

REGULAMIN
w sprawie zasad i trybu sprzedaży, najmu,
dzierżawy i zbycia mienia
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku

REGULAMIN
w sprawie zasad i trybu sprzedaży, najmu, dzierżawy i zbycia mienia
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa procedury postępowania w sprawie zasad i trybu sprzedaży, najmu, dzierżawy i zbycia mienia w Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku, w tym:

- 1) najem lokali mieszkalnych i użytkowych,**
- 2) sprzedaż na odrębną własność,**
- 3) dzierżawę gruntu,**
- 4) zawarcie umowy na adaptację pomieszczeń ogólnego użytku na samodzielne lokale mieszkalne lub użytkowe,**
- 5) sprzedaż maszyn i urządzeń,**
- 6) sposób zagospodarowania nieużytkowanego sprzętu i materiałów.**

2. Zestawienie nieużytkowanego sprzętu i materiałów przygotowują osoby materialnie odpowiedzialne wraz z propozycją sposobu zagospodarowania uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku, następnie sprzedaż odbiorcom zewnętrznym zgodnie z wyceną.

3. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych, sprzedaż na odrębną własność, dzierżawa gruntu, zawarcie umowy na adaptację pomieszczenia ogólnego użytku (np. poddasze nieużytkowe) oraz sprzedaż maszyn i urządzeń odbywa się w formie przetargu ustnego (licytacji). Decyzję podejmuje Zarząd.

4. Trybu przetargowego nie stosuje się w przypadku:

- 1) zmiany podmiotowej najemcy lub jego nazwy lokalu użytkowego spowodowanej wewnętrznymi przekształceniami organizacyjnymi dokonanymi w firmie najemcy;
- 2) rezygnacji najemcy z najmu lokalu i wskazania następcy zobowiązującego się przejąć lokal bez konieczności jego opróżniania i odnawiania wraz z przejęciem ewentualnych zobowiązań dotychczasowego najemcy, przy jednoczesnym zachowaniu stawki czynszu najmu nie niższej od płaconej przez dotychczasowego najemcę.

5. Lokale, na które w przetargu nie zgłoszono żadnych ofert mogą być bez konieczności ogłaszania drugiego przetargu wynajęte przez Zarząd tym najemcom, z którymi wynegocjowane zostaną najkorzystniejsze dla Spółdzielni warunki najmu.

Rozdział II Tryb i przebieg przetargu

§ 2

Procedury prowadzone będą w formie przetargu ustnego (licytacji).

§ 3

1. Przetarg ogłasza się publicznie poprzez:

- 1) publikację ogłoszenia w prasie lokalnej lub ogólnokrajowej,
oraz
 - 2) zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Spółdzielni i publikację na stronie internetowej Spółdzielni pod adresem: www.sm.olecko.pl.
2. Ogłoszenie o przetargu Spółdzielnia Mieszkaniowa w Olecku podaje do wiadomości publicznej co najmniej 2 tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. Ogłoszenie o przetargu zawiera:
- 1) nazwę i adres Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - 2) przedmiot przetargu,
 - 3) cenę wywoławczą oraz równowartość postąpienia licytacyjnego,
 - 4) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
 - 5) zastrzeżenie o prawie wycofania każdej nieruchomości z przetargu lub unieważnienia go bez podania przyczyny,
 - 6) informacje na temat wadium zawierającą w szczególności:

- a) termin wniesienia wadium,
 - b) numer rachunku bankowego, na który należy uiścić wadium,
 - c) zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni jeżeli wygrywający przetarg uchyla się od podpisania umowy lub wpłaty ceny nabycia w określonym terminie.
- 7) pouczenie, że wadium uczestnika wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet ceny nabycia, a pozostałym uczestnikom przetargu wadium będzie zwrócone w terminie do 14 dni od zakończenia przetargu.

§ 4

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w składzie 3 osobowym.
2. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej może odwołać przetarg lub unieważnić przetarg bez podania przyczyny w każdej chwili, nawet po rozpoczęciu licytacji. Podjęcie decyzji w tym zakresie wyłącza jakiegokolwiek roszczenia wobec wszelkich podmiotów w związku z wszczęciem postępowania przetargowego.

§ 5

1. Licytacja rozpoczyna się od podania ceny wywoławczej przedmiotu postępowania przetargowego i poinformowania o wysokości jednokrotnej minimalnej kwoty postępowania. Minimalną kwotę jednokrotnego postępowania ustala Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Cena wywoławcza nie może być niższa od wartości rynkowej przedmiotu postępowania przetargowego określonej operatem szacunkowym (sprzedaż lokali) lub wyceną (sprzedaż maszyn i urządzeń) sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego, na zlecenie Spółdzielni Mieszkaniowej. W przypadku braku operatu szacunkowego lub wyceny, cenę wywoławczą ustala Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej. Zarząd Spółdzielni dla każdej licytacji ustala kwotę postąpienia licytacyjnego.
3. Przetarg wygrywa uczestnik, który zadeklarował najwyższą cenę nabycia przedmiotu postępowania przetargowego, jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszego postępowania (przy jednoczesnym braku dalszych zgłoszeń rosnących kwot postępowania przez licytantów) nikt nie zadeklarował wyższej ceny.
4. Licytacja dochodzi do skutku, jeżeli na dany przedmiot przetargu wadium wpłacił przynajmniej jeden uczestnik i zadeklarował cenę nabycia wyższą od ustalonej przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej ceny wywoławczej.
5. Po zakończeniu licytacji Przewodniczący Komisji Przetargowej ogłasza wyniki i zamyka przetarg.
6. Komisja przetargowa z przeprowadzonego przetargu sporządza protokół, który podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.
7. Protokół z przebiegu przetargu powinien zawierać:
 - 1) oznaczenie czasu i miejsca przetargu,
 - 2) imienny skład Komisji Przetargowej oraz imiona i nazwiska obserwatorów przetargu,
 - 3) opis przedmiotu przetargu,
 - 4) wykaz osób dopuszczonych i nie dopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - 5) wysokość ceny wywoławczej,
 - 6) najwyższą cenę osiągniętą w przetargu,
 - 7) dane uczestnika wygrywającego przetarg,
 - 8) podpisy członków Komisji Przetargowej i obserwatorów przetargu.

Rozdział III Postępowanie przetargowe

§ 6

Zarząd powinien poinformować Przewodniczącego Rady Nadzorczej na 7 dni przed terminem przetargu o jego rodzaju. Rada Nadzorcza może wytypować ze swojego składu członka, który będzie uczestniczyć w pracach Komisji Przetargowej jako obserwator przebiegu przetargu.

§ 7

1. Uczestnik wygrywający przetarg przejmuje przedmiot postępowania przetargowego w jego aktualnym stanie technicznym i pokrywa związane z nim koszty.

2. Uczestnik wygrywający przedmiot postępowania przetargowego jest obowiązany zapłacić cenę nabycia po ogłoszeniu wyniku przetargu w terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, nie dłuższy niż 7 dni.

3. Po spełnieniu wymogów ust. 2 z uczestnikiem, który wygrał przetarg Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę w sprawie przedmiotu postępowania przetargowego w terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, nie dłuższym niż 7 dni.

§ 8

1. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą określoną przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.

2. W przypadku gdy przetarg nie zostanie rozstrzygnięty z powodu braku uczestników, Zarząd w ogłoszeniu o kolejnym przetargu może obniżyć cenę wywoławczą.

§ 9

1. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej, jeżeli wygrywający przetarg nie wpłaci zadeklarowanej kwoty przedmiotu postępowania przetargowego lub uchyli się od zawarcia umowy.

2. Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonuje zwrotu wadium osobom, które nie wygrały przetargu w terminie do 14 dni od dnia zakończenia przetargu.

3. Uczestnik zainteresowany nabyciem praw do kilku przedmiotów zamówienia, obowiązany jest wpłacić wadium na każdy przedmiot zamówienia.

4. Wadium należy wpłacić przelewem na konto Spółdzielni Mieszkaniowej podane w ogłoszeniu o przetargu.

5. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu zalicza się na poczet ceny nabycia przedmiotu zamówienia.

§ 10

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne lub ich pełnomocnicy na podstawie udzielonego im upoważnienia.

2. W przetargu mogą brać udział osoby, które udokumentują wpłatę wadium.

3. Do przetargu nie mogą przystępować:

a) członkowie Komisji Przetargowej i ich krewni (rodzice, małżonkowie, dzieci, rodzeństwo),

b) osoby posiadające zadłużenie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rozdział IV Przepisy końcowe

§ 11

Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może odstąpić od stosowania postanowień niniejszego regulaminu, w szczególności przeprowadzenia postępowania przetargowego.

§ 12

Dokumenty przetargowe należy przechowywać przez okres 5 lat.

§ 13

Sprawy wszczęte przed dniem wejścia w życie Regulaminu, należy regulować w trybie dotychczasowym.

§ 14

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

§ 15

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku dnia 16.09.2022 r. uchwałą nr 16/2022.

Sekretarz RN
Maciej Kozłowski

Przewodniczący RN
Wacław Sapięha