

Regulamin postępowania przetargowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi

Podstawa prawna:

- 1) ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze,
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 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,
 - 7) oraz innych pomieszczeń,
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 30 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 majątkowego.

§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 jakiejkolwiek 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 wpłynie 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 uiszcza 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 przez okres co najmniej 12 miesięcy przed terminem rozstrzygnięcia przetargu i jest członkiem Spółdzielni „Śródmieście” w Łodzi lub jest najemcą lokalu przez okres co najmniej 24 miesięcy przed terminem rozstrzygnięcia przetargu,
 - b) jest oferentem biorącym udział w przetargu,
 - c) 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 skorzystaniu z prawa pierwszeństwa w 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.
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. Protokół podpisują członkowie Komisji Przetargowej.
7. Protokół sporządzony przez Komisję Przetargową jest zatwierdzany przez Zarząd.

§8

1. Zarząd może unieważnić przetarg lub jego część z następujących przyczyn:
 - a) 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,
 - b) nieuregulowania przez wygrywającego przetarg w wyznaczonym terminie wylicytowanej ceny nabycia lub uchylania się od zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na jego rzecz.
2. W przypadku gdy przetarg lub jego część został zamknięty bez rozstrzygnięcia z uwagi na to, że:
 - a) nie zostały spełnione przez oferentów warunki regulaminowe przetargu,
 - b) nie wpłynęła żadna oferta lub zaproponowane ceny są niższe niż cena wywoławcza – decyzja co do unieważnienia przetargu i zbycia lokalu podlega zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą, jeżeli nie narusza to §8 ust. 3,
 - c) Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej, może w następnym przetargu obniżyć cenę wywoławczą lokali, która nie może być niższa niż o 15% wartości lokalu ustalonej zgodnie z § 3 ust. 5. Obniżenie ceny wywoławczej może nastąpić na tych samych zasadach w kolejnych przetargach o kolejne nie więcej niż 15% wartości lokalu, jednak nie do kwoty niższej niż 60% wartości lokalu ustalonej zgodnie z § 3 ust. 5.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, biorąc pod uwagę analizę ekonomiczną zasadności zbycia lokalu i jego właściwości, w przypadku dwukrotnego braku zbycia lokalu za minimalną kwotę wskazaną w ust. 2 (60% wartości lokalu ustalonej zgodnie z §3 ust. 5), Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej, może obniżyć cenę wywoławczą do kwoty, która nie może być niższa niż 50% wartości lokalu ustalonej zgodnie z §3 ust. 5.
4. Zarząd może odstąpić od przeprowadzenia przetargu w całości lub części na każdym jego etapie bez podania przyczyny

§9

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 10.02.2016r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi oraz nr XLII/1095/17 z dnia 22.02.2017r. w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji miasta Łodzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji, powinna zostać zawarta przed upływem 45 dni od rozstrzygnięcia przetargu.

Na poczet ceny o której mowa w ust. 1 zalicza się wadium wpłacone przez oferenta.

Wygrywający przetarg ponosi koszty sporządzenia aktu notarialnego, w tym koszty wieczystoksięgowe związane z zawarciem umowy.

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.

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.

§10

Niniejszy regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 107/XXVII/2025 z dnia 03 czerwca 2025 r. i obowiązuje od dnia 1 lipca 2025 r.

§11

Regulamin Sprzedaży Nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/XXVII/2023 z dnia 22 sierpnia 2023 r. traci ważność z dniem 30 czerwca 2025 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Magdalena Kaczmarek

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Dariusz Trzcina

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Uchwała nr 107/XXVII/2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi

z dnia 03 czerwca 2025 r.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu postępowania przetargowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi.

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” w Łodzi.

§ 2

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

§ 3

Z dniem 30.06.2025 r. traci moc Regulamin postępowania przetargowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/XXVII/2023 z dnia 22 sierpnia 2023 r.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie od dnia 01 lipca 2025 r.

W głosowaniu jawnym wzięło udział 11 członków Rady. Za uchwałą głosowało 11 osób, przeciw uchwale głosowało 0 osób, wstrzymało się od głosu 0 osób.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Magdalena Kaczmarek
Magdalena Kaczmarek

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Dariusz Trocha
Dariusz Trocha

