

Regulamin **określający tryb i zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności** **lokalu mieszkalnego w zasobach Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej** **w Wieluniu**

§ 1

Zakres regulacji

1. Podstawą prawną niniejszego Regulaminu są art. 11 ust. 2 i art. 17¹² ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116), § 67 i § 68 Statutu Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wieluniu.
2. Regulamin określa zasady ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych (zwanym w dalszej części Regulaminu lokalem), wolnych w sensie fizycznym i prawnym, odzyskanych przez Spółdzielnię.

§ 2

Postanowienia ogólne

1. O zakwalifikowaniu lokalu do przetargu decyduje Zarząd Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wieluniu.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu w terminie 30 dni od dnia powiadomienia przez Spółdzielnię (przetarg ograniczony).
3. Wyłonienia członka z najdłuższym stażem oczekiwania dokonuje Zarząd Spółdzielni w oparciu o dokumentację członkowską.
4. W przypadku nierozstrzygnięcia przetargu ograniczonego, Spółdzielnia ogłasza przetarg nieograniczony, w którym mogą uczestniczyć członkowie WSM jak i inne osoby.
5. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium przez osobę przystępującą do przetargu, w terminie i wysokości określonej w ogłoszeniu.
6. Wadium stanowi równowartość 10% ceny wywołania.
7. Wadium płatne jest przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni wskazany w ogłoszeniu o przetargu.
8. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet ceny kupna.
9. Wadium zostanie zwrócone 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.
10. Zwrot wadium następuje niezwłocznie po zakończeniu przetargu lub od dnia otrzymania wniosku, o którym mowa w pkt. 9 lit. e, nie później niż w ciągu 7 dni.
11. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się przez wygrywającego przetarg od dokonania czynności, o których mowa w § 7 Regulaminu.

12. Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyn na każdym etapie przetargu, jeżeli w ogłoszeniu o przetargu zamieszczona zostanie stosowna klauzula. O unieważnieniu przetargu Spółdzielnia zawiadamia oferentów w formie pisemnej.
13. W przypadku złożenia równorzędnych ofert decyduje data i godzina złożenia oferty.

§ 3

Ogłoszenie przetargu

1. Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu powiadamiając o przetargu poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, w radio, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni przy ul. A. Strugaj 1 w Wieluniu oraz w telewizji kablowej WSM.
2. Ogłoszenie o przetargu zawiera m.in. następujące informacje:
 - a) nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg,
 - b) położenie, piętro i powierzchnię lokalu,
 - c) rodzaj przetargu,
 - d) wskazanie o sposobie zasięgnięcia informacji o lokalu oraz o terminie oglądania lokalu,
 - e) cenę wywołania nie niższą niż wartość wkładu budowlanego określonego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - f) miejsce i termin składania ofert,
 - g) termin i miejsce rozstrzygnięcia przetargu,
 - h) wysokość wadium, termin i sposób jego wpłaty,
 - i) zastrzeżenie, że wygrywający przetarg ponosi wszelkie koszty za ogół czynności notarialnych, w tym wynagrodzenie notariusza, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz ewentualne koszty podatkowe,
 - j) zastrzeżenie m.in. że Spółdzielnia ma prawo unieważnienia przetargu bez podawania przyczyn.

§ 4

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, os./ul.". Na kopercie odnotowana jest data wpływu i liczba dziennika. oraz godzina wpływu. Oferty nadesłane pocztą, przyjmuje się za złożone w terminie wpływu do Spółdzielni.
2. Oferta powinna zawierać:
 - a) dane oferenta: imię i nazwisko bądź nazwa firmy,
 - b) adres zamieszkania, numer telefonu,
 - c) oferowaną cenę,
 - d) potwierdzenie wpłaty wadium,
 - e) własnoręczny podpis oferenta.
3. Wzór oferty stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu.

§ 5

Komisja Przetargowa

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa, złożona z pracowników Spółdzielni w składzie: przewodniczący, sekretarz i członek oraz przedstawiciel Rady Nadzorczej, wybrany spośród jej grona.

2. Posiedzenie Komisji zwołuje przewodniczący.
3. Otwarcie kopert zawierających oferty może nastąpić z udziałem oferentów w siedzibie Spółdzielni.
4. Komisja rozpatrując złożone oferty:
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - b) ustala liczbę otrzymanych ofert oraz czy zostały złożone w terminie i sprawdza stan kopert,
 - c) otwiera koperty z ofertami, sprawdza spełnienie wymogów formalnych,
 - d) Komisja odrzuca oferty złożone po terminie, nie posiadające dowodu wpłaty wadium oraz nie spełniające wymogów formalnych,
 - e) dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty (z najwyższą zaoferowaną kwotą), a następnie wyniki rozstrzygnięcia przedstawia Zarządowi Spółdzielni w celu zatwierdzenia.
5. Prace Komisji Przetargowej kończy protokół, który powinien określać m. in.: skład osobowy Komisji, datę otwarcia ofert, dane oferentów, wysokość ceny oferowanej, informacje o uiszczonym wadium, wskazanie najkorzystniejszej oferty z wnioskiem do Zarządu o zawarcie umowy z zaproponowanym przez Komisję oferentem.
6. Protokół sporządza się w dwóch egzemplarzach i podpisują go wszyscy członkowie Komisji.

§ 6

Rozstrzygnięcie przetargu, powiadomienie o wyniku

1. Rozstrzygnięcie przetargu następuje na najbliższym posiedzeniu Komisji Przetargowej i ma charakter niejawny.
2. Przewodniczący Komisji przedstawia Zarządowi najkorzystniejszą ofertę do akceptacji. Akceptacja stanowi podstawę do zawarcia umowy z tym oferentem.
3. Wybrany oferent zostaje powiadomiony przez Spółdzielnię o wyborze jego oferty, niezwłocznie po posiedzeniu Zarządu.
4. Osoba wygrywająca przetarg przejmuje lokal w aktualnym jego stanie technicznym, a remont przeprowadza we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 7

Obowiązki wygrywającego przetarg

1. Wygrywający przetarg, w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu zobowiązany jest do wpłaty na konto Spółdzielni oferowanej ceny.
2. Warunkiem zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności na rzecz wygrywającego przetarg jest dokonanie przez wygrywającego czynności określonej w ust. 1.
3. Wygrywający przetarg ponosi wszelkie koszty za ogół czynności notarialnych, w tym wynagrodzenie notariusza oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz ewentualne koszty podatkowe.
4. W przypadku nie dokonania przez oferenta czynności określonych w ust. 1, Spółdzielnia jest uprawniona do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli o wyborze oferty.
5. Zarząd Spółdzielni może w sytuacji określonej w ust. 4, zaproponować zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności i przeniesienia własności kolejnemu oferentowi, którego oferta jest najkorzystniejsza.

§ 8
Postanowienia końcowe

1. W przypadku, gdy pierwszy przetarg nieograniczony nie da rezultatu, należy zorganizować kolejne przetargi, w tej samej cenie wywoławczej.
2. Zarząd Spółdzielni ma prawo do obniżenia ceny wywoławczej lokalu, za zgodą Rady Nadzorczej WSM, wówczas stosuje się procedurę przetargową zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. .
3. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny.
4. Z treścią niniejszego regulaminu każdy przystępujący jest zobowiązany zapoznać się przed złożeniem oferty.
5. Regulamin wyłożony jest do powszechnego wglądu w Dziale Członkowsko-Mieszkaniowym.
6. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie zastosowanie mają postanowienia Statutu WSM, przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116) i kodeksu cywilnego.
7. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wieluniu.