

Uchwała numer 51/XXVI/2018

Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi

podjęta w dniu: 04-12-2018

w sprawie: uchwalenia regulaminu sprzedaży nieruchomości SM „Śródmieście” w Łodzi.

Na podstawie §41 ust 1 pkt. 20 Statutu Spółdzielni i §4 ust. 2 pkt. 20 Regulaminu Rady Nadzorczej:

§1

Rada Nadzorcza uchwała Regulamin sprzedaży nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi.

§2

Dotychczas obowiązujący Regulamin postępowania przetargowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej numer 37/XXVI/2018 z dnia 16-10-2018 traci ważność.

§3

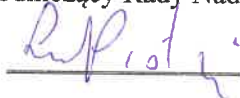
Tekst jednolity uchwalonego regulaminu stanowi załącznik nr 1 uchwały.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu udział wzięło 8 członków Rady. Za uchwałą głosowało 8 członków. Wstrzymali się od głosu: 0 członków. Przeciw głosowało: 0 członków.

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Łukasz Piotrowski

Sporządzający Protokół



Łukasz Małkiewicz

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”

L. dz.

2961 Jan

L. ts

5.12.18

Regulamin sprzedaży nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi

Podstawa prawna:

- 1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r., o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U, z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.)
- 2) statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi (zwany dalej „Statutem”)
- 3) regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi

§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.
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. Aukcję prowadzi się zgodnie z §3, w sprawach nieokreślonych stosuje się odpowiednio pozostałe postanowienia regulaminu.
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 jest określana przez Zarząd.

§ 3

1. Przed rozpoczęciem aukcji osobom, który wpłaciły wadium wręcza się numery uprawniające do udziału w aukcji.
2. Aukcję otwiera przewodniczący Komisji Przetargowej, który przekazuje uczestnikom przetargu informacje dotyczące:
 - oznaczenia nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
 - powierzchni nieruchomości,
 - opisu nieruchomości,
 - przeznaczenia nieruchomości i sposobu jej zagospodarowania,
 - ceny wywoławczej nieruchomości,
 - zobowiązań lub obciążeń, których przedmiotem jest nieruchomość,
 - informację o wpłaconym wadium,
 - minimalnej wysokości postąpienia,
 - skutków uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości,
 - sposobu przyjęcia najwyższej oferowanej ceny nabycia nieruchomości poprzez trzykrotne wywołanie najwyższej zaoferowanej ceny, po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie będą przyjmowane.
3. Licytacja odbywa się poprzez uniesienie numeru uprawniającego do wzięcia udziału w aukcji oraz głośnym i wyraźnym zaoferowaniu ceny nabycia nieruchomości.
4. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % ceny wywoławczej nieruchomości.
5. Komisja uwzględnia wyłącznie tę podaną przez uczestnika cenę nabycia nieruchomości, która jest wyższa od poprzedniej o ustalone postąpienie.
6. Uczestnicy mają prawo zgłaszać kolejne ceny nabycia nieruchomości do czasu trzykrotnego wywołania przez Przewodniczącego Komisji ostatniej najwyższej ceny nabycia nieruchomości.
7. Zamknięcie przetargu następuje po trzykrotnym wywołaniu przez Przewodniczącego Komisji najwyższej zaoferowanej ceny nabycia nieruchomości. Po zamknięciu aukcji Przewodniczący Komisji ogłasza imię i nazwisko osoby lub nazwę firmy wygrywającej przetarg.
8. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.
9. Z przebiegu postępowania Komisja sporządza protokół.



§4

1. Ogłoszenie o przeprowadzeniu przetargu Zarząd Spółdzielni zamieszcza co najmniej 40 dni przed wyznaczonym terminem przetargu w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w tablicach ogłoszeniowych budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
2. W przypadku nieruchomości o wartości przekraczającej 20 tysięcy zł ogłoszenie publikuje się również w prasie lokalnej, oraz portalach internetowych otodom.pl, olx.pl i allegro.pl Ogłoszenia internetowe muszą być aktywne przez okres co najmniej 28 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
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 przeprowadzania przetargu;
 - 7) wysokość i termin wniesienia wadium oraz sposób jego wpłaty;
 - 8) informację o obowiązywaniu regulaminu postępowania przetargowego;
 - 9) informację o terminie udostępnienia lokalu w celu zapoznania się z jego stanem technicznym;
 - 10) zastrzeżenie o prawie odstąpienia od przeprowadzenia przetargu bez podania przyczyny;
 - 11) ogłoszenia internetowe muszą zawierać zdjęcia poglądowe wszystkich pomieszczeń i graficzny plan lokalu.
5. Podstawę ustalenia ceny wywoławczej lokalu stanowi opinia rzeczoznawcy ds. wyceny nieruchomości.

§5

1. 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 w tym co najmniej jeden z członków musi być członkiem Spółdzielni nie będącym pracownikiem Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może delegować swoich przedstawicieli do składu komisji.
3. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu dokonuje Komisja Przetargowa.

§6

1. Pisemne oferty przetargowe przyjmowane są w siedzibie Spółdzielni przy ul. Wigury 15 w zamkniętych kopertach opatrzonych napisem „*przetarg na lokal ...*” 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 jakiegokolwiek roszczenia z tego tytułu.
4. Brak oświadczeń wskazanych w pkt. 3 powoduje odrzucenie oferty.
5. Do czasu przekazania ofert Komisji Przetargowej, są one zabezpieczone i przechowywane w Sekretariacie Spółdzielni.
6. Przetarg odbywa się, jeżeli wpłynie co najmniej jedna oferta.

§7

1. W terminie wskazanym w ogłoszeniu 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 licytacji 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 uści** 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. Do protokołu załącza się złożone



oferty oraz kopie opublikowanych ogłoszeń.

5. Protokół podpisują członkowie Komisji Przetargowej.

6. Protokół sporządzony przez Komisję Przetargową jest zatwierdzany przez Zarząd.

7. Oferentom, których oferty nie zostały wybrane, wpłacone przez nich wadium jest zwracane w terminie 7 dni roboczych od rozstrzygnięcia przetargu.

§8

1. Zarząd może unieważnić przetarg w następujących przypadkach:

- a) nie zostaną spełnione przez oferentów warunki regulaminowe przetargu,
- b) nie wpłynie żadna oferta,
- c) zaproponowane ceny są niższe niż cena wywoławcza,
- d) 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,
- e) nieuregulowana przez wygrywającego przetarg w wyznaczonym terminie wylicytowanej ceny nabycia lub uchylania się od zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na jego rzecz.

2. W przypadku unieważnienia przetargu z powodów wskazanych w ust. 1 lit. b)-c), Zarząd może obniżyć cenę wywoławczą, która nie może być niższa niż o 10% od poprzedniej ceny wywoławczej, jednak nie mniej niż 75% wartości lokalu i ogłasza następny termin przetargu.

§9

1. 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 ta powinna zostać zawarta najpóźniej przed upływem 45 dni od rozstrzygnięcia przetargu.

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

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

4. 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.

5. 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

Zarząd Spółdzielni publikuje harmonogram sprzedaży lokali w okresie najbliższych 3 miesięcy, który aktualizuje co miesiąc. Harmonogram jest publikowany w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni. Harmonogram musi zawierać adres, oznaczenie piętra, powierzchnię użytkową oraz oszacowaną wartość lokalu.

§11

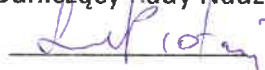
Niniejszy regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 51/XXVI/2018 i obowiązuje z dniem uchwalenia.

Sporządzający Protokół



Łukasz Mańkiewicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Łukasz Piotrowski