

REGULAMIN
przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu
w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „URSUS” w Warszawie („Spółdzielnia”)

I. Podstawa prawna i zakres regulacji

- 1) Regulamin określa zasady i tryb przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w zasobach Spółdzielni, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali („lokale mieszkalne”).
- 2) Podstawa prawna:
 - a) ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami),
 - b) ustawa - Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zmianami),
 - c) Statut Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „URSUS” w Warszawie („Statut”).

II. Postanowienia ogólne

- 1) Przetargowi w trybie niniejszego Regulaminu podlegają lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, stanowiące własność Spółdzielni, co do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a lokal został opróżniony i przekazany Spółdzielni.
- 2) Przetarg ogłasza się w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu i przekazania go Spółdzielni.
- 3) Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie Spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu („pierwszeństwo w nabyciu lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
- 4) W przypadku złożenia równorzędnych ofert przez oferentów innych niż członkowie opisani w ust. 3 powyżej, o pierwszeństwie decyduje data i godzina złożenia oferty.

III. Ogłoszenie przetargu

- 1) Spółdzielnia zawiadamia o przetargu poprzez umieszczenie ogłoszeń w klatkach schodowych budynków, w siedzibie Spółdzielni oraz poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Ogłoszenia o przetargu powinny być dokonane co najmniej na 10 dni kalendarzowych przed terminem przetargu. W jednym ogłoszeniu można zamieszczać informacje o przetargach na kilka lokali mieszkalnych.
- 2) Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać następujące informacje:
 - a) położenie, piętro, powierzchnię i zwięzły opis lokalu mieszkalnego,
 - b) inne informacje lub warunki uznane przez Zarząd Spółdzielni za istotne, np.: opis stanu technicznego, termin ewentualnego zasiedlenia, informację odnośnie możliwości oglądania lokalu,
 - c) cenę wywoławczą, którą stanowi rynkowa wartość lokalu mieszkalnego określona przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - d) termin wpłaty ceny oferowanej,
 - e) miejsce i termin składania ofert,
 - f) wysokość wadium, termin i sposób jego wpłaty.
- 3) Zmiana lub odwołanie zarówno ogłoszenia, jak i warunków przetargu jest dopuszczalna do terminu początkowego składania ofert wyłącznie wówczas, gdy zamieszczono stosowną klauzulę w ogłoszeniu o przetargu.

IV. Forma i treść ofert

- 1) Oferty powinny być złożone na piśmie w nieprzejrzystej i trwale zabezpieczonej kopercie z dopiskiem „*Oferta przetargowa na lokal mieszkalny nr ... przy ul.*”
- 2) Oferta powinna zawierać:
 - a) dane oferenta: imię, nazwisko (nazwa firmy w przypadku przedsiębiorców), NIP, PESEL,
 - b) adres zamieszkania lub adres do korespondencji oraz numeru telefonu,
 - a) oświadczenie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu objętego ogłoszeniem,
 - b) oferowaną cenę,
 - c) potwierdzenie wpłaty wadium w sposób określony w ogłoszeniu,
 - d) oświadczenie o zapoznaniu się i nie wnoszeniu zastrzeżeń do:
 - stanu technicznego lokalu,
 - treści ogłoszenia oraz niniejszego Regulaminu,
 - e) oświadczenie o zgodzie oferenta na:
 - przepadek na rzecz Spółdzielni wpłaconego wadium w przypadku nieuzasadnionego odstąpienia od zawarcia umowy przez oferenta, lub nie wpłaceniu w wyznaczonym terminie całej zadeklarowanej kwoty przetargowej, w przypadku wyboru jego oferty przez Spółdzielnię.

- udostępnienie i przetwarzanie jego danych osobowych przez Spółdzielnię w zakresie wszelkich czynności związanych z przeprowadzaniem przetargu oraz zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.

- f) zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wypis z Krajowego Rejestru Sądowego oraz zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON - w przypadku gdy oferentem jest osoba fizyczna będąca przedsiębiorcą lub osoba prawna,
- g) oświadczenie członka Spółdzielni o spełnieniu warunków określonych w pkt. II.3 Regulaminu potwierdzające przysługiwanie oferentowi prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu,
- h) własnoręczny podpis oferenta

V. Wadium

- 1) Warunkiem uczestniczenia w przetargu jest wniesienie wadium przez osobę przystępującą do przetargu w terminie i wysokości podanej w ogłoszeniu o przetargu.
- 2) Wysokość wadium jest ustalana przez Zarząd Spółdzielni, przy czym nie może przekraczać 10 % ceny wywoławczej.
- 3) Wadium może być płacone gotówką w kasie znajdującej się w siedzibie Spółdzielni lub przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni wskazany w ogłoszeniu o przetargu. Sposób płatności wadium określa szczegółowo ogłoszenie o przetargu.
- 4) Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet ceny kupna lokalu.
- 5) Wadium zostanie zwrócone oferentowi w wysokości nominalnej w przypadku:
 - a) odrzucenia oferty przez Komisję Przetargową,
 - b) unieważnienia przetargu,
 - c) nie wybrania oferty przez Komisję Przetargową,
 - d) nie zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni wybranej oferty,
 - e) pisemnego wniosku oferenta, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert.
- 6) Zwrot wadium następuje w terminie 7 dni po zakończeniu przetargu lub od dnia otrzymania wniosku, o którym mowa w pkt. 5 ust. 5 pkt e powyżej.
- 7) Wadium ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni, jeżeli uczestnik przetargu, mimo wyboru jego oferty, uchyla się od zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub od zapłaty zaoferowanej ceny, jak również w razie uchylecia się przez wygrywającego przetarg od dokonania czynności o których mowa w punkcie VIII Regulaminu.

VI. Komisja Przetargowa

- 1) Do wykonania czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu powołana zostaje przez Zarząd Spółdzielni stała lub czasowa komisja przetargowa w składzie 3-5 osób wyznaczonych spośród pracowników Spółdzielni („komisja przetargowa”). Komisji przetargowej przewodniczy osoba spośród jej członków wskazana przez Zarząd.

- 2) Posiedzenie komisji przetargowej zwołuje przewodniczący. Posiedzenie komisji przetargowej uznaje się za ważne, jeśli odbywa się w składzie co najmniej 3 osób.
- 3) Otwarcie kopert zawierających oferty następuje z udziałem oferentów w siedzibie Spółdzielni.
- 4) Do kompetencji komisji przetargowej należy:
 - a) przygotowanie tekstu ogłoszenia o przetargu,
 - b) sporządzenie listy otrzymanych ofert,
 - c) ocena przedłożonych ofert pod względem formalnym tj. zbadanie nienaruszalności kopert, następnie otwarcie i odczytanie ofert,
 - d) odrzucenie ofert niespełniających wymogów określonych w pkt. IV Regulaminu bądź złożonych po terminie wskazanym w ogłoszeniu,
 - e) wykluczenie z postępowania przetargowego oferenta, w przypadku stwierdzenia, że dostarczone przez niego informacje istotne dla prowadzonego postępowania są nieprawdziwe,
 - f) w przypadku złożenia przynajmniej jednej oferty, sporządzenie protokołu z przebiegu postępowania przetargowego zawierającego następujące informacje: skład osobowy komisji, datę i miejsce otwarcia ofert, dane oferentów z prawem pierwszeństwa nabycia lokalu, ceny oferowanej przez oferentów, informacje o uiszczonym wadium, wskazanie najkorzystniejszej oferty z wnioskiem do Zarządu o zawarcie umowy z zaproponowanym przez komisję oferentem,
- 5) Członkiem w komisji przetargowej nie może być osoba, która:
 - a) jest członkiem rodziny oferenta,
 - b) pozostaje z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który może budzić uzasadnione wątpliwości co do jego bezstronności.
- 6) Członek komisji przetargowej, który stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności określone w ust. 5 powyżej powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania.

VII. Rozstrzygnięcie przetargu, powiadomienie o wyniku

- 1) Rozstrzygnięcie przetargu następuje w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu i ma charakter jawny.
- 2) Z przebiegu przetargu komisja przetargowa sporządza protokół zawierający w szczególności:
 - a) opis lokalu mieszkalnego ,
 - b) imiona i nazwiska oraz adresy osób ubiegających się o zawarcie umowy,
 - c) informacje o spełnieniu warunków wymaganych od stawających do przetargu,
 - d) uzasadnienie przerwania postępowania lub nie dokonania wyboru, jeżeli takie nastąpiło,
 - e) uzasadnienie dokonania wyboru.
- 3) Najkorzystniejszą ofertę przewodniczący Komisji Przetargowej przedstawia Zarządowi do akceptacji. Akceptacja oferty przez Zarząd Spółdzielni stanowi podstawę do zawarcia umowy z tym oferentem.

- 4) O wyniku przetargu lub o jego zamknięciu bez dokonania wyboru oferty Spółdzielnia powiadamia pisemnie uczestników przetargu w terminie 10 dni od rozstrzygnięcia przetargu.

VIII. Obowiązki wygrywającego przetarg

- 1) Wygrywający przetarg zobowiązany jest do wpłaty na konto Spółdzielni oferowanej ceny w terminie 21 dni od powiadomienia go o wyborze jego oferty.
- 2) Warunkiem zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności na rzecz wygrywającego przetarg jest dokonanie przez wygrywającego czynności określonej w ust. 1.
- 3) W przypadku niedokonania przez wygrywającego czynności z ust. 1 Spółdzielnia jest uprawniona do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli o wyborze oferty. W takim przypadku oferta złożona w toku przetargu przez oferenta przestaje wiązać.
- 4) W przypadku, o którym mowa w ust. 3, Zarząd Spółdzielni może zaproponować zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności kolejnemu oferentowi, którego oferta jest najkorzystniejsza lub któremu w dalszej kolejności przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia lokalu.

IX. Postanowienia końcowe

- 1) W przypadku, gdy pierwszy przetarg nie dał rezultatu, w tym szczególności jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu lub żaden z uczestników przetargu nie złożył oferty zgodnej z wymogami określonymi w niniejszym Regulaminie lub Spółdzielnia złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli o wyborze oferty, należy zorganizować kolejne przetargi, przy czym Zarząd Spółdzielni może ustalić cenę wywoławczą w wysokości niższej niż wartość rynkowa lokalu, jednak nie niższą niż 75 % wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę.
- 2) Umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego zawierana jest przed notariuszem wskazanym przez Zarząd RSM „Ursus”. Wszelkie koszty związane z ustanowieniem oraz przeniesieniem prawa odrębnej własności lokalu na wygrywającego przetarg, w tym wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym, obciążają osobę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
- 3) Niniejszy Regulamin został uchwalony na mocy uchwały nr 208/2014 Zarządu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „URSUS” w Warszawie i wchodzi w życie z dniem 04.12.2014 r.

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. eksploatacji i rozwoju

inż. Kazimierz Przybytkowski

Członek Zarządu
ds. ekonomiczno-finansowych
Główny Księgowy
mgr Anna Frączek

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Robert Gorzycki