

REGULAMIN
zasad ustanawiania i zbycia odrębnej własności nieruchomości lokalowej
w drodze przetargu w MGSM "Perspektywa" w Rudzie Śląskiej"
przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 125/08 z dnia 30.09.2008

(tekst jednolity uwzględniający zmiany wynikające z uchwały nr 148/09 z dnia 23.02.2009r,
z uchwały nr 101/2010 z dnia 30.11.2010r., z uchwały nr 109/2011 z dnia 18.01.2011r.
z uchwały nr 128/2011 z dnia 24.05.2011r. z uchwały nr 15/2011 z dnia 28.09.2011r.
z uchwały nr 46/2012 z dnia 20.06.2012r. z uchwały nr 72/2012 z dnia 21.11.2012r. z uchwały nr 87/2013
z dnia 27.02.2013r. z uchwały nr 88/2015 z dnia 25.02.2015r., z uchwały nr 93/2015 z dnia 25.03.2015r.,
z uchwały nr 101/2015 z dnia 20.05.2015r., z uchwały nr 83/2018 z dnia 21.02.2018r., z uchwały nr
121/2019 z dnia 29.01.2019r., z uchwały nr 134/2019 z dnia 26.03.2019r. z uchwały 79/2020 z dnia
30.09.2020r., uchwały nr 100/2021 z dnia 23.02.2021r. , uchwały nr 93/2024 z dnia 23.01.2024r. oraz
uchwały 115/2024 z dnia 28.05.2024r.)

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

§ 1

Niniejszy Regulamin ma zastosowanie do nieruchomości lokalowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność MGSM „Perspektywa” i jest uszczegółowieniem zasad ustanawiania odrębnej własności lokalu w drodze przetargu zapisanych w Dziale IV Rozdziale 5 Statutu MGSM „Perspektywa”.

§ 2

W celu realizacji postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd powołuje Komisję Przetargów w składzie pięciu osób w tym przewodniczącego - zwaną dalej "Komisją".

§ 3

1. Każdy z Członków Komisji ma obowiązek wyłączenia się z jej prac w razie złożenia oferty lub wniosku przez siebie, współmałżonka lub osobę pozostającą w stosunku pokrewieństwa z nim lub współmałżonkiem.
2. Informacja o wyłączeniu winna znaleźć się w protokole z przetargu Komisji.

§ 4

1. Przetargi odbywają się w siedzibie Zarządu Spółdzielni w terminach ustalonych przez Zarząd.
2. Dla ważności odbycia przetargu wymagana jest obecność, co najmniej trzech członków Komisji.
3. W razie nieobecności członków Komisji, uniemożliwiającej przeprowadzenie przetargu, Zarząd dokonuje uzupełnienia składu Komisji w drodze uchwały.
4. W sprawach spornych Komisja podejmuje decyzje w drodze głosowania niejawnego zwykłą większością głosów. W razie równej liczby głosów, głos rozstrzygający należy do przewodniczącego.

Rozdział II

Zasady ogłaszania i przeprowadzania przetargów.

§ 5

1. Przetarg przeprowadzany jest w trybie ustnego przetargu nieograniczonego (licytacji).
2. Przetarg przeprowadzany jest komisyjnie, na podstawie ogłoszenia zamieszczonego na tablicach ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni i Rejonach Obsługi Nieruchomości, na stronie internetowej Spółdzielni www.perspektywa.com.pl lub innych portalach internetowych.
3. Ustalony termin przetargu nie może być krótszy niż 14 dni od daty ukazania się ogłoszenia.
4. Ogłoszenie o przetargu winno określać w szczególności:
 - a) opis nieruchomości lokalowej (adres, położenie w budynku, powierzchnia użytkowa, wyposażenie),
 - b) cenę wywoławczą określoną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego,
 - c) wysokość minimalnego postąpienia w licytacji,
 - d) wysokość wadium,
 - e) miejsce i termin składania ofert,
 - f) miejsce i termin przetargu,
 - g) informację o obowiązku zapoznania się z niniejszym regulaminem.

§ 6

1. Wadium ustala się w wysokości 10 % ceny wywoławczej, w zaokrągleniu do pełnych dziesiątek złotych.
2. Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest do:
 - a) wpłacenia zaoferowanej ceny nabycia nieruchomości,
 - b) zawarcia umowy w Kancelarii Notarialnej z siedzibą w Rudzie Śląskiej lub miastach ościennych, uzgodnionej przez strony oraz poniesienia kosztów z tego tytułu,
 - c) pokrycia kosztów sporządzenia operatu szacunkowego,
 - d) wykonania na własny koszt remontu w zakresie objętym protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Należności, o których mowa w ust 2 a) i c) wygrywający przetarg uiszcza w terminie 30 dni od daty jego przeprowadzenia przelewem na konto Spółdzielni. Za datę zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków na konto Spółdzielni.

§ 7

Komisja prowadząca przetarg ma obowiązek równego traktowania wszystkich osób ubiegających się o nieruchomość oraz prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 8

1. Oferty na przetarg należy składać w Kancelarii Spółdzielni w zaklejonach kopertach opisanych w następujący sposób:

- "Przetarg na nieruchomość lokalową",
- adres nieruchomości, której oferta dotyczy,
- imię, nazwisko, adres oferenta lub nazwa i siedziba firmy.

Kancelaria potwierdza otrzymane oferty, odnotowując datę ich otrzymania, przyjmuje i przekazuje je za pośrednictwem Zarządu do Komisji.

2. Pisemna oferta osób fizycznych powinna zawierać:

- imię i nazwisko, stan cywilny, adres oferenta,
- dane osobowe ewentualnych współwłaścicieli,
- oznaczenie nieruchomości, której oferta dotyczy,
- pełnomocnictwo z podpisem oferenta poświadczonym notarialnie – w przypadku osób reprezentujących stronę,
- dokument potwierdzający rozdzielną majątkową – w przypadku, gdy osoba będąca w związku małżeńskim taką posiada
- numer konta, na które należy zwrócić wadium (w przypadku wpłaty wadium przelewem),
- oświadczenie o niezaleganiu w opłatach za korzystanie z innych mieszkań w MGSM
- "Perspektywa",
- oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i niniejszego Regulaminu oraz przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
- datę sporządzenia oferty i własnoręczny podpis oferenta.

3. Pisemna oferta przedsiębiorcy (osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, osoba prawna, jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej) powinna zawierać:

- dane oferenta tj. imię nazwisko i pełną nazwą kontrahenta, NIP, REGON, pełny adres pocztowy
- oryginał lub kserokopię (poświadczoną za zgodność z oryginałem) aktualnego odpisu z właściwego rejestru albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej
- oryginał lub kserokopię (poświadczone za zgodność z oryginałem) zaświadczenie o niezaleganiu z należnościami podatkowymi wydane przez właściwy Urząd Skarbowy
- oryginał lub kserokopię (poświadczone za zgodność z oryginałem) zaświadczenie o niezaleganiu ze składkami na ubezpieczenia społeczne wydane przez właściwy oddział Zakładu Ubezpieczeń Społecznych
- oznaczenie nieruchomości, której oferta dotyczy
- numer konta, na które należy zwrócić wadium (w przypadku wpłaty wadium przelewem)
- oświadczenie o niezaleganiu w opłatach za korzystanie z innych mieszkań w MGSM „Perspektywa”
- oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu niniejszego Regulaminu oraz przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń
- datę sporządzenia oferty i własnoręczny podpis oferenta
- pełnomocnictwo z podpisem oferenta poświadczonym notarialnie - w przypadku osób reprezentujących stronę.

Zaświadczenia lub odpisy, o których mowa w odnośnikach 2- 4 uznaje się za aktualne, gdy od ich wydania do daty otwarcia oferty nie upłynęły 3 miesiące.

4. Oferent załącza do oferty oświadczenie wg wzoru stanowiącego załącznik nr 2, potwierdzające, iż:
 - ubiega się o zakup mieszkania w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych,
 - nie nabył mieszkania w MGSM „Perspektywa” w ciągu ostatnich 24 miesięcy przed datą złożenia oferty.

Do oferty należy dołączyć kserokopię dowodu wpłaty wadium, Wzór "formularza oferty" stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu i jest dostępny w Dziale Obsługi Członków i Wspólnot oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 9

Oferent może złożyć oferty na kilka nieruchomości lokalowych w ramach tego samego przetargu.

§ 10

Ustalone wadium oferenci są zobowiązani wpłacić w kasie Spółdzielni na dwa dni robocze przed dniem przeprowadzenia przetargu lub wnieść na rachunek Spółdzielni w tym samym terminie. Za datę wpływu na rachunek Spółdzielni uważa się dzień uznania rachunku bankowego. W przypadku wpłaty w kasie, oferent zobowiązany jest do wpłaty prowizji w kwocie 2% wysokości wadium. Prowizja nie podlega zwrotowi.

§ 11

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w przypadku:

- zakończenia postępowania przetargowego wszystkim jego uczestnikom z wyjątkiem wygrywającego,
- nie przystąpienia przez oferenta do licytacji,
- odwołania przetargu,
- w uzasadnionych przypadkach, na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni.

2. Oferent traci wadium w razie nie wywiązania się z obowiązku określonego w § 6 ust. 2 i 3 w zakresie wpłaty należności w oznaczonym terminie.

3. Kwota wadium zaliczana jest wygrywającemu na poczet należnych wpłat.

4. Zwrot wadium następuje w terminie do trzech dni od daty przetargu w formie, jakiej zostało wpłacone.

§ 12

1. Oferenci zobowiązani są do zapoznania się z treścią niniejszego Regulaminu i przestrzegania jego postanowień.

2. Treść Regulaminu jest jawna i udostępniona w siedzibie Zarządu Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 13

1. Przetarg przeprowadzany jest jednoetapowo.
2. Komisja podejmuje następujące czynności:
 - stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - ustala liczbę złożonych w terminie ofert,
 - przypomina zasady przeprowadzania przetargu.
3. Po wywołaniu przedmiotu przetargu na Sali mogą znajdować się wyłącznie osoby, które złożyły ofertę na daną nieruchomość lokalową.
4. Komisja dokonuje otwarcia i weryfikacji złożonych ofert (w razie odrzucenia oferty należy sporządzić wzmiankę w protokole wraz z podaniem przyczyny), sprawdza tożsamość oferentów i wydaje "karty licytacyjne" z przyporządkowanym numerem.
5. Zgłoszenie jednej oferty jest warunkiem wystarczającym do odbycia przetargu. Obecność oferenta jest obowiązkowa.
6. Przebieg licytacji:
 - Przewodniczący Komisji otwiera licytację poprzez podanie ceny wywoławczej i wysokości minimalnego postąpienia,
 - postąpienie powinno być nie mniejsze niż 5% ceny wywoławczej w zaokrągleniu do pełnych setek złotych (określone kwotowo w ogłoszeniu o przetargu),
 - licytacja odbywa się poprzez podniesienie karty licytacyjnej i podanie wysokości oferowanej kwoty,
 - licytację uważa się za zakończoną po trzykrotnym wywołaniu przez Prowadzącego ostatniej oferowanej kwoty nabycia nieruchomości lokalowej.
7. Komisja ma prawo z ważnych przyczyn do zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru.
8. Kryterium rozstrzygającym jest wysokość oferowanej ceny nabycia nieruchomości lokalowej.
9. W razie stwierdzenia, że oferent nabył prawo odrębnej własności nieruchomości lokalowej lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w zasobach MGSM „Perspektywa” w ciągu ostatnich 24 miesięcy lub też lokal jest nabywany w innym celu, niż zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oferenta – Komisja Przetargów może odmówić udziału takiego oferenta w licytacji.

§ 14

- Z przeprowadzonego przetargu Komisja sporządza protokół, który powinien zawierać:
- oznaczenie miejsca i czasu przeprowadzenia przetargu,
 - imiona i nazwiska osób prowadzących przetarg,
 - listę oferentów wraz z przyporządkowanymi im numerami kart licytacyjnych,
 - zapis przebiegu licytacji,
 - wnioski i oświadczenia osób obecnych,
 - podpisy wszystkich osób wchodzących w skład Komisji oraz osób wygrywających przetarg.

§ 15

1. W przypadku braku ofert na nieruchomość mieszkaniową przeprowadza się kolejny przetarg, przy czym cena wywoławcza może zostać obniżona do 80% jej wartości. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd w drodze uchwały.
2. W razie zakończenia kolejnego postępowania przetargowego i nie wyłonienia nabywcy przeprowadza się przetarg, przy czym cena wywoławcza może zostać obniżona do 2/3 jej wartości. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd w drodze uchwały.
3. Unieważnienie licytacji nie stanowi zakończenia postępowania przetargowego w rozumieniu § 64 Statutu MGSM „Perspektywa”.
4. W uzasadnionych przypadkach, w szczególności, kiedy lokal nie znajduje oferenta powyżej 4 miesięcy, istnieje możliwość sprzedaży takiego lokalu poprzez skorzystanie z usług firmy pośredniczącej w obrocie nieruchomościami. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Rozdział III

Postanowienia porządkowe i końcowe.

§ 16

Regulamin wchodzi w życie z dniem 1.10.2008 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej