

UCHWAŁA NR 11/2021

Rady Nadzorczej Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie
podjęta na posiedzeniu w dniu 15.03. 2021r.

**w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu ustanawiania prawa odrębnej własności
lokalu mieszkalnego.**

Na podstawie § 83 ust. 1 pkt 31) Statutu Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lesznie Rada Nadzorcza Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwala, co następuje:

§ 1

Zatwierdza Regulamin ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego
w Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 2

Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia.

§ 3

Traci moc Regulamin ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego z dnia
25.04.2017r.

§ 4

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni

Uchwałę sporządzono w 3 egz. przez dział GZM.

**Sekretarz Rady Nadzorczej
Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lesznie**

Hanna Dembińska

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej LSM

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lesznie**

Wojciech Lewandowski

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej LSM

REGULAMIN USTANAWIANIA PRAWA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO

Rada Nadzorcza Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie wprowadza zasady ustanawiania prawa odrębnej własności dla lokali mieszkalnych odzyskanych przez Spółdzielnię.

§ 1

Przewiduje się trzy sposoby wyłaniania właściciela lokalu mieszkalnego.

1. w drodze przetargu
2. w drodze negocjacji
3. w drodze postępowania ofertowego

PRZETARG

§ 2

1. Niniejszy regulamin określa szczegółowe warunki przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
2. Ogłoszenie o przetargu zamieszczone zostanie w mediach lokalnych (np. prasa, radio, telewizja itp.) na co najmniej 10 dni przed terminem przetargu.
3. Wraz z ukazaniem się ogłoszenia o przetargu w mediach, na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni przy ul. Sułkowskiego 46 w Lesznie oraz na stronie internetowej Spółdzielni umieszczony zostanie szczegółowy wykaz lokali mieszkalnych.

§ 3

1. Do przetargu mogą stawać osoby fizyczne i prawne.
2. Osoba, która staje do przetargu w imieniu innej osoby jest zobowiązana do przedstawienia poświadczanego pełnomocnictwa do uczestnictwa w przetargu.

§ 4

1. Przystępujący do przetargu obowiązany jest wpłacić wadium podane w wykazie lokali na konto Spółdzielni nr 53 1020 3088 0000 8902 0003 8109. Jeżeli w terminie przetargu kwota wadium nie znajduje się na koncie Spółdzielni, przystępujący do przetargu zobowiązany jest przedstawić dowód wpłaty lub przelewu kwoty wadium.
2. Wysokość wadium ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Wadium złożone przez licytanta, któremu udzielono przybiccia zatrzymuje się i zalicza na poczet wylicytowanej wartości netto. Pozostałym licytantom wadium zwraca się w terminie 3 dni roboczych w formie przelewu na konto bankowe, z którego dokonano wpłaty wadium.
4. Przystępujący do przetargu zobowiązany jest przedłożyć dokument tożsamości oraz złożyć:
 - oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem oraz stanem technicznym mieszkania.
 - oświadczenie o zapoznaniu się z klauzulą informacyjną o przetwarzaniu danych osobowych dla uczestników przetargów,
 - oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych,
 - deklarację przystąpienia do Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie.

§ 5

1. Cenę wywoławczą netto ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Licytacja prowadzona jest w cenach netto.
3. Do ceny netto, o której mowa w ust. 2 nalicza się podatek VAT zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 6

1. W przetargu mogą licytować osoby, które wpłaciły wadium.
2. Osoba, która wpłaciła wadium zwana jest w dalszej części licytantem

§ 7

1. Licytant, któremu udzielono przybicia składa zobowiązanie o terminie wpłaty wylicytowanej ceny.
2. Termin wpłaty ceny wraz z należnym podatkiem VAT, o której mowa w § 5 nie może być dłuższy jak jeden miesiąc od daty przetargu.
3. W przypadku wycofania się licytanta, któremu udzielono przybicia z transakcji po zakończeniu licytacji, nie wpłacenia w terminie, o którym mowa w ust. 2 wylicytowanej ceny i wskutek tego nie zawarcia aktu notarialnego, licytantowi, któremu udzielono przybicia wygasa prawo do żądania wydania wylicytowanego lokalu, a złożone wadium przepada na rzecz Spółdzielni.

§ 8

Przetarg prowadzi komisja składająca się z 2 do 5 osób, wyznaczona przez Prezesa Zarządu.

§ 9

Przed wywołaniem licytacji prowadzący przetarg podaje do wiadomości osób biorących udział w przetargu:

- szczegółowe dane dotyczące mieszkania,
- cenę wywoławczą netto,
- podstawowe informacje o sposobie licytacji

§ 10

Stawienie się jednego licytanta wystarczy do odbycia przetargu.

§ 11

1. Przetarg odbywa się ustnie.
2. Postąpienie następuje o kwotę 500 zł lub jej wielokrotność.
3. Zaoferowana cena przestaje wiązać, gdy inny licytant zaoferował wyższą cenę.
4. W chwili podbijania ceny licytant podnosi tabliczkę z numerem otrzymanym przed licytacją.

§ 12

Po ustaniu postąpień osoba prowadząca przetarg, obwieści trzykrotnie ostatnią zaoferowaną cenę, zamknie przetarg i wymieni licytanta, który zaoferował najwyższą cenę.

§ 13

1. Szczegółowy wykaz lokali mieszkalnych zawiera:
 - adresy,
 - powierzchnie użytkowe,
 - ceny wywoławcze,
 - wysokości wadium,
 - daty i godziny przetargu,
2. Lokal może być zdjęty z listy lokali mieszkalnych objętych przetargiem bezpośrednio przed terminem przetargu, bez podania przyczyny.

§ 14

Przetarg może być odwołany bez podania przyczyny.

NEGOCJACJE

§ 15

Zarząd Spółdzielni, po co najmniej dwóch bezskutecznych przetargach na ustanowienie prawa odrębnej własności, może wyłonić właściciela lokalu w drodze negocjacji.

§ 16

Zarząd przeprowadza ustne negocjacje z osobami, które złożyły pisemną ofertę kupna lokalu.

§ 17

Zarząd zaprasza do negocjacji wszystkich oferentów, którzy złożyli oferty. Jako skuteczne poinformowanie oferenta o terminie negocjacji uznaje się telefoniczne, mailowe lub pisemne zawiadomienie oferenta. Osoba zawiadamiająca telefonicznie oferenta winna sporządzić notatkę z rozmowy, podając dokładny czas i krótki przebieg rozmowy.

§ 18

Do odbycia negocjacji wystarczy jedna oferta, która winna zawierać, pod rygorem odrzucenia:

- dane oferenta (imię nazwisko/ nazwa firmy, adres / adres siedziby, PESEL / NIP, nr tel. kontaktowego),
- oferowaną cenę zakupu lokalu mieszkalnego,
- oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem oraz stanem technicznym mieszkania,
- oświadczenie o zapoznaniu się z klauzulą informacyjną o przetwarzaniu danych osobowych dla uczestników przetargów,
- oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych,
- deklarację przystąpienia do Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie.

§ 19

1. Nie przybycie oferenta na negocjacje, powiadomionego o terminie negocjacji w sposób określony w § 17, uznaje się za jego rezygnację z zakupu lokalu.
2. W obecności przybyłych oferentów Zarząd informuje o wysokości ceny, jaką oczekuje Spółdzielnia oraz o wysokości cen zaofertowanych przez oferentów. Jeśli oferent nie podał w ofercie ceny, Zarząd prosi oferenta o podanie tej informacji.
3. Po uzyskaniu informacji o oferowanej cenie od wszystkich oferentów, przystępuje się do negocjacji.

4. W przypadku złożenia więcej niż jednej oferty, Zarząd wyłania najkorzystniejszą ofertę dla Spółdzielni, złożoną podczas negocjacji.
5. Zarząd może odrzucić wszystkie oferty w trakcie negocjacji, jeżeli żadna z ofert nie spełni oczekiwań Zarządu.

§ 20

Z przeprowadzonych negocjacji sporządzany jest protokół, który w szczególności winien zawierać wysokość wynegocjowanej ceny oraz wysokość i termin wpłacenia kaucji.

§ 21

Po zakończeniu negocjacji, w stosunku do oferenta, którego ofertę wybrano stosuje się odpowiednio przepisy § 7.

POSTĘPOWANIE OFERTOWE NA OKRES, W KTÓRYM SPÓŁDZIELNIA Z PRZYCYN OD NIEJ NIEZALEŻNYCH NIE MOŻE PRZEPROWADZIĆ PRZETARGU, O KTÓRYM MOWA W § 11.

§ 22

1. Zarząd publikuje w mediach lokalnych, o którym mowa w § 2 ust. 2 oraz na stronie internetowej Spółdzielni ogłoszenie o zaproszeniu do składania ofert na ustanowienie prawa odrębnej własności dla lokalu mieszkalnego.
2. Ogłoszenie winno zawierać:
 - dane lokalu mieszkalnego (adres, pow. użytkowa, liczba pokoi, piętro itp.),
 - cenę wywoławczą netto,
 - wysokość wadium z podaniem nr konta i terminu wpłaty,
 - sposób i termin składania ofert.
 - inne istotne informacje.
3. Oferty składane mogą być wyłącznie w formie pisemnej w zamkniętych kopertach z dopiskiem „Oferta zakupu lokalu mieszkalnego” z podaniem adresu lokalu.
4. Oferty należy składać do skrzynki podawczej znajdującej się przed siedzibą Spółdzielni lub tradycyjną pocztą. Oferty przesłane drogą mailową zostaną odrzucone. Za datę złożenia oferty uważa się datę wpływu do Spółdzielni.
5. Oferta – pod rygorem jej odrzucenia – winna zawierać:
 - dane oferenta (imię nazwisko/ nazwa firmy, adres / adres siedziby, PESEL / NIP, nr tel. kontaktowego),
 - oferowaną cenę zakupu lokalu mieszkalnego,
 - oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem oraz stanem technicznym mieszkania,
 - oświadczenie o zapoznaniu się z klauzulą informacyjną o przetwarzaniu danych osobowych dla uczestników przetargów,
 - oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych,
 - deklarację przystąpienia do Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie.
6. Oferty, do których w terminie podanym w ogłoszeniu nie wpłynęło wadium, zostają odrzucone. Decydujące znaczenie ma data wpływu wadium na konto Spółdzielni.
7. Po upływie terminu składania ofert, Komisja Przetargowa, składająca się z dwóch osób wyznaczonych przez Zarząd oraz dwóch wyznaczonych członków Rady Nadzorczej w terminie 3 dni roboczych dokonuje otwarcia ofert i wyboru oferty z najwyższą ceną zakupu.

8. W przypadku, gdy w dwóch lub więcej ofertach wskazano identyczną cenę zakupu, Komisja Przetargowa w drodze pisemnej lub mailowej informuje tych oferentów o konieczności złożenia kolejnej oferty z podaniem maksymalnej ceny, za jaką są skłonni zakupić lokal mieszkalny, wyznaczając termin złożenia dodatkowej oferty.
9. Po upływie terminu składania dodatkowych ofert, Komisja Przetargowa w składzie i trybie, o którym mowa w ust. 7 dokonuje wyboru spośród dodatkowych ofert, które wpłynęły w określonym terminie, najwyższej maksymalnej ceny zakupu, która staje się ceną zakupu lokalu mieszkalnego.
10. W przypadku dwóch lub więcej identycznych cen maksymalnych, powtarza się procedury ust. 8 i 9, aż do skutecznego wyboru najwyższej oferty zakupu lokalu mieszkalnego.
11. Wszystkich oferentów informuje się o wynikach postępowania, a oferentom, których oferty nie wygrały lub zostały odrzucone zwraca się wadium na konto, z którego zostało wpłacone, w terminie 3 dni roboczym, od zakończenia postępowania ofertowego.

§ 23

Z każdego etapu postępowania sporządzany jest protokół.

§ 24

Komisja Przetargowa zastrzega sobie prawo odwołania postępowania ofertowego w każdym czasie i bez podania przyczyny.

§ 25

Do odbycia postępowania ofertowego wystarczy jedna oferta, złożona zgodnie z niniejszym regulaminem.

§ 26

Po zakończeniu postępowania ofertowego, w stosunku do oferenta, którego ofertę wybrano stosuje się odpowiednio przepisy § 7.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 27

1. Zarząd Spółdzielni w ciągu 3 dni roboczych od dnia wpływu na konto Spółdzielni wylicytowanej, wynegocjowanej lub oferowanej w postępowaniu ofertowym ceny, uzgodni z notariuszem termin zawarcia aktu notarialnego na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
2. Notariusza wyznacza Zarząd Spółdzielni.
3. O dacie i miejscu zawarcia aktu notarialnego Spółdzielnia powiadomi licytanta, któremu udzielono przybicia lub osobę, która złożyła najkorzystniejszą ofertę, na conajmniej 3 dni przed datą zawarcia aktu notarialnego.
4. Koszty związane z zawarciem aktu notarialnego i postępowania wieczystoksięgowego ponosi licytant, któremu udzielono przybicia lub osoba, która złożyła najkorzystniejszą ofertę.
5. Od następnego dnia od daty zawarcia aktu notarialnego lokal zostanie postawiony do dyspozycji właściciela i od tego dnia zobowiązany jest on do ponoszenia należnych miesięcznych opłat za lokal.
6. Wydanie lokalu właścicielowi nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 28

1. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr ¹¹.../2021 z dnia ^{25.03}... 2021r. i obowiązuje od dnia podjęcia Uchwały.
2. Traci moc Regulamin z dnia 25.04.2017r. przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Leszno, dnia ^{25.03.2021}.....r.

**RADA NADZORCZA
LESZCZYŃSKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**Sekretarz Rady Nadzorczej
Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lesznie**
Hanna Dembińska

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lesznie**
Wojciech Lewandowski