

REGULAMIN ORGANIZOWANIA PRZETARGÓW NA ZBYCIE LUB NAJEM LOKALI SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „TARGOWA” W WARSZAWIE

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin organizowania przetargów na zbycie lub najem lokali Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Targowa” stosuje się w przetargu na zbycie lub najem nieruchomości w rozumieniu przepisów prawa cywilnego, stanowiących własność Spółdzielni, tj. będących przedmiotem odrębnej własności:
 - 1) lokali mieszkalnych,
 - 2) lokali użytkowych.
2. Do przetargu na zbycie prawa do lokalu mieszkalnego, co do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu, przepisy niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio, z uwzględnieniem zapisów Statutu i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich osób ubiegających się o zawarcie umowy i do prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 2

1. Przetarg na zbycie lub najem nieruchomości stanowiących własność Spółdzielni należy przeprowadzić w postępowaniu publicznym.
2. Postępowanie obejmujące zbycie nieruchomości jest prowadzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
3. Postępowanie publiczne polega na zaproszeniu do udziału w przetargu przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, publikację ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni i w prasie lokalnej.
4. Spółdzielnia przeprowadza przetarg w następujących formach:
 - a) przetarg pisemny (złożenie ofert cenowych),
 - b) przetarg ustny nieograniczony (licytacja).
5. Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni.
6. Przed przystąpieniem do przetargu Zarząd Spółdzielni określa formę przetargu i warunki przetargu, w tym termin składania ofert, cenę wywoławczą lokalu lub czynszu najmu oraz wysokość wadium.
7. Termin przetargu należy wyznaczyć tak, aby pomiędzy datą obwieszczenia przetargu a terminem rozstrzygnięcia przetargu lub daty naboru ofert upłynęło co najmniej 14 dni kalendarzowych.

ec
K 1
G
R

KOMISJA PRZETARGOWA

§ 3

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa, której przewodniczącego oraz członków każdorazowo wyznacza w drodze uchwały Zarząd Spółdzielni.
2. Komisja składa się z 3 do 5 członków. W skład Komisji wchodzi członkowie Zarządu oraz członkowie Rady Nadzorczej.
3. Osoba, której interesów dotyczy postępowanie przetargowe, jak również jeżeli postępowanie dotyczy interesów jego małżonka, zstępnych, wstępnych i powinowatych, a także osób z którymi członek pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu, nie może być członkiem komisji przetargowej.
4. Członek komisji przetargowej, który:
 - 1) stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności określone w ust. 3, powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania,
 - 2) zgodnie z ust. 3 powinien być wyłączony z postępowania przetargowego, a bierze udział w pracach komisji podlega wyłączeniu uchwałą komisji przetargowej, podjętą większością głosów, a podjęte przez niego czynności są nieważne.
5. Spośród swoich członków, komisja przetargowa wybiera Przewodniczącego, w głosowaniu zwykłą większością głosów.

POSTĘPOWANIE PRZETARGOWE

§ 4

1. Przetarg jest organizowany przez Spółdzielnię w celu wyłonienia najkorzystniejszej oferty, w szczególności uzyskania najwyższej ceny i tym sposobem, wyboru osoby z pierwszeństwem zawarcia umowy sprzedaży lub najmu lokalu w Spółdzielni.
2. W przetargu mogą wziąć udział wszystkie zainteresowane osoby, które wcześniej uiszcza wadium w wysokości określonej w ogłoszeniu.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) opis i lokalizację lokalu stawianego na przetarg,
 - 3) informację o formie przetargu,
 - 4) cenę wywoławczą oraz inne warunki oferty,
 - 5) dane kontaktowe, gdzie zainteresowane osoby mogą uzyskać wszelkie informacje na temat lokalu i sposobu przeprowadzenia przetargu,
 - 6) termin i miejsce składania ofert,
 - 7) termin i miejsce rozstrzygnięcia przetargu, tj. otwarcia ofert, licytacji,
 - 8) wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłaty,
 - 9) skutki odstąpienia od przetargu i podpisania umowy,
 - 10) zastrzeżenie o prawie swobodnego wyboru oferty w przypadku złożenia ofert zawierających takie same warunki,
 - 11) zastrzeżenie o możliwości odwołania przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny.

em *2*
OK *J*

§ 5

1. Wartość wadium nie może być niższa niż 5% ceny wywoławczej.
2. Kopię dowodu wniesienia wadium dołącza się do oferty.
3. Wadium jest wnoszone na rachunek bankowy wskazany przez Spółdzielnię w ogłoszeniu.
4. W tytule przelewu należy podać dokładny adres lokalu, którego wpłata dotyczy.
5. Wpłata wadium na dany lokal uprawnia do udziału w przetargu obejmującym zbycie lub najem tylko tego lokalu, na który została dokonana. Osoby, które chcą brać udział w postępowaniu obejmującym kilka lokali, powinny dokonać wpłaty wadium na każdy z nich oddzielnie.

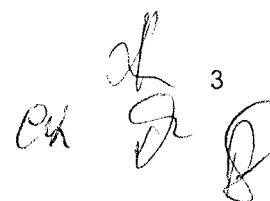
§ 6

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w terminie 7 dni od chwili zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom przetargu, oprócz wygrywającego.
2. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości lub kaucji zabezpieczającej.
3. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.
4. Regulamin powinien być dostępny w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu oraz na stronie internetowej prowadzonej przez Spółdzielnię.

§ 7

1. Przetarg pisemny prowadzi Komisja Przetargowa.
2. Rozpoczęcie przetargu rozpoczyna się w miejscu i czasie określonym w ogłoszeniu.
3. Komisja Przetargowa w postępowaniu jawnym:
 - a) sprawdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - b) otwiera złożone oferty,
 - c) ustala, które z nich uznaje za ważne,
 - d) ustala, czy oferenci uiszcili wymagane wadium,
 - e) podaje zaoferowane ceny oraz nazwiska osób, które złożyły oferty
4. Ceny zgłoszone w ofertach są cenami ostatecznymi i nie ma możliwości ich zmiany przez oferentów.
5. W części tajnej przed przystąpieniem do wyboru oferty, Komisja Przetargowa sprawdza złożone oferty pod względem ich kompletności, zgodnie z materiałami przetargowymi w szczególności:
 - a) potwierdza, czy wadium zostało zdeponowane na konto Spółdzielni,
 - b) potwierdza, czy zaoferowana cena jest, zgodnie z wymaganiami, wyższa niż cena wywoławcza,
 - c) potwierdza złożenie przez oferentów wymaganych oświadczeń.
6. Po sprawdzeniu kompletności złożonych ofert, Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza listę osób, które zostały dopuszczone do dalszego postępowania przetargowego. Przetarg wygrywa oferent, który zgłosił najwyższą cenę. Komisja Przetargowa w przypadku stwierdzenia kilku ofert o zbliżonej, bądź tej samej treści, oferentów tych może zaprosić do przetargu w formie licytacji.
7. Przetarg pisemny, do którego przystąpi jedna osoba, uważa się za prawidłowy i przetarg jest ważny.

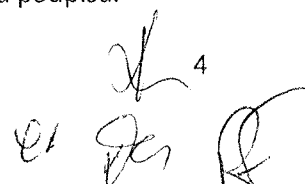
OK 3



8. Przetarg pisemny uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeśli:
 - a) do przetargu nie przystąpiła żadna osoba spełniająca warunki formalne;
 - b) żaden z uczestników nie zaoferował ceny wyższej niż cena wywoławcza z zastrzeżeniem § 10 ust. 3.
9. Nabywca, który w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię uchyli się od zawarcia umowy i nie przejmie przedmiotu przetargu, traci prawa wynikające z wygranego przetargu oraz złożone wadium.

§ 8

1. Przetarg ustny odbywa się w przypadku uzyskania, w odpowiedzi publicznej na ogłoszenie, co najmniej dwóch równorzędnych ofert.
2. Przed przystąpieniem do licytacji prowadzący przetarg stwierdza wpłatę wadium i dopuszcza do przetargu licytantów, którzy dokonali wpłaty wymaganego wadium.
3. Przetarg ustny, w wyniku którego do licytacji przystąpi jedna osoba, uważa się za prawidłowy i przetarg jest ważny pod warunkiem, że nastąpi co najmniej jedno postąpienie w licytacji.
4. Przetarg ustny uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeśli:
 - a) do przetargu nie przystąpiła żadna osoba spełniająca warunki formalne;
 - b) żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3.
5. Licytacja odbywa się od wywołania stawki podanej w ogłoszeniu.
6. Postąpienie nie może wynosić mniej niż jeden procent wywołanej stawki z zaokrągleniem wwyż do pełnych złotych.
7. Zaoferowana stawka przestaje wiązać uczestników przetargu, gdy inny uczestnik postąpił stawką wyższą.
8. Po ustaniu postąpień, prowadzący przetarg, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu zamyka przetarg i udziela przybicia licytantowi, który zaoferował najwyższą stawkę.
9. Z chwilą przybicia następuje rozstrzygnięcie licytacji na rzecz licytanta, który zaoferował najwyższą stawkę.
10. Licytant, który wygrał licytację jest obowiązany przejąć przedmiot licytacji po wpłaceniu kwoty odpowiadającej cenie/stawce wynikającej z przybicia o jakiej mowa w niniejszym paragrafie, w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.
11. Nabywca, który w terminie określonym w trybie ust 10 uchyli się od zawarcia umowy i nie przejmie przedmiotu licytacji, traci prawa wynikające z przybicia oraz złożone wadium.
12. Komisja przetargowa sporządza protokół który powinien zawierać:
 - a) oznaczenie miejsca i czasu przetargu,
 - b) imiona i nazwiska osób prowadzących przetarg,
 - c) wysokość wywołanych stawek, najwyższą stawkę zaoferowaną za przedmiot przetargu,
 - d) imię, nazwisko i adres nabywcy,
 - e) termin przekazania przedmiotu przetargu z uwzględnieniem terminu wpłaty wskazanego zgodnie z treścią ust. 10,
 - f) wnioski i oświadczenia osób obecnych przy przetargu,
 - g) wzmiankę o odczytaniu protokołu,
 - h) podpisy osób prowadzących przetarg i nabywcy lub wzmiankę o przyczynie braku podpisu.

 4

ROZDZIAŁ II ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 9

1. Cena wywoławcza lokalu przeznaczonego do zbycia w drodze przetargu ustalana jest przez Zarząd w drodze uchwały, na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
2. Cena wywoławcza nie może być niższa niż wartość rynkowa określona w operacie szacunkowym.
3. W przypadku bezskutecznego przeprowadzenia przetargu, Zarząd ogłaszając kolejny przetarg, zgodnie z przyjętymi zasadami, dokonuje obniżki ceny wywoławczej, ustalonej zgodnie z ust. 2, pomniejszonej o 10% i niezwłocznie ogłasza nowy przetarg.

§ 10

1. W przypadku zakończenia przetargu z wynikiem pozytywnym i wyboru oferty, Komisja Przetargowa informuje o dokonanym wyborze Zarząd, który jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić oferenta o wyborze jego oferty oraz o miejscu i terminie zawarcia umowy.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu, powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. Koszty zawarcia aktu notarialnego i postępowania wieczysto-księgowego pokrywa nabywca lokalu.

ROZDZIAŁ III NAJEM

§ 11

1. Najemcami lokali użytkowych mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu w celu prowadzenia działalności gospodarczej jest brak jej uciążliwości dla okolicznych mieszkańców.
3. Umowa, o której mowa w ust. 2 pod warunkiem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

12

1. Przedmiotem przetargu jest uzyskanie pierwszeństwa na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego będącego w zasobach Spółdzielni.
2. Przetarg ma na celu wyłonienie najemcy, który zaoferował najwyższą stawkę czynszową netto za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, w odniesieniu do stawki czynszowej, zwanej dalej „ceną wywoławczą”, określonej przez Zarząd Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni ustala uchwałą również inne warunki umowy, takie jak czas trwania umowy, kaucję oraz inne istotne elementy umowy.
4. Osoba przystępująca do przetargu ma obowiązek złożyć oświadczenie, że znany jest jej stan techniczny lokalu. Powinna także w przypadku lokali użytkowych złożyć zaświadczenia o niezaleganiu wydanymi przez właściwy ZUS oraz Urząd Skarbowy.

u
 5

§ 13

1. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu lub żaden z uczestników przetargu przeprowadzonego w formie licytacji nie zaoferował ceny ponad cenę wywoławczą.
2. W przypadku, gdy dwa kolejne przetargi zakończą się wynikiem negatywnym Spółdzielnia odstępuje od przeprowadzenia przetargu, a decyzję o wyborze najemcy i warunkach umowy najmu podejmuje Zarząd.
3. Zarząd Spółdzielni zachowuje uprawnienia odwołania przetargu na każdym etapie bez podania przyczyny.

§ 14

1. W przypadku zakończenia przetargu z wynikiem pozytywnym wygrywający przetarg zobowiązany jest w terminie 14 dni od daty zakończenia przetargu zawrzeć ze Spółdzielnią umowę najmu na lokal będący przedmiotem przetargu.
2. W przypadku niezawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 wpłacone wadium nie podlega zwrotowi na rzecz wygrywającego przetarg i staje się własnością Spółdzielni. W zawiadomieniu umieszcza się informację o tym uprawnieniu.

§ 15

Z postępowania przetargowego Komisja sporządza protokół zawierający:

- 1) opis lokalu,
- 2) imiona i nazwiska oraz adresy osób stawających do przetargu,
- 3) zaproponowaną przez osoby uczestniczące kwotę,
- 4) informację o spełnieniu warunków uczestnictwa w przetargu,
- 5) uzasadnienie dokonania wyboru konkretnej oferty.

§ 16

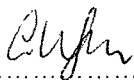
Traci moc „Regulamin przydziału lokali wolnych w sensie prawnym stanowiących własność SBM „Targowa” w Warszawie zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 7a/08 w dniu 26 marca 2008 r.

§17

Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia podjęcia uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Targowa” w Warszawie nr 26/10/2014 z dnia 23.10.2014 r.

Sekretarz

Rady Nadzorczej
Elżbieta Kuflińska



Z-ca Przewodniczącego

Rady Nadzorczej
Dariusz Kula



Przewodniczący

Rady Nadzorczej
Katarzyna Kozicka



Rafał Feldo
radca prawny