

Uchwała numer 184 /XXVI/2021

Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi

podjęta w dniu: 07 września 2021

w sprawie uchwalenia

Regulaminu postępowania przetargowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”.

Działając na podstawie § 41 ust. 1 pkt. 12 Statutu Spółdzielni oraz § 4 ust. 2 pkt 12 Regulaminu Rady Nadzorczej

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi uchwala:

Regulamin postępowania przetargowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”.

§2

Regulamin, o którym mowa w §1 uchwały stanowi integralną część niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu jawnym udział wzięło ..8.. członków Rady. Za uchwałą głosowało ..4.. członków. Przeciw uchwale głosowało: ..2.. członków. Wstrzymali się od głosu: ..2.. członków.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Bożena Karolewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Dariusz Trocha

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”
90-302 Łódź, ul. Wolności 15
L. dz. 3802
19.9.21

Regulamin postępowania przetargowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi

Podstawa prawna:

- 1) ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648),
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208),
- 3) Statut Spółdzielni.

§1

1. Regulamin określa zasady, formy i tryb zbywania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Śródmieście” znajdujących się w jej zasobach:
 - 1) lokali mieszkalnych,
 - 2) lokali użytkowych,
 - 3) garaży,
 - 4) miejsc postojowych, tj. udziału we współwłasności hali garażowej wraz z uprawnieniem do wyłącznego korzystania z wydzielonej części nieruchomości wspólnej,
 - 5) nieruchomości gruntowych,
 - 6) platform parkingowych,
2. Przez pojęcie „lokal” użyte w niniejszym regulaminie należy rozumieć nieruchomości i prawa wskazane w § 1 ust. 1.

§2

1. Podstawową formą zbywania nieruchomości i praw o których mowa w §1 ust. 1 jest przeprowadzenie pisemnego przetargu ofertowego opisanego w niniejszym regulaminie.
2. Zarząd może zdecydować o przeprowadzeniu sprzedaży lokali w formie aukcji. W takim przypadku regulamin stosuje się odpowiednio.
3. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny za zbycie lokalu wystawionego na przetarg i przeniesienie jego własności na rzecz osoby, która wygrała przetarg.
4. W przetargu mogą wziąć udział wszystkie osoby i podmioty posiadające zdolność do czynności prawnych z wyjątkiem osób wchodzących w skład komisji przetargowej oraz ich małżonków, zstępnych, wstępnych oraz rodzeństwa.
5. Warunkiem wzięcia udziału w przetargu jest uprzednie dokonanie wpłaty wadium, którego wysokość wynosi 10 % ceny wywoławczej.

§3

1. Ogłoszenie o przeprowadzeniu przetargu Zarząd zamieszcza co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem złożenia ofert w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w tablicach ogłoszeniowych budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
2. W przypadku nieruchomości o wartości przekraczającej 50 tysięcy zł ogłoszenie publikuje się również w prasie lokalnej, oraz co najmniej dwóch branżowych internetowych serwisach ogłoszeniowych o zasięgu ogólnopolskim z zastrzeżeniem § 87 Statutu.
3. W uzasadnionych przypadkach ogłoszenia mogą być również publikowane w innych miejscach.
4. Ogłoszenie o przetargu zawiera informacje o przedmiocie przeprowadzonego przetargu, w szczególności:
 - 1) nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg,
 - 2) przedmiot przetargu,
 - 3) opis lokalu – położenie, powierzchnia, inne informacje istotne,
 - 4) rodzaj przetargu (ograniczony – ze wskazaniem ograniczeń, nieograniczony)
 - 5) cenę wywoławczą,
 - 6) oznaczenie miejsca i terminu złożenia ofert oraz rozstrzygnięcia przetargu,
 - 7) oznaczenie miejsca i terminu rozstrzygnięcia przetargu,
 - 8) wysokość i termin wniesienia wadium oraz sposób jego wpłaty,
 - 9) informację o obowiązywaniu regulaminu postępowania przetargowego,
 - 10) informację o terminie udostępnienia lokalu w celu zapoznania się z jego stanem technicznym,
 - 11) zastrzeżenie o prawie odstąpienia od przeprowadzenia przetargu bez podania przyczyny,
 - 12) ogłoszenia internetowe powinny zawierać zdjęcia poglądowe wszystkich pomieszczeń (z wyłączeniem pomieszczeń zajętych) i graficzny plan lokalu.
5. Podstawę ustalenia ceny wywoławczej lokalu stanowi opinia rzeczoznawcy ds. wyceny nieruchomości.

§4

W celu przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję Przetargową liczącą od 3 do 5 osób. W skład komisji wchodzi co najmniej Przewodniczący i dwóch członków Komisji.

1. Rada Nadzorcza może delegować swoich przedstawicieli do składu komisji.
2. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu dokonuje Komisja Przetargowa.
3. Członkowie Komisji Przetargowej i Zarządu nie mogą brać udziału w przetargu.

§5

1. Pisemne oferty przetargowe przyjmowane są w siedzibie Spółdzielni przy ul. Wigury 15 w zamkniętych kopertach opatrzonych napisem „*przetarg na lokal nr ... w nieruchomości przy ul. nr*” ze wskazaniem numeru lokalu oraz nieruchomości. Oferty mogą być przesłane pocztą, przy czym za termin złożenia oferty przyjmuje się datę wpływu do Spółdzielni.
2. Oferta powinna zawierać imię i nazwisko lub nazwę, dokładny adres oferenta, telefon kontaktowy, proponowaną cenę nabycia, potwierdzenie wpłaty wadium.
3. Do oferty oferent zobowiązany jest załączyć pisemne oświadczenie, w którym oświadcza, że zapoznał się z niniejszym regulaminem i treścią ogłoszenia o przetargu oraz, że akceptuje ich treść oraz warunki postępowania przetargowego. Dodatkowo oferent musi załączyć oświadczenie, że akceptuje warunek, że w przypadku gdy złożona przez niego oferta zostanie wybrana i nie dojdzie do zawarcia pomiędzy nim, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Śródmieście” w Łodzi umowy sprzedaży lokalu z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, wadium przechodzi na własność Spółdzielni, a oferentowi nie będą przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia z tego tytułu.
4. Brak oświadczeń wskazanych w pkt 3 powoduje odrzucenie oferty.
5. Do czasu przekazania ofert Komisji Przetargowej, są one zabezpieczane i przechowywane w Sekretariacie Spółdzielni.
6. Przetarg odbywa się jeżeli wpłynię co najmniej jedna oferta.

§6

1. W terminie wskazanym w ogłoszeniu jako rozstrzygnięcie przetargu Komisja Przetargowa ujawnia treść wszystkich ofert i wybiera oferenta zgodnie z przepisami niniejszego paragrafu.
2. Komisja rozpatrując złożone oferty:
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - b) ustala liczbę otrzymanych ofert i ich stan, sprawdza czy zostały złożone w terminie,
 - c) otwiera koperty z ofertami, sprawdza spełnienie wymogów formalnych oraz analizuje i ocenia pod względem merytorycznym,
 - d) odrzuca oferty nie spełniające warunków przetargu,
 - e) dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty,
3. Jako kryterium wyboru oferty przyjmuje się najwyższą zaoferowaną cenę nabycia.
4. Z przebiegu rozstrzygnięcia przetargu sporządza się protokół zawierający oznaczenie miejsca i czasu przetargu, imiona i nazwiska członków Komisji Przetargowej, przedmiot przetargu, wysokość kwoty wywoławczej, wysokość wadium; potwierdzenie udzielenia informacji o utracie wadium w przypadku gdy oferent którego oferta została wybrana nie uiści w wyznaczonym terminie kwoty stanowiącej cenę nabycia lokalu, imiona i nazwiska oferentów, wskazanie wybranej oferty lub stwierdzenie, że przetarg został zamknięty bez wybrania oferty, albo został odwołany lub unieważniony.



5. Z przebiegu rozstrzygnięcia przetargu sporządza się protokół skrócony zawierający oznaczenie miejsca i czasu przetargu, imiona i nazwiska członków Komisji Przetargowej, przedmiot przetargu, imię i nazwisko osoby której oferta została wybrana wraz z ze wskazaniem zaoferowanej ceny nabycia lub stwierdzenie, że przetarg został zamknięty bez wybrania oferty, albo został odwołany lub unieważniony.
6. Protokół i protokół skrócony podpisują członkowie Komisji Przetargowej.
7. Na podstawie protokołu skróconego Zarząd sporządza informację o rozstrzygnięciu przetargu dot. każdego z lokali, dostępną w siedzibie Spółdzielni dla oferentów w dniu rozstrzygnięcia przetargu.
8. Oferentom, których oferty nie zostały wybrane, wpłacone przez nich wadium jest zwracane w terminie 14 dni od rozstrzygnięcia przetargu.

§7

1. Osobie która spełnia łącznie następujące warunki:
 - a) jest najemcą lokalu lub jego części przez okres co najmniej 12 miesięcy przed terminem rozstrzygnięcia przetargu,
 - b) jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi,
 - c) jest oferentem biorącym udział w przetargu,
 - d) nie posiada żadnych zaległości w płatnościach wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi,w przypadku braku zaoferowania najwyższej ceny nabycia, przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu, za zaoferowaną przez inną osobę najwyższą cenę nabycia.
2. W celu skorzystania z prawa o którym mowa w ust. 1 niezbędne jest złożenie przez osobę o której mowa w ust. 1 oświadczenia o nabyciu lokalu za zaoferowaną najwyższą cenę nabycia, ze wskazaniem tej kwoty w treści oświadczenia, w terminie 5 dni od rozstrzygnięcia przetargu.
3. Spółdzielnia nie musi informować osoby o której mowa w ust. 1 o rozstrzygnięciu przetargu inaczej niż w siedzibie spółdzielni.
4. W przypadku skorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu, przez osobę o której mowa w ust. 1, w terminie wskazanym w ust. 2, jest ona uznana za oferenta wygrywającego przetarg.
5. W terminie 7 dni po rozstrzygnięciu przetargu Komisja Przetargowa sporządza protokół w którym stwierdza wpłynięcie i prawidłowość oświadczeń o których mowa w ust. 2 lub ich brak oraz ewentualne zmiany dot. oferenta wygrywającego przetarg zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu. Protokół zawiera oznaczenie miejsca i czasu przetargu, imiona i nazwiska członków Komisji Przetargowej, przedmiot przetargu, imię i nazwisko osoby której oferta została wybrana wraz z ze wskazaniem zaoferowanej ceny nabycia lub stwierdzenie, że przetarg został zamknięty bez wybrania oferty, albo został odwołany lub unieważniony.

6. Jeżeli warunki wymienione w ust. 1 lit. a)-b) spełnia więcej niż jedna osoba, prawo pierwszeństwa nie przysługuje żadnej z tych osób.
7. Protokół podpisują członkowie Komisji Przetargowej.
8. Protokół sporządzony przez Komisję Przetargową jest zatwierdzany przez Zarząd.

§8

1. Zarząd może unieważnić przetarg lub jego część w następujących przypadkach:
 - a) nie zostaną spełnione przez oferentów warunki regulaminowe przetargu,
 - b) nie wpłynie żadna oferta,
 - c) zaproponowane ceny są niższe niż cena wywoławcza,
 - d) wystąpiła istotna zmiana okoliczności, której nie można było wcześniej przewidzieć, powodująca, że Spółdzielnia nie będzie mogła podpisać umowy przenoszącej własność lokalu na rzecz wygrywającego przetarg oferenta,
 - e) nieuregulowana przez wygrywającego przetarg w wyznaczonym terminie wylicytowanej ceny nabycia lub uchylania się od zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na jego rzecz.
2. W przypadku unieważnienia przetargu z powodów wskazanych w ust. 1 lit. a)-c), Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej, może obniżyć cenę wywoławczą, która nie może być niższa niż o 10% od poprzedniej ceny wywoławczej, jednak nie mniej niż do kwoty stanowiącej 75% wartości lokalu ustalonej zgodnie z §3 ust. 5 i ogłosić następny przetarg.
3. Zarząd może odstąpić od przeprowadzenia przetargu w całości lub części na każdym jego etapie bez podania przyczyny.

§9

1. Spółdzielnia zawiera z oferentem wygrywającym przetarg umowę sprzedaży objętego postępowaniem przetargowym lokalu w formie aktu notarialnego, przy czym umowa ta zawierana jest pod warunkiem wpłaty wylicytowanej ceny nabycia lokalu na rachunek bankowy Spółdzielni. Umowa zobowiązująca do przeniesienia prawa własności, przy uwzględnieniu prawa pierwokupu Miasto Łódź nieruchomości zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt. 4a) i 4b) ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwał Rady Miejskiej w Łodzi: nr XXV/589/16 z 10.02.2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi oraz nr XLII/1095/17 z dnia 22.02.2017 r. w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji miasta Łodzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji, powinna zostać zawarta przed upływem 45 dni od rozstrzygnięcia przetargu.
2. Na poczet ceny o której mowa w ust. 1 zalicza się wadium wpłacone przez oferenta.
3. Wygrywający przetarg ponosi koszty sporządzenia aktu notarialnego, w tym koszty wieczystoksięgowo związane z zawarciem umowy.
4. Jeśli wygrywający przetarg oferent uchyla się od zawarcia umowy określonej w

ust. 1 w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie, traci on prawo do zawarcia umowy, a wpłacone wadium przechodzi na własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi.

5. W przypadku gdy z przyczyn niezależnych od Spółdzielni nie dojdzie do zawarcia pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Śródmieście” w Łodzi, a wybranym w toku postępowania oferentem umowy sprzedaży lokalu, złożone przez tego oferenta wadium przechodzi na własność Spółdzielni, a oferentowi nie będą przysługiwały z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia względem Spółdzielni.

§11

Niniejszy regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 184/XXVI/2011 i obowiązuje z dniem uchwalenia.

§12

Regulamin Sprzedaży Nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 106/XXVI/2019 z dnia 06.08.2019 traci ważność.



Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej