

REGULAMIN
przeprowadzania przetargu na lokale stanowiące własność Piotrkowskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej.

Regulamin określa zasady i tryb przeprowadzania przetargów wyodrębnienia własności i najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwane dalej lokalami.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Spółdzielnia przeprowadza przetarg na podstawie przepisów Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku, poz 459 z późn. zm.) oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.), zgodnie z postanowieniami Statutu Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 2

1. Przetarg na lokale może mieć charakter ograniczony lub nieograniczony.
2. W przetargu ograniczonym mogą uczestniczyć wyłącznie członkowie Spółdzielni.
3. O charakterze przetargu decyduje Zarząd.

§ 3

1. Przetarg na lokale może odbyć się w trybie:
 - 1) przetargu ustnego (aukcja),
 - 2) przetargu pisemnego (przetarg ofert)
2. O trybie przetargu decyduje Zarząd.

§ 4

Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.

§ 5

Przetarg musi być poprzedzony ogłoszeniem. Przetarg na lokale ogłasza Zarząd. Ogłoszenia o organizowanym przetargu są umieszczane na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, w siedzibie Spółdzielni a nadto są publikowane w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni. Ogłoszenie o przetargu publikuje się na 14 dni przed terminem składania ofert lub terminem przetargu ustnego (aukcji).

§ 6

1. W ogłoszeniu o przetargu należy określić czas, miejsce, przedmiot oraz warunki przetargu, podać

wysokość postąpienia, albo wskazać sposób udostępniania tych warunków. W szczególności w ogłoszeniu należy zamieścić informacje o terminie i sposobie składania ofert, cenę wywoławczą, wysokość i termin wpłaty wadium, informacje o terminie i miejscu otwarcia ofert oraz wskazać kto ponosi koszty zawarcia umowy. Ogłoszenie o przetargu może być zmienione lub odwołane tylko, wtedy gdy zastrzeżono to w jego treści.

2. Minimalne postąpienie w przetargu ustnym (aukcji) na wyodrębnienie własności wynosi 100,00 złotych.
3. Minimalne postąpienie w przetargu ustnym (aukcji) na najem lokalu użytkowego wynosi 10 groszy.

§ 7

Organizator od chwili udostępnienia warunków, a oferent od chwili złożenia oferty zgodnie z ogłoszeniem przetargu są obowiązani postępować zgodnie z postanowieniami ogłoszenia, a także warunkami przetargu.

§ 8

1. Oferta złożona w toku przetargu ustnego (aukcji) przestaje wiązać, gdy inny uczestnik (licytant) złożył ofertę korzystniejszą, chyba że w warunkach przetargu zastrzeżono inaczej.
2. Jeżeli ważność umowy zależy od spełnienia szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, zarówno organizator aukcji, jak i jej uczestnik, którego oferta została przyjęta, mogą dochodzić zawarcia umowy.

§ 9

1. Oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta albo gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert, chyba że w warunkach przetargu zastrzeżono inaczej.
2. Organizator jest obowiązany niezwłocznie powiadomić na piśmie uczestników przetargu pisemnie o jego wyniku albo o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru.

§ 10

Przyjęcie oferty dokonane z zastrzeżeniem zmiany lub uzupełnienia jej treści poczytuje się za nową ofertę.

§ 11

Przetarg ustalający pierwszeństwo ustanowienia prawa do lokalu ma na celu wybór osoby, na rzecz której zostanie ustanowione prawo odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego.

§ 12

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem roszczeń osób bliskich i osoby, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo (tj. z zastrzeżeniem art. 15 i 16¹ Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych) – Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w

statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 13

W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Prawo do lokalu nabyte w powyższy sposób, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 14

Najemca wybierany jest w drodze przetargu.

§ 15

1. Organizator oraz uczestnik przetargu mogą żądać unieważnienia zawartej umowy, jeżeli strona tej umowy, inny uczestnik lub osoba działająca w porozumieniu z nimi wpłynęła na wynik aukcji albo przetargu w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami. Jeżeli umowa została zawarta na cudzy rachunek, jej unieważnienia może żądać także ten, na czyj rachunek umowa została zawarta lub dający zlecenie.
2. Uprawnienie powyższe wygasa z upływem miesiąca od dnia, w którym uprawniony dowiedział się o istnieniu przyczyny unieważnienia, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zawarcia umowy.

II. Postanowienia szczegółowe.

§ 16

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości i terminie określonych przez Zarząd w ogłoszeniu o przetargu, albo ustanowienie odpowiedniego zabezpieczenia jego zapłaty oraz brak zaległości finansowych wobec Spółdzielni. Wadium nie może być niższe niż 20% ceny wywoławczej i wyższe niż 30% tej ceny.
2. Wadium należy wpłacić w terminie i na numer rachunku bankowego Spółdzielni wskazany w ogłoszeniu o przetargu.
3. Zwrot wadium osobom, które nie wygrały przetargu następuje najpóźniej w dniu następnym po ogłoszeniu wyników przetargu, a ustanowione zabezpieczenie wygasa.
4. Wadium wpłacone przez osoby, które w wyniku przetargu uzyskują prawo odrębnej własności lokalu, domu jednorodzinnego zalicza się na poczet wylicytowanej kwoty prawa pierwszeństwa zawarcia w/w umowy.
5. Wadium wpłacone przez osoby, które w wyniku przetargu zostają najemcami lokalu, zalicza się na poczet kaucji bądź czynszu.
6. Wadium przechodzi na rzecz Spółdzielni, jeżeli uczestnik przetargu, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy.
7. Wadium wszystkich uczestników przetargu ulega przepadkowi, jeżeli żadna z osób fizycznych i prawnych biorących udział w przetargu, nie zgłosi chociaż jednego postąpienia. O przepadku wadium uczestnik przetargu powiadamiany jest na piśmie z uzasadnieniem.

§ 17

1. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników:
 - a) w przypadku przetargu pisemnego chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu,
 - b) w przypadku przetargu ustnego jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował, co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
2. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Zarząd.
3. W pracach komisji przetargowej może brać udział wyznaczony członek Rady Nadzorczej.

§ 18

1. Przetarg ustny prowadzi komisja po nadaniu numerów oferentom z potwierdzeniem wpłaconego wadium. Mandaty z numerami wydaje się uczestnikom przed przetargiem. Numery nadaje się uczestnikom w porządku alfabetycznym według nazwisk lub nazw.
2. Przetarg może się odbyć przy udziale jednego uczestnika.
3. Uczestnicy aukcji zgłaszają ofertę ceny podnosząc mandat.
4. Zaoferowanie ceny wywoławczej w przetargu pisemnym uznaje się za prawidłową ofertę.
5. Zaoferowana cena przestaje być wiążąca, gdy inna osoba biorąca udział w przetargu zaoferuje cenę wyższą. Po ustaniu postąpień prowadzący przetarg uprzedza uczestników, że po trzecim obwieszczeniu najwyższej oferty ceny i stwierdzeniu zamknięcia przetargu, dalsze postąpienia nie będą uwzględniane. Po stwierdzeniu prowadzącego o zamknięciu przetargu na dany lokal wymienia nr oferenta, który wygrał przetarg.
6. Cena osiągnięta w przetargu, pomniejszona o wpłacone wadium, płatna jest w ciągu 30 dni od rozstrzygnięcia przetargu.

§ 19

1. Oferty na przetarg pisemny zbiera Zarząd i przekazuje komisji do rozpatrzenia.
2. Komisja sprawdza czy oferty spełniają wymagane kryteria.
 1. W przypadku przetargu pisemnego, jeżeli wpłynęły co najmniej dwie oferty Komisja przetargowa może odstąpić od przetargu w celu ogłoszenia przetargu ustnego, o czym informuje oferentów.
3. Spośród złożonych, prawidłowych ofert komisja wybiera najkorzystniejszą.
4. Z przetargu sporządzany jest protokół.
5. Protokół z wnioskami komisji przekazywany jest Zarządowi do zatwierdzenia.
6. Zatwierdzony uchwałą Zarządu, protokół z przeprowadzonego przetargu, stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.

§ 20

1. Z przetargu ustnego komisja sporządza protokół, podpisany przez wszystkich członków komisji i przedstawia go Zarządowi do zatwierdzenia.
2. W protokóle należy wymienić:
 - 1) skład komisji,

- 2) datę przetargu,
 - 3) adres lokalu podlegającego przetargowi,
 - 4) nazwiska lub nazwy wszystkich uczestników,
 - 5) przebieg aukcji,
 - 6) nazwisko osoby, która wygrała przetarg,
 - 7) cenę nabycia bądź wysokość czynszu.
3. Zatwierdzony uchwałą Zarządu, protokół z przeprowadzonego przetargu, stanowi podstawę do zawarcia aktu notarialnego lub umowy najmu.

§ 21

Osoba wygrywającą przetarg ma obowiązek wnoszenia opłat eksploatacyjnych lub uiszczania czynszu za lokal od dnia przekazania lokalu w jej władanie.

§ 22

Szczegółowe zasady ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego określa Statut. Tryb i warunki najmu lokali określa Regulamin najmu lokali i miejsc postojowych oraz zamiany lokali.

III. Postanowienia końcowe.

§ 23

W przypadku kiedy dwukrotne ogłoszenie o przetargu na zbycie lokalu mieszkalnego lub zbycie/najem lokalu użytkowego nie doprowadziło do ustalenia kontrahenta, wówczas Spółdzielnia może zawrzeć stosowną umowę w trybie pozaprzetargowym na zasadach przewidzianych w przepisach Kodeksu Cywilnego.

§ 24

1. Regulamin niniejszy obowiązuje od dnia 24.04. 2018 roku.
2. Traci moc Regulamin przeprowadzania przetargu na lokale stanowiące własność Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 31 z dnia 28 października 2008 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Elżbieta Kowalewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Ryszard Mękariski