

Regulamin przenoszenia własności lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni Mieszkaniowej „SEGMENT” w Częstochowie

I Postanowienia ogólne

§ 1

Przeniesienie własności lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących odrębną własność Spółdzielni Mieszkaniowej „SEGMENT” poprzedzone jest wyłonieniem nabywcy w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego.

§ 2.

Niniejszy Regulamin określa tryb i zasady przetargu mającego na celu wyłonienie nabywcy, który za nieruchomość lokalową będącą przedmiotem sprzedaży przez Spółdzielnię zaoferuje najwyższą cenę w stosunku do ceny wywoławczej.

§ 3.

Podstawę ustalenia ceny wywoławczej stanowi operat szacunkowy sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.

II Przetarg

§ 4.

Przetarg ogłasza się przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni i na jej stronie internetowej na co najmniej 14 dni przed ustaloną datą przetargu.

§ 5.

W ogłoszeniu o przetargu zamieszcza się następujące informacje :

- nazwa i adres organizatora przetargu / właściciela lokalu
- termin składania ofert
- wymagana treść oferty
- data, miejsce i godzina otwarcia ofert
- opis przedmiotu przetargu (co najmniej adres, powierzchnia użytkowa i funkcja lokalu oraz informacja o pomieszczeniach przynależnych)
- cena wywoławcza
- wysokość wadium, termin i sposób wpłaty kwoty wadium, tytuł wpłaty oraz zasady zwrotu kwoty wadium / zatrzymania kwoty wadium
- numer kontaktowy telefonu oraz e-mail, pod którym można uzyskać bliższe informacje na temat lokalu, Regulaminu Przetargu oraz możliwości obejrzenia lokalu
- zastrzeżenie możliwości unieważnienia przetargu przez SM „SEGMENT” bez podania przyczyn.

§ 6.

Warunki przetargu na sprzedaż poszczególnych lokali wyklada się do wglądu w siedzibie Spółdzielni oraz udostępnia na stronie internetowej Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed ustaloną datą przetargu.

§ 7.

Zarząd Spółdzielni zleca wycenę nieruchomości rzeczoznawcy. Kwotę wadium w wysokości do 10 % ceny wywoławczej nieruchomości ustala Rada Nadzorcza .

§ 8.

1. Treść oferty zawierać powinna imię nazwisko / nazwę / oferenta, nr PESEL / NIP / adres zamieszkania / siedziby / oraz proponowana cenę i termin jej zapłaty na rachunek bankowy Spółdzielni.

2. Warunkiem udziału w przetargu jest terminowe złożenie wadium w pełnej wysokości, w sposób zgodny z podanym w ogłoszeniu o przetargu. Za datę wpływu kwoty wadium uważa się dzień zaksięgowania wpłaty na koncie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.

III Komisja Przetargowa

§ 9.

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa, powołana zarządzeniem Prezesa Spółdzielni w składzie 3 osobowym, w tym 1 członek Rady Nadzorczej wskazany przez Radę Nadzorczą.
2. Członkowie Komisji Przetargowej nie pobierają wynagrodzenia z tytułu udziału w Komisji.

§ 10.

Członkowie Komisji nie mogą stawać do przetargu w charakterze oferenta lub pełnomocnika oferenta, nie mogą też pozostawać z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który może budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członka Komisji. Zaistnienie powyższych okoliczności powoduje automatycznie wyłączenie członka Komisji z czynności postępowania przetargowego.

§ 11.

1. Zakres działania Komisji Przetargowej obejmuje :
 - stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu
 - stwierdzenie nienaruszalności kopert zawierających oferty
 - otwarcie ofert stwierdzenie ważności lub nieważności ofert ze wskazaniem przyczyn nieważności
 - odczytanie ofert, wyszczególnienie oferenta i oferowanej ceny, wpisanie tych danych do arkusza stanowiącego integralną część protokołu
 - sprawdzenie wpłaty wadium przez oferentów
 - sporządzenie komisyjnego protokołu z przeprowadzonych czynności
 - zabezpieczenie ofert w sposób uniemożliwiający ujawnienie ich treści.
2. Komisja sporządza i podpisuje protokół wraz z uzasadnieniem ustaleń oraz wpisuje datę rozstrzygnięcia , która jest datą zakończenia przetargu.
3. Protokół powinien zawierać w szczególności nazwę / nazwisko oferenta wybranego, nazwy/ nazwiska oferentów odrzuconych wraz z podaniem powodu odrzucenia ich ofert.

§ 12.

1. Do zadań Komisji Przetargowej należy dokonanie szczegółowej analizy ofert i wybór najlepszej z nich.
2. Spółdzielnia ma prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyn, o czym powinna poinformować w ogłoszeniu o przetargu.

§ 13.

1. Podstawowymi kryteriami wyboru są :
 - a/ cena
 - b/ termin zapłaty
2. W przypadku takich samych ofert, Spółdzielnia ma prawo swobodnego wyboru oferty.

§ 14.

Wygrywającym jest uczestnik przetargu, który zaoferował najwyższą cenę lokalu oraz płatność jednorazową w najkrótszym terminie od przetargu.

§ 15.

Zarząd zatwierdza protokoły Komisji Przetargowej i zawiera umowy z wybranym oferentem.

Rozstrzygnięcie przetargu

§ 16

W przypadku nie rozstrzygnięcia przetargu w wyznaczonym terminie z powodu braku oferentów, cena wywoławcza w następnym przetargu może ulec obniżeniu w stosunku do wartości ustalonej przez rzeczoznawcę o co najmniej 5% i o kolejne co najmniej 5 % w każdym następnym przetargu w stosunku do poprzedniej ceny wywoławczej, nie może jednak wynosić mniej, niż 80% ceny ustalonej przez rzeczoznawcę. Obniżenia ceny wywoławczej ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 17.

O wyniku przetargu Zarząd Spółdzielni zawiadamia niezwłocznie osobę, która wygrała przetarg oraz pozostałych oferentów.

§ 18.

Wadium uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zostaje zaliczone na poczet ceny nabycia. Wadium wpłacone przez uczestników, którzy nie wygrali przetargu, podlega zwrotowi w terminie 7 dni od rozstrzygnięcia przetargu.

§ 19.

Uczestnik, który wygrał przetarg, zobowiązany jest w terminie do 14 dni od powiadomienia o wyniku przetargu dokonać jednorazowej wpłaty ceny lokalu oraz kosztów operatu, jest również zobowiązany do poniesienia kosztów sporządzenia aktu notarialnego umowy przeniesienia własności lokalu oraz poniesienia kosztów sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym.

§ 20.

Uczestnik, który wygrał przetarg jest zobowiązany zawrzeć umowę notarialną przeniesienia własności w terminie wskazanym przez Zarząd Spółdzielni.

§ 21.

Niedopełnienie wymogów obowiązujących wygrywającego przetarg jest podstawą do unieważnienia przez Spółdzielnię przetargu oraz zatrzymania kwoty wpłaconej przez wygrywającego przetarg tytułem wadium.

§ 22.

Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu w formie aktu notarialnego w terminie do 30 dni od daty przetargu.

§ 23.

W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 24.

Tryb i zasady przetargu określone w nin. Regulaminie mają odpowiednie zastosowanie do przeniesienia własności nieruchomości innych, niż nieruchomości lokalowe, chyba, że warunki ich zbycia określa szczegółowo uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 25.

Niniejszy Regulamin nie dotyczy sprzedaży lokali w budynkach nowo wybudowanych, która podlegać będzie innej regulacji.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorcza w dniu 03.11.2020 r. uchwałą nr 13/2020 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej „SEGMENT”
w Częstochowie

