

R e g u l a m i n

przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w zasobach Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” w Tychach.

I.

Lokal mieszkalny wolny w sensie fizycznym i prawnym może zostać sprzedany wraz z przypadającym na ten lokal udziałem w częściach wspólnych nieruchomości, w tym w prawie własności, na którym stoi budynek, osobie fizycznej lub prawnej - w drodze przetargu - po wyrażeniu zgody na zbycie przez uchwałą Walnego Zgromadzenia i na warunkach w niej określonych.

II.A Przetarg ograniczony – zasady ogólne

1. W pierwszej kolejności Spółdzielnia ogłasza przetarg ograniczony do członków PSM „Stella” w Tychach. Przetarg ograniczony może mieć formę przetargu ustnego lub pisemnego; o wyborze formy przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.
2. Przetarg ogłaszany jest poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach w budynkach i na stronie internetowej PSM „Stella” oraz w prasie lokalnej, w terminie co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. Warunkiem przeprowadzenia przetargu, o którym mowa w pkt. I jest udział przynajmniej **dwóch** członków, którzy spełnili warunki, o których mowa w pkt 5 i 6.
4. Umowa kupna–sprzedaży zostanie zawarta z osobą, która zaoferuje w przetargu najwyższą cenę oraz spełni pozostałe warunki określone w niniejszym Regulaminie.
5. Uczestnik przetargu wpłaca: 5.000,0 zł wadium. W przypadku, gdy uczestnik zamierza wziąć udział w przetargach dotyczących kilku lokali mieszkalnych zobowiązany jest wpłacić wadium na każdy lokal oddzielnie.
6. Osoba przystępująca do przetargu podaje swoje dane personalne / dane osób upoważnionych do reprezentacji osoby prawnej:
 - a) imię i nazwisko, / nazwę firmy ¹
 - b) numery : PESEL / KRS i NIP ¹
 - c) adres zamieszkania, /siedzibę ¹
 - d) nr rachunku bankowego
 - e) adres mailowy
 - f) nr telefonuoraz składa
 - g) oświadczenie, że zapoznała się z lokalizacją i stanem technicznym lokalu, Regulaminem przetargu, a zadeklarowaną /wylicytowaną kwotę wpłaci na konto Spółdzielni w terminie wyznaczonym przez Zarząd oraz przedstawi dowód wpłaty na wadium.
W przypadku występowania w trakcie przetargu w imieniu innej osoby, wymagane jest pełnomocnictwo poświadczony notarialnie lub przez pracownika Spółdzielni.
 - h) W przypadku przetargu pisemnego zadeklarowana cena, dowód wpłaty wadium, pełnomocnictwo oraz oświadczenie, o którym mowa w pkt 6 g) musi znaleźć się w treści oferty lub załącznikach do niej.
7. Osobom, które nie wygrały przetargu, wadium zostanie zwrócone najpóźniej w piątym dniu roboczym – licząc od dnia następującego po przetargu, na rachunek bankowy wskazany zgodnie z pkt 6 d).
8. Osobie wygrywającej przetarg – wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet ceny lokalu.
9. Ogłoszenie powinno zawierać :
 - a) przedmiot przetargu tj. opis lokalu i jego adres;

- b) cenę minimalną nie niższą niż wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym rzeczoznawcy opracowanym stosownie do art. 2 pkt 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która w przypadku przetargu ustnego jest ceną wywoławczą;
- c) termin (datę i godzinę) i miejsce licytacji, a w przypadku przetargu ustnego termin i miejsce składania ofert;
- d) wysokość wadium wynoszącą 5.000,00 zł;
- e) formę, termin i miejsce wpłaty wadium;
- f) pouczenie o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy;
- g) zastrzeżenie PSM „Stella” prawa do zmiany lub odwołania ogłoszenia o przetargu oraz jego warunków, a także prawa do odwołania lub unieważnienia wyników przetargu, bez podania przyczyn.

II.B. Przetarg ograniczony pisemny

1. Spośród ofert spełniających kryteria zawarte w pkt II.A. 5 i 6, które wpłynęły w wyznaczonym przez PSM STELLA w ogłoszeniu terminie, Zarząd Spółdzielni – w obecności wskazanych przez RN jej przedstawicieli w liczbie od 1-3 - wybierze ofertę, która zawiera deklarację najwyższej ceny w stosunku do ceny zawartej w ogłoszeniu o przetargu i zawiadomi wygrywającego oferenta listem poleconym lub pocztą elektroniczną, na adres podany w ofercie, o dokonanej wyborze, w terminie 14 dni od daty zgłaszania ofert, podając równocześnie kwotę, którą należy zapłacić, termin zapłaty oraz rachunek bankowy, na który należy dokonać wpłaty. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu pieniędzy na rachunek Spółdzielni.
2. Pozostałych oferentów zawiadamia się w ten sam sposób, że ich oferta nie została wybrana. Osobom, tym wadium zostanie zwrócone najpóźniej w 5 dniu roboczym – licząc od dnia następującego po terminie, o którym mowa w pkt II.B.1 na rachunek bankowy wskazany w ich ofertach.
3. Z osobą wygrywającą przetarg, która wpłaciła kwotę, o której mowa w pkt II.C.3 zostanie zawarta umowa, o której mowa w pkt II.A.4 niniejszego Regulaminu, w formie aktu notarialnego.
4. O terminie zawarcia umowy notarialnej Spółdzielnia zawiadomi pisemnie wygrywającego przetarg najpóźniej na 14 dni przed tą datą, chyba że strony ustalą zgodnie inny termin. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych związanych z transakcją oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego, a także wszelkie inne opłaty i podatki ponosi nabywca.
5. Nie wywiązuje się przez osobę wygrywającą przetarg, z obowiązków zawartych w pkt II.B.1, a także nie przystępuje do aktu notarialnego zgodnie z pkt II.B.4 Regulaminu, zwalnia Spółdzielnię z obowiązku zawarcia umowy kupna-sprzedaży lokalu mieszkalnego. W takim przypadku wpłacone wadium przepada.
6. Z zastrzeżeniem pkt II.B.7-10 nin. regulaminu, w przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy z osobą wygrywającą przetarg ustny, Spółdzielnia może zawrzeć umowę kupna-sprzedaży lokalu mieszkalnego z członkiem PSM Stella, który zaproponował w swojej ofercie kolejną, najwyższą cenę i spełni warunki niniejszego Regulaminu lub ogłosić przetarg nieograniczony – wg uznania Zarządu – pisemny lub ustny.
7. W przypadku gdy dwie lub więcej ważnych ofert zawierało identyczną cenę zarząd PSM Stella organizuje pomiędzy tymi oferentami przetarg ustny (licytację), zawiadamiając ich o tym w formie, o której mowa w pkt II.B.1, podając datę, godzinę i miejsce przetargu oraz wysokość postąpienia.
8. Do przetargu tego mają zastosowanie zapisy zawarte w pkt II.C nin. regulaminu, przy czym cenę wywoławczą stanowi wówczas cena zawarta w tych ofertach.
9. W przypadku nieprzystąpienia któregoś z oferentów do licytacji wpłacone przez niego wadium przepada. Licytacja odbędzie się jeśli weźmie w niej udział przynajmniej 2-ch pozostałych oferentów.
10. O ile na licytację stawi się wyłącznie jeden oferent Spółdzielnia z nim zawrze umowę notarialną kupna sprzedaży - za cenę wywoławczą - po spełnieniu warunku, o którym mowa w pkt.II.C.3 .

II. C. Przetarg ustny

1. Przetarg **ustny** odbywa się w formie licytacji polegającej na zgłaszaniu kolejnych propozycji cenowych.
2. Po 3-krotnym wywołaniu ostatnio zgłoszonej ceny prowadzący przetarg udzieli przybicia .
3. Po przybiciu prowadzący przetarg informuje wygrywającego o terminie zapłaty wylicytowanej przez niego kwoty, podając nr rachunku bankowego na który należy dokonać wpłaty. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu pieniędzy na rachunek Spółdzielni.
4. Z osobą wygrywającą przetarg, która wpłaciła kwotę, o której mowa w pkt II.C.3 zostanie zawarta umowa, o której mowa w pkt II.A.4 niniejszego Regulaminu w formie aktu notarialnego.
5. O terminie zawarcia umowy notarialnej Spółdzielnia zawiadomi pisemnie wygrywającego przetarg najpóźniej na 14 dni przed tą datą, chyba że strony ustalą zgodnie inny termin. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych związanych z transakcją oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego, a także wszelkie inne opłaty i podatki ponosi nabywca.
6. Nie wywiązanie się przez osobę wygrywającą przetarg, z obowiązków zawartych w pkt II.C.2, a także nie przystąpienie do aktu notarialnego zgodnie z pkt II.C.5 Regulaminu, zwalnia Spółdzielnię z obowiązku zawarcia umowy kupna-sprzedaży lokalu mieszkalnego. W takim przypadku wpłacone wadium przepada.
7. W przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy z osobą wygrywającą przetarg, Spółdzielnia może zawrzeć umowę kupna-sprzedaży lokalu mieszkalnego z członkiem PSM Stella, który zaproponowała kolejną, najwyższą cenę na przetargu i spełni warunki niniejszego Regulaminu lub ogłosić przetarg ustny nieograniczony.

III. Przetarg nieograniczony

1. Jeśli ogłoszony przez Spółdzielnię przetarg ograniczony nie przyniesie rezultatu tj. nie dojdzie do skutku z powodu braku wymaganej w pkt II.A.3 ilości uczestników lub nie dojdzie do podpisania umowy z osobą wygrywającą przetarg Spółdzielnia ogłasza przetarg nieograniczony. Przetarg nieograniczony może mieć formę przetargu ustnego lub pisemnego; o wyborze formy przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.
2. Do przetargu nieograniczonego, w którym mają prawo brać udział zarówno członkowie jak i osoby fizyczne i prawne niebędące członkami PSM „Stella” mają odpowiednie zastosowanie zapisy pkt I, II.A.2-9, II.B i II.C, przy czym, jeśli pierwszy przetarg nie dojdzie do skutku z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, cenę wywoławczą w kolejnych przetargach ustala Zarząd Spółdzielni, z tym że nie może ona być mniejsza niż kwota określona w uchwale Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

IV. Przepisy końcowe

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo zmiany lub odwołania ogłoszenia o przetargu oraz jego warunków, a także prawo odwołania lub unieważnienia wyników przetargu, bez podania przyczyny (dotyczy zarówno przetargu ograniczonego do członków - pkt II, jak i nieograniczonego - pkt III nin. Regulaminu).
2. W przypadkach, o których mowa w pkt IV.1, a także gdy nie dojdzie do przetargu z braku ilości osób o których mowa w punkcie II.A.3, wadium podlega zwrotowi w terminie do 5 dni od podjęcia takiej decyzji.

3. Interpretacja zapisów ogłoszenia i niniejszego Regulaminu leży w wyłącznej gestii Spółdzielni.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej PSM „Stella” w Tychach nr 7/RN/2020 z 25.05.2020 r. i od tego dnia obowiązuje. Równocześnie traci moc regulamin zatwierdzony uchwałą nr 15/RN/2019 z dnia 29.07.2019 r.

Sekretarz RN

Z-ca Przewodniczącego RN

¹ dotyczy osób prawnych