

2024 r.

TEKST JEDNOLITY

R E G U L A M I N

**przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu
mieszkalnego w zasobach Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 2/2015 z dnia 03 lutego 2015 r., Uchwałą Nr 2/2020 Rady Nadzorczej z dnia 11.02.2020 r., Uchwałą Nr 41/2021 Rady Nadzorczej z dnia 04 października 2021 r. oraz Uchwałą Nr 33/2024 Rady Nadzorczej z dnia 26 sierpnia 2024 r. i obowiązuje od dnia zatwierdzenia.

I. Postanowienia ogólne

Podstawy prawne :

- Ustawa z dnia 16 września 1982r., Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z 15 grudnia 2000 r., o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
- Statut Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. Postanowienia szczegółowe

§ 1

1. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego dokonuje się w trybie :
 - a/ nieograniczonego przetargu ofertowego lub
 - b/ nieograniczonego przetargu ustnego .
2. O wyborze formy przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.
3. Ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu na rzecz osoby wyłonionej w przetargu Spółdzielnia dokonuje na zasadach i w trybie określonym przez Statut Spółdzielni.

§ 2

Spółdzielnia informuje o przetargu poprzez zamieszczenie ogłoszenia w miejscu publicznym w swojej siedzibie oraz w administracjach osiedlowych Spółdzielni, w prasie, Urzędzie Miejskim oraz internecie.

§ 3

Ogłoszenie o przetargu winno zawierać co najmniej:

- a/ nazwę i adres Spółdzielni,
- b/ opis i lokalizację lokalu mieszkalnego,
- c/ kwotę wywoławczą, wysokość wadium oraz wysokość opłaty przetargowej,
- d/ informacje o warunkach jakie muszą spełniać stający do przetargu,
- e/ miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
- f/ informacje o możliwości zapoznania się z regulaminem przetargu,
- g/ wskazanie miejsca w siedzibie Spółdzielni, gdzie można zapoznać się z niniejszym regulaminem,
- h/ informację o możliwości odwołania przez Spółdzielnię przetargu bez podania przyczyn.

§ 4

Skreślono

§ 5

Ogłoszenie przetargowe jest jedyną formą informacji o wolnych lokalach dla osób zainteresowanych.

§ 6

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne.
2. Osobę prawną w przetargu reprezentuje jej Zarząd lub ustanowiony dla tego celu pełnomocnik.
3. Pełnomocnik osoby prawnej startującej w przetargu winien przedstawić szczególne pisemne upoważnienie do udziału w przetargu zawierające dane osobowe pełnomocnika w tym jego PESEL oraz numer dowodu osobistego.

§ 7

Wyznaczony przez Spółdzielnię przetarg winien być przeprowadzony zgodnie z ogłoszeniem nie wcześniej niż 2 tygodnie od dnia, w którym się ono ukazało.

§ 8

1. Osoby stające do przetargu obowiązane są wnieść wadium, którego wysokość ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Wadium należy wpłacić przelewem na konto Spółdzielni najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg a kopię przelewu dołączyć do oferty.
3. Osoby stające do przetargu oprócz wadium obowiązane są do wniesienia opłaty przetargowej w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni + VAT za każdą złożoną ofertę /przelewem/.
4. Opłata przetargowa winna być wniesiona najpóźniej w dniu poprzedzającym otwarcie ofert a kopię potwierdzenia jej wpłaty należy dołączyć do składanej oferty.
5. Opłata przetargowa podlega zwrotowi tylko w przypadku unieważnienia przetargu przez Spółdzielnię

§ 9

1. Przetargi przeprowadza się komisyjnie.
2. Komisję przetargową powołuje i zatwierdza jej skład Zarząd Spółdzielni.
3. W pracach komisji przetargowej nie mogą brać udziału osoby, które:
 - a/ są członkami rodziny osoby uczestniczącej w przetargu,
 - b/ pozostają z uczestniczącym w przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Członek komisji przetargowej, który:
 - a/ stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności określone w ust. 3 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego udziału w pracach komisji;
 - b/ w przypadku gdy bierze udział w posiedzeniach komisji mimo, iż winien się wyłączyć z jej prac podlega odpowiedzialności dyscyplinarnej.

§ 10

1. Podczas przeprowadzania postępowania przetargowego komisja sporządza protokół zawierający następujące dane:
 - a/ opis lokalu mieszkalnego,
 - b/ imiona i nazwiska oraz adresy osób przystępujących do przetargu,
 - c/ oferowaną przez przystępującego do przetargu kwotę,
 - d/ uzasadnienie przerwania postępowania przetargowego – jeżeli takie miało miejsce lub nie dokonania wyboru,
 - e/ uzasadnienia dokonania wyboru.

2. Wyniki przetargu zatwierdza uchwałą Zarząd Spółdzielni po rozpatrzeniu protokołu komisji przetargowej.

§ 11

Spółdzielnia zobowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkie osoby biorące udział w nieograniczonym przetargu oraz do prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 12

Kwota wywoławcza jest rynkową wartością lokalu i określona jest na podstawie wyceny rzeczoznawcy.

§ 13

Przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu jest organizowany przez Spółdzielnię w celu uzyskania najkorzystniejszej ceny.

§ 14

1. Po otwarciu ofert Komisja przetargowa ustala oferenta, który zaproponował najkorzystniejszą cenę.
2. W przypadku niemożności rozstrzygnięcia przetargu z uwagi na złożenie przez uczestników pisemnego ofertowego przetargu najkorzystniejszych ofert o tej samej wartości zostanie przeprowadzony pomiędzy nimi dodatkowy przetarg, w terminie nie później niż 7 dni od posiedzenia Zarządu, na którym zatwierdzono protokół z I-go przetargu. Stawka wyjściowa do dodatkowego przetargu stanowi równowartość najwyższych stawek zaproponowanych przez oferentów w przetargu nierozstrzygniętym. Powyższa procedura będzie stosowana do chwili wyłonienia jednej najkorzystniejszej oferty i każdorazowo będzie wymagała wniesienia opłaty na pokrycie kosztów przetargu.
3. Jeżeli przedmiot przetargu nie znajdzie nabywcy spośród oferentów w nim uczestniczących, Spółdzielnia może ogłosić przetarg na najem tego lokalu.

4. skreślono

5. skreślono

6. skreślono

§ 15

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą:
 - a/ zakończenia postępowania przetargowego wszystkim jego uczestnikom, za wyjątkiem osoby, która wygrała przetarg,
 - b/ odwołania przetargu i unieważnienia.
2. Przystępujący do przetargu traci wadium jeżeli:
 - a/ w terminie 30-tu dni od daty wygrania przetargu nie wpłaci na konto Spółdzielni wylicytowanej kwoty,
 - b/ nie dopełni wszystkich formalności związanych z zawarciem umowy.
3. W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przedłużony przez Zarząd.
4. Wpłacona wysokość wadium wliczona jest w poczet wylicytowanej kwoty.

5. Osoba, która wpłaci wadium na więcej niż jedno mieszkanie i w przypadku wygrania przetargu na kolejne mieszkania przyjmie tylko jedno z nich, traci wadium wniesione na pozostałe mieszkania, na które złożone przez nią oferty zostały uznane za najkorzystniejsze.

§ 16

1. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.
2. Regulamin przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego winien być umieszczony w internecie jak również wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia, w którym ukazało się ogłoszenie.

§ 17

1. Rozpoczęcie przetargu następuje w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu.
2. Przetarg prowadzi komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.

§ 18

Ustala się następujący harmonogram przetargu ustnego:

- a/ odczytanie warunków przetargu,
- b/ sprawdzenie tożsamości osób stających do przetargu oraz sporządzenie imiennej listy obecności,
- c/ stwierdzenie zgodności wniesionego wadium,
- d/ dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki zawarte w punktach b/ - c/ lub ich pełnomocników posiadających odpowiednie pełnomocnictwa poświadczane przez notariusza lub radcę prawnego RSM,
- e/ przeprowadzenie licytacji w niżej podany sposób:
 - prowadzący licytację podaje kwotę wywoławczą,
 - uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz to wyższe kwoty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia,
 - postępowanie kwoty licytacji nie może być niższy niż 100 złotych.
- f/ wyłonienie zwycięzcy,
- g/ zamknięcie przetargu,
- h/ sporządzenie protokołu z przeprowadzonego przetargu.

§ 19

1. Przetarg ofertowy składa się z części jawnej i niejawnej. Część niejawna przeprowadzana jest bezpośrednio po części jawnej.
2. Część jawna odbywa się w obecności oferentów, natomiast część niejawną przetargu komisja przeprowadza bez udziału oferentów.
3. W części jawnej komisja przetargowa:
 - stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - ustala liczbę złożonych ofert na poszczególne lokale,
 - otwiera koperty z ofertami i sprawdza zgodność oferty z warunkami podanymi w ogłoszeniu o przetargu oraz odczytuje zaoferowaną kwotę.
4. W części niejawnej komisja przetargowa:
 - sprawdza zgodność wniesionego wadium,
 - wyłania zwycięzców przetargu,

- zamyka przetarg,
- sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.

§ 20

1. Spółdzielnia może odwołać przetarg bez podania przyczyn.
 2. Przetarg ustny uznaje się za rozstrzygnięty, a jego wyniki za ważne, jeżeli przystąpi do niego przynajmniej jedna osoba, która zaoferuje kwotę nie niższą niż kwota wywoławcza powiększoną o postąpienie w kwocie co najmniej 100 złotych . W przypadku złożenia tylko jednej oferty, która nie spełnia wymogu minimalnego postąpienia, decyzję o jej przyjęciu lub odrzuceniu podejmuje komisja przetargowa.
 3. Przetarg ofertowy uznaje się za ważny i rozstrzygnięty, jeżeli ofertę złoży przynajmniej jeden oferent, który zaoferuje kwotę nabycia lokalu w wysokości co najmniej kwoty wywoławczej powiększonej o kwotę co najmniej 100,00PLN. W przypadku złożenia tylko jednej oferty, która nie spełnia wymogu minimalnego postąpienia, decyzję o jej przyjęciu lub odrzuceniu podejmuje komisja przetargowa.
- 4. skreślono**
5. Zarząd Spółdzielni może unieważnić wyniki przeprowadzonego przetargu jeżeli:
 - a. został przeprowadzony z naruszeniem postanowień niniejszego regulaminu,
 - b. wszystkie złożone oferty nie spełniały ustalonych wymogów formalnych,
 - c. z innych ważnych przyczyn.
 6. Komisja odrzuci oferty zawierające wady oświadczenia woli, nieczytelne lub budzące wątpliwości co do ich treści bądź zawierające przeróbki czy też skreślenia.

§ 21

1. Nadzór nad aktualizacją niniejszego Regulaminu pełni Dział Członkowski - Lokalowy, który dokonuje jego przeglądu co najmniej raz w roku , najpóźniej do końca listopada oraz każdorazowo w przypadku zmiany przepisów, na podstawie których ustalono jego zasady. Z dokonanego przeglądu należy sporządzić notatkę.
2. Nieaktualny Regulamin zainteresowane komórki organizacyjne przechowują w swojej dokumentacji przez okres 5 lat.
3. Dział Organizacji i Samorządu przechowuje nieaktualny egzemplarz w/w Regulaminu przez okres 10 lat, po upływie których zostaje przekazany do archiwum, gdzie będzie przechowywany bezterminowo.
4. Szczegółowy sposób postępowania z w/w aktem wewnątrzspółdzielczym reguluje procedura P -3 „Nadzór nad dokumentami i udokumentowanymi informacjami”.

§ 22

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 2/2015 Rady Nadzorczej Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 3.02.2015 r. a jego zmiany Uchwałą Nr 2/2020 Rady Nadzorczej z dnia 11.02.2020 r., Uchwałą Nr 41/2021 Rady Nadzorczej z dnia 04.10.2021 r. oraz Uchwałą nr 33/2024 Rady Nadzorczej z dnia 26.08.2024 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Tekst jednolity niniejszego regulaminu został uchwalony Uchwałą Nr 33/2024 Rady Nadzorczej z dnia 26.08.2024 r. i uwzględnia zmiany przyjęte uchwałami wymienionymi

w ust. 1.

Niniejszy tekst jednolity wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

3. Na podstawie Uchwały Nr 2/2015 Rady Nadzorczej z dnia 03.02.2015 r. stracił moc „Regulamin przetargu na ustanowienie odrębnej własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w zasobach RSM” zatwierdzony Uchwałą Nr 133/2007 Rady Nadzorczej Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 29 października 2007 r.

**Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej**

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

.....
mgr Adam Kubiczek

.....
mgr Norbert Rózga

Ruda Śląska, dnia 26.08.2024 r.