. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium także w przypadku wycofania chęci uczestnictwa w przetargu przed jego rozpoczęciem oraz w przypadku odwołania przetargu.

§12

1. Z osobą, która wygrała przetarg Spółdzielnia zawiera umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu w terminie 21 dni od dnia dokonania wpłaty wylicytowanej kwoty w pełnej wysokości, pomniejszonej o wadium, powiadamiając nabywcę o czasie i miejscu podpisania aktu notarialnego w sposób wskazany przez nią w oświadczeniu, o którym mowa w § 10 ust 4.
2. Wygrywający przetarg pokrywa koszty zawarcia umowy oraz opłat sądowych.
3. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca lokalu nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i czasie zawarcia aktu notarialnego, Spółdzielnia może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

Postanowienia końcowe

§13

W przypadku, gdy lokal nie zostanie sprzedany albowiem do przetargu nie przystąpiła żadna osoba lub żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą przetargu, Zarząd Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” jest uprawniony do:

- a) ogłoszenia nowego przetargu,
- b) podjęcia decyzji o sprzedaży lokalu za pośrednictwem biura obrotu nieruchomościami,
- c) podjęcia decyzji o wynajmie lokalu,
- d) zadysponowania lokalem w ramach działalności Spółdzielni.

REGULAMIN ZOSTAŁ UCHWALONY PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ W DNIU 13.10.25 WCHODZI W ŻYCIE Z DNIEM UCHWALENIA.

Załącznik nr 1

do Regulaminu przetargu na zbycie lokali na warunkach prawa odrębnej własności przez Lokatorsko-Własnościową Spółdzielnię Mieszkaniową „Morena”

PROTOKOŁ KOMISJI PRZETARGOWEJ z dnia

z publicznego ustnego przetargu na nabycie lokalu na warunkach prawa odrębnej własności.

1. Przetarg przeprowadziła Komisja Przetargowa w składzie:

- 1) - Przewodniczący
- 2) - Zastępca Przewodniczącego
- 3) - Członek
- 4) - Członek
- 5) - Członek

2. Komisja uznaje/nie uznaje ważność przetargu. (Jeśli przetarg nieważny uzasadnienie do wpisania w punkcie 8)

3. Przedmiotem przetargu w celu ustanowienia odrębnej własności do lokalu był lokal

mieszkalny/użytkowy nr przy ul

w Gdańsku, o powierzchni użytkowej..... m².

którego cena wywoławcza wynosiła

4. Przetarg odbył się w dniu..... r., w Gdańsku, W którym to Gdańsku Zarząd podpisał umowę w formie aktu notarialnego na zasadach określonych w § 12 Regulaminu.

i był ogłoszony w

..... w dniach

oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni przy ul. Migowskiej 77A, w siedzibach administracji oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

5. Lista osób dopuszczonych do przetargu na lokal stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszego protokołu.

6. W wyniku publicznego ustnego przetargu cenę złotych

.....

(słownie:)
zaoferował/a

Pan/Pani

zamieszkały/a , który/a
nabędzie przedmiotowy lokal.

7. Komisja stwierdza, że osoba, o której mowa w punkcie 6 niniejszego protokołu złożyła oświadczenie o wygraniu przetargu (załącznik Nr 2).

8. Komisja uznaje przetarg za nieważny z następujących powodów (jeśli uznaje):

Na tym protokół zakończono i podpisano: Podpisy Komisji:

1)

2)

3)

4)

5)

Lista uczestników

Publicznego ustnego przetargu odbytego w dniuna lokal

mieszkalny/użytkowy w budynku przy ul nr domu

.....kl.,nr mieszkania/lokalu.....

Ja niżej podpisany(a) oświadczam, że:

1) znane są mi warunki przetargu podane

W:.....

.....
2) zapoznałem/am się z zasadami przetargu zawartymi w „Regulaminie przetargu na zbycie lokali na warunkach prawa odrębnej własności przez Lokatorsko-Własnościową Spółdzielnię Mieszkaniową „Morena”,

3) znany jest mi obecny stan techniczny lokalu oraz jego wyposażenie - do przetargu przystępuję świadomy/a, że zmianę stanu technicznego i wyposażenia dokonam na własny koszt,

4) przyjmuję do wiadomości, że postąpienia w przetargu nie mogą wynosić mniej niż 1000,00 zł.

5) nie podlegam wyłączeniu z przetargu zgodnie z § 3 ust. 5 Regulaminu przetargu na zbycie lokali na warunkach prawa odrębnej własności przez Lokatorsko— Własnościową Spółdzielnię Mieszkaniową „Morena”

Poz.	Nazwisko i imię adres zamieszkania	Numer KP wplaconego wadium	Podpis	Zał. pełnomocnictwo

Oświadczenie

Ja syn/córka
..... urodzony/a
w legitymujący/a się dokumentem
tożsamości seria
nr wydanym przez

Oświadczam

że w publicznym ustnym przetargu, przeprowadzonym przez Komisję Przetargową Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena”, zaoferowałem/am

najwyższą cenę na nabycie na warunkach odrębnej własności lokalu nr w

Gdańsku przy ul

o powierzchni użytkowej m²,

tj kwotę zł.

(słownie złotych:)

1 znane są mi skutki nie wywiązania się z postanowień zawartych w „Regulaminie przetargu na zbycie lokali na warunkach prawa odrębnej własności przez Lokatorsko-Własnościową Spółdzielnię Mieszkaniową „Morena”.

(własnoręczny podpis)

Potwierdzenie Komisji:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)