

**Regulamin przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności
do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej
w Legionowie.**

Regulamin opracowany został na podstawie art.11 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz. U. 03.119.1116 z późn. zm.) oraz Statutu SML-W.

§1

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 66 Statutu, Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Przetarg, o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą wkład odpowiadający rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych członków, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.

§2

Przetarg nieograniczony organizuje się, o ile członkowie Spółdzielni oczekujący na lokal na podstawie zawartych umów o kolejności przydziału bądź wpisani do rejestru zamian nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych nie skorzystają z oferty zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§3

1. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym Spółdzielnia zamieszcza w budynkach Spółdzielni oraz publikuje ogłoszenie w prasie lokalnej w terminie co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. W ogłoszeniu o przetargu należy określić:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) przedmiot przetargu, (opis i lokalizację lokalu),
 - 3) cenę wywoławczą,
 - 4) miejsce i termin składania ofert,
 - 5) informację o możliwości i terminie oglądania lokalu,
 - 6) wysokość wadium, formę i termin jego wpłaty,
 - 7) miejsce i termin otwarcia ofert,

- 8) miejsce wyłożenia Regulaminu przetargu,
- 9) informację o tym, co musi zawierać oferta,
- 10) zastrzeżenie o prawie Spółdzielni do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny.

§4

1. Każde mieszkanie przeznaczone do przetargu podlega wycenie rzeczoznawcy majątkowego.
2. Cena ustalona w ust.1 stanowi cenę wywoławczą do przetargu.

§5

1. Osoby przystępujące do przetargu i składające oferty obowiązane są wnieść na konto Spółdzielni wadium w wysokości i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Wadium wpłaca się w wysokości 5% wartości ceny wywoławczej.
3. Wadium wnoszone jest w pieniądzu PLN.
4. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał zaliczane jest na poczet ceny nabycia.
5. Wadium wpłacone przez uczestników przetargu, którzy przetargu nie wygrali podlega zwrotowi w terminie 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
6. Wadium przepada w razie uchylenia się uczestnika, który przetarg wygrał, od spełnienia warunków określonych w § 13.

§6

1. Przetarg ma charakter pisemny nieograniczony i odbywa się w drodze wyboru ofert.
2. Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie z umieszczonym tytułem „oferta na przetarg lokalu nr przy ul w Legionowie.”
3. Przetarg jest ważny, jeśli została złożona chociażby jedna oferta.
4. Pisemna oferta winna zawierać:
 - imię i nazwisko oferenta,
 - adres zamieszkania lub siedziby oferenta,
 - oferowaną cenę w PLN z oznaczeniem lokalu mieszkalnego,
 - datę złożenia oświadczenia - oferty
 - dowód wpłacenia wadium z podaniem tytułu wpłaty,
 - oświadczenie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu postawionego do przetargu.
 - oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych wg wzoru stanowiącego załącznik do niniejszego regulaminu.
5. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

§7

Osoby przystępujące do przetargu mają prawo do zapoznania się z niniejszym regulaminem, który powinien być wyłożony w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu do dnia jego zakończenia.

§8

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa w składzie 3 – osobowym ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.

2. Komisja dokonuje spośród siebie wyboru Przewodniczącego, który kieruje pracami komisji.

3. Komisja zapoznaje się z ofertami w miejscu i czasie określonym w ogłoszeniu o przetargu.

4. Komisja dokonuje:

- otwarcia ofert,
- odczytuje nazwę oferenta, wysokość deklarowanej ceny oraz ustala, czy oferta odpowiada warunkom przetargu.

5. Komisja przetargowa wybiera ofertę, w której zaoferowano najwyższą cenę za ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem postanowień §9.

§9

1. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.

Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o których mowa w ust. 1, pierwszeństwo ma członek najdłużej oczekujący.

3. W przypadku wpłynięcia kilku ofert z tą samą najwyższą ceną złożonych przez nie członków Spółdzielni przetarg uznaje się za nie rozstrzygnięty. Zarząd zobowiązany jest ogłosić kolejny przetarg.

§10

1. Komisja przetargowa sporządza protokół, który powinien zawierać:

- 1) oznaczenie miejsca i daty przetargu,
- 2) imiona i nazwiska członków komisji przetargowej,
- 3) liczbę otrzymanych ofert, imiona i nazwiska oferentów,
- 4) oferowaną cenę za mieszkanie,
- 5) stwierdzenie, którą z ofert odrzuca i z jakiej przyczyny,
- 6) stwierdzenie, którą z ofert wybiera i na jakiej podstawie prawnej,
- 7) oświadczenia i wnioski członków Komisji, jeśli takie zgłoszono,
- 8) podpisy członków Komisji.

2. Przewodniczący Komisji w terminie 2 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu przekazuje protokół wraz ze wszystkimi ofertami Zarządowi Spółdzielni.

§11

1. Protokół Komisji przetargowej zatwierdza Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni od dnia jego sporządzenia. W przypadku nie zatwierdzenia protokołu, należy ogłosić ponowny przetarg.

2. Zarząd w przypadku stwierdzenia naruszenia wymogów par.6 niniejszego regulaminu podejmuje uchwałę o unieważnieniu przetargu.

3. Zarząd Spółdzielni może unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

§12

1. Wyniki przetargu ogłaszane są na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, nie później niż w ciągu 10 dni roboczych od daty odbycia przetargu.

2. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest powiadomić pisemnie osobę, która przetarg wygrała o terminie do którego zobowiązana jest wpłacić oferowaną cenę.

§13

1. Osoba, która wygrała przetarg wpłaca w terminie **14 dni** od daty otrzymania zawiadomienia o rozstrzygnięciu przetargu różnicę między oferowaną ceną a wniesionym wadium.

2. Na uzasadniony wniosek osoby, która wygrała przetarg, Zarząd Spółdzielni może przedłużyć w/wym. termin o dalsze **30 dni**, co dotyczy w szczególności zamiaru sfinansowania nabycia lokalu kredytem lub pożyczką bankową.

3. W przypadku wystąpienia sytuacji określonej, jak w ust. 2, Zarząd Spółdzielni wymaga, aby oferent dokonał wpłaty na konto Spółdzielni w terminie określonym w ust. 1 minimum **30%** brakującej kwoty na konto Spółdzielni oraz przedstawił zaświadczenie potwierdzające, iż bank rozpatruje jego wniosek o kredyt lub pożyczkę.

4. W przypadku nie dokonania wpłat określonych w ust. 1, ust. 2 i ust. 3 kwota wadium przepada, zaś Spółdzielnia zwolniona jest z obowiązku zawarcia umowy ustanowienia prawa do lokalu wobec osoby, która przetarg wygrała a nie dopełniła obowiązków wpłaty zadeklarowanej kwoty.

5. W przypadku określonym w ust. 4 Zarząd Spółdzielni ponownie ogłasza przetarg z zachowaniem ceny wywoławczej.

§14

1. Po dokonaniu wpłaty, o której mowa w § 13 Spółdzielnia niezwłocznie zawiera z osobą, która przetarg wygrała umowę ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego.

2. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi nabywca, na rzecz którego następuje ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§15

1. Wygrywający przetarg przejmuje lokal mieszkalny protokołem zdawczo-odbiorczym określającym stan techniczny lokalu, sporządzonym w następnym dniu roboczym przypadającym po dniu podpisania aktu notarialnego.
2. Z chwilą zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu na nabywcy ciąży obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu.

§16

1. Jeżeli Spółdzielnia nie znajdzie nabywcy lokalu w drodze przetargu nieograniczonego za cenę wywoławczą, określoną przez rzeczoznawcę, Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję co do zmniejszenia wysokości ceny wywoławczej o 20 % i ogłasza w terminie 7 dni następny przetarg na lokal.
2. W przypadku, gdy drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd w terminie 7 dni ogłasza trzeci przetarg nieograniczony, w którym może obniżyć kwotę wywoławczą ustaloną przez rzeczoznawcę o 30%.

§17

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 10.11.2009r. - Uchwała Nr 59/09 i uwzględnia zmiany wprowadzone przez Radę Nadzorczą w dniu 21.02.2013r. - Uchwała Nr 13/13 - zmieniono § 9 i § 13 Regulaminu oraz w dniu 12.01.2017r. - Uchwała nr 01/17 – zmieniono § 1 Regulaminu i ma moc obowiązującą, jako **tekst jednolity** od dnia podjęcia Uchwały Nr 01/17.
2. Wszelkie zmiany w Regulaminie wymagają zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.