

Załącznik nr 1

do uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” nr 02/2022

REGULAMIN

procedur zbywania lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów”

§ 1 Definicje

Dla potrzeb niniejszego regulaminu przyjmuje się następujące definicje:

- 1) „Regulamin” – niniejszy regulamin;
- 2) „Spółdzielnia” – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mokotów”.

§ 2 Przedmiot regulaminu

1. Lokale znajdujące się w zasobach Spółdzielni, w odniesieniu do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także lokale, które w inny sposób weszły w skład zasobów Spółdzielni, w tym lokale znajdujące się najmie lub użyczone (dalej „Lokal” lub „Lokale”), zbywa się wedle zasad wskazanych w niniejszym Regulaminie.
2. Lokale, w odniesieniu do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oferowane są:
 - 1) członkom Spółdzielni z Osiedla, w zasobach którego znajduje się przedmiotowy lokal oraz ich pełnoletnim dzieciom zamieszkującym razem z nimi, pod warunkiem, iż nie mają one tytułu prawnego do żadnego innego lokalu;
 - 2) w braku chętnych do nabycia Lokalu spośród osób wskazanych w pkt 1., należy zaoferować Lokal wszystkim członkom Spółdzielni i ich pełnoletnim dzieciom zamieszkującym razem z nimi, pod warunkiem, iż nie mają one tytułu prawnego do żadnego innego lokalu (w przetargu mogą brać udział członkowie Spółdzielni i ich dzieci zamieszkali na terenie Osiedla, w zasobach którego znajduje się dany Lokal);
 - 3) w braku chętnych do nabycia Lokalu spośród członków Spółdzielni, należy zaoferować nabycie Lokalu osobom trzecim (w tym postępowaniu mogą brać udział także członkowie Spółdzielni i ich dzieci).
3. W odniesieniu do innych Lokali należy w pierwszej kolejności zaoferować nabycie Lokalu po cenie rynkowej jego lokatorom lub ich osobom bliskim, jeśli wyrażą wolę nabycia Lokalu zgodnie z postanowieniami Regulaminu za cenę rynkową. W braku chęci lub możliwości sprzedaży Lokalu wskazanym osobom stosuje się odpowiednio postanowienia ust. 2.
4. W odniesieniu do Lokali, w których zamieszkują bez tytułu prawnego lokatorzy, którzy pomimo skierowania do nich stosownych wezwań nie opuszczają Lokalu, jednocześnie nie placąc czynszu, w sytuacji gdy skuteczność windykacji roszczeń wobec nich jest wątpliwa ze względu na brak majątku, z którego mogłoby nastąpić zaspokojenie, Rada Osiedla może wystąpić z

wnioskiem do Zarządu o wyrażenie zgody na zbycie Lokalu za cenę niższą niż wynikająca z operatu szacunkowego. Decyzja podejmowana jest po zasięgnięciu opinii właściwego kierownika Administracji Osiedla na podstawie przedstawionych przez niego kalkulacji wskazujących na przewidywalne straty Spółdzielni, które z dużym prawdopodobieństwem powstaną w okresie dalszego zamieszkiwania tych lokatorów w lokalu Spółdzielni do czasu skutecznego opróżnienia lokalu. Cenę ofertową Lokalu ustala się wówczas jako cenę wynikającą z operatu pomniejszoną o szacunkowe straty, które powstaną w związku i w toku postępowania eksmisyjnego, lecz nie mniej niż 80% wartości lokalu.

§ 3 Przetarg na Osiedlu

1. Przetarg na nabycie Lokalu, oferowany osobom, o których mowa w § 2.2.1) Regulaminu ogłasza kierownik Administracji Osiedla, działając na podstawie szczegółowego pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd Spółdzielni, poprzez wywieszenie ogłoszenia o przetargu we wszystkich budynkach danego Osiedla.
2. Ogłoszenie powinno zawierać co najmniej:
 - 1) informację o miejscu, terminie i formie składania ofert;
 - 2) informację o Lokalu – jego adres, lokalizację, metraż, informację o pomieszczeniach przynależnych;
 - 3) termin oględzin Lokalu, oraz termin i miejsce zapoznania się z Regulaminem oraz operatem szacunkowym dla Lokalu;
 - 4) informację o wysokości wadium, stanowiącego 3% wartości rynkowej Lokalu ustalonej zgodnie z operatem szacunkowym;
3. Jeśli w warunkach przetargu przewidziano kryterium poziomu zaspokojenia potrzeb lokalowych w ogłoszeniu o przetargu należy określić szczegółowe zasady przyznawania punktów w danym kryterium. Kryterium potrzeb lokalowych dopuszcza przyjęcie minimum 97 % wysokości ceny oraz maksimum 3 % potrzeb lokalowych. Wzór oświadczenia, które składać będą wnioskodawcy celem wykazania spełniania danego kryterium, będzie do pobrania w Administracji Osiedla w której odbywać się będzie przetarg. Brak złożenia stosownego oświadczenia nie będzie powodował odrzucenia oferty, a jedynie przyznanie 0 punktów w kryterium potrzeb mieszkaniowych.
4. Oferta osoby zainteresowanej nabyciem Lokalu powinna zostać złożona w zamkniętej kopercie i powinna zawierać co najmniej:
 - 1) dane osobowe oferenta – imię, nazwisko adres zamieszkania, nr telefonu kontaktowego;
 - 2) podanie oferowanej ceny nabycia Lokalu (nie niższej niż cena rynkowa wynikająca z operatu szacunkowego) oraz oświadczenie o zaakceptowaniu warunków przetargów wynikających z Regulaminu;
 - 3) dowód wpłacenia wadium, dopuszcza się wpłatę wadium jedynie w formie wpłaty na rachunek Spółdzielni podany w ogłoszeniu,
 - 4) w sytuacjach opisanych w ust. 3, oferta może także zawierać wskazane w warunkach przetargu oświadczenie.
5. Otwarcia i oceny ofert dokonuje komisja przetargowa, powołana przez Kierownika Administracji Osiedla na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd. W skład komisji wchodzi co najmniej Kierownik Administracji Osiedla, Przewodniczący lub Zastępca Przewodniczącego Rady Osiedla i członek Rady Osiedla. W skład komisji nie mogą wchodzić krewni lub powinowaci osób ubiegających się o zakup Lokalu lub pozostające z nimi w stosunku prawnym lub faktycznym, który powoduje lub może powodować wątpliwości co do bezstronności danej osoby.

6. Komisja dokonuje oceny ofert stosując poniższą procedurę:
 - 1) odrzuca oferty niespełniające wymogów wskazanych w ust. 4 (z zastrzeżeniem, iż nie są odrzucane oferty nie zawierające oświadczeń wskazanych w ust. 4 pkt 4)
 - 2) odrzuca oferty złożone przez osoby, które zalegają z płatnościami na rzecz Spółdzielni,
 - 3) spośród ofert nie podlegających odrzuceniu komisja wybiera ofertę z najwyższą liczbą punktów ustalonych wedle przyjętych w warunkach przetargu kryteriów oceny ofert. W przypadku dwóch ofert o tej samej wysokości wyboru dokonuje się poprzez losowanie;
 - 4) jeżeli w przetargu nie zostało przewidziane kryterium potrzeb lokalowych dokonuje się wyboru oferty – wg najwyższej oferty cenowej, jeśli kryterium potrzeb lokalowych zostało przewidziane dokonuje się wyboru oferty z najwyższą punktacją łącznie wynikającą ze zsumowania wyników w kryterium ceny i potrzeb lokalowych.
7. Po zakończeniu prac komisji w terminie 5 dni podaje się do wiadomości wszystkich osób, które złożyły oferty wyniki przetargu. Osoba, której oferta została wybrana zobowiązana jest w terminie 45 dni od dnia otrzymania informacji o wybraniu jej oferty dokonać wpłaty ceny sprzedaży (pomniejszonej o wpłacone wadium) pod rygorem utraty prawa do odzyskania wadium. Wpłacone przez wybranego oferenta wadium zaliczane jest na poczet ceny sprzedaży.
8. Spółdzielnia zwraca wadium oferentom, których oferty nie zostały wybrane w terminie 7 dni od daty poinformowania uczestników postępowania o jego wynikach. Wadium nie jest powiększane o odsetki ani dodatkowe opłaty. Wadium zwracane jest na rachunek, z którego została dokonana płatność. W przypadku dokonania wpłaty wadium przy pomocy innego operatora niż bank (np. Poczta Polska), należy w ofercie wskazać nr konta bankowego na które, w razie nie wybrania oferty, ma być zwrócone wadium. Brak wskazania konta bankowego spowoduje zwłokę w zwrocie wadium do czasu podania prawidłowego nr konta bankowego.
9. W terminie miesiąca od daty wpłaty całości kwoty ceny sprzedaży zgodnie z ust. 7, Zarząd zawiera z wybranym oferentem umowę sprzedaży Lokalu, na mocy której nabywca zobowiązuje się do zapłaty zaoferowanej w ofercie ceny (pomniejszonej o wpłacone wadium), kosztów aktu notarialnego oraz kosztów operatu szacunkowego sporządzonego dla Lokalu. Zapisy ust. 9 nie wykluczają zapisów ust. 10.
10. Jeżeli pokrycie części kwoty ceny sprzedaży następuje ze środków pozyskanych z kredytu hipotecznego, Zarząd zawiera z wybranym oferentem umowę sprzedaży Lokalu, na mocy której nabywca zobowiązuje się do zapłaty zaoferowanej w ofercie ceny (pomniejszonej o wpłacone wadium), kosztów aktu notarialnego oraz kosztów operatu szacunkowego sporządzonego dla Lokalu. W akcie notarialnym przeniesienia własności muszą znaleźć się zapisy stanowiące o poddaniu się rygorowi zapisów art. 777 ust. 1 pkt 4 Ustawy Kodeks postępowania cywilnego, stanowiącego zabezpieczenie dla Spółdzielni w razie nie uzyskania odpowiedniej kwoty kredytu przez oferenta.
11. Wydanie Lokalu następuje w dacie zawarcia umowy sprzedaży zgodnie z ust. 9 lub w terminie dwóch dni roboczych od daty wpływu środków na konto Spółdzielni uzyskanych w trybie ust. 10.
12. W przypadku nieprzystąpienia przez wybranego oferenta do zawarcia umowy sprzedaży, wyznacza się dodatkowy termin, a jeśli pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu nabywca nie przystąpi do zawarcia umowy wówczas traci prawo do uzyskania zwrotu wadium oraz nabycia Lokalu, w tej sytuacji należy powiadomić oferenta z kolejną najlepszą ofertą o możliwości zawarcia umowy sprzedaży Lokalu, jeśli wyrazi on zainteresowania, wówczas stosuje się odpowiednio ust. 6, 8, 9 i 10. Stosuje się to również w przypadku gdy kolejny oferent nie wyrazi woli zawarcia umowy lub nie przystąpi do zawarcia umowy.

§ 4 Przetarg w Spółdzielni

1. W przypadku niewyłonienia nabywcy Lokalu stosownie do postanowień § 3 Lokal oferowany jest osobom, o których mowa w § 2.2.2) w trybie przetargu, który ogłasza kierownik Administracji Osiedla, działając na podstawie szczegółowego pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd Spółdzielni, poprzez wywieszenie ogłoszenia o przetargu we wszystkich budynkach Spółdzielni. Postanowienia § 3 stosuje się odpowiednio.


§ 5 Przetarg nieograniczony

1. W przypadku nie wyłonienia nabywcy Lokalu stosownie do postanowień §4 Lokal oferowany jest osobom, o których mowa w § 2.2.3) w trybie przetargu, który ogłasza kierownik Administracji Osiedla, działając na podstawie szczegółowego pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd Spółdzielni, poprzez wywieszenie ogłoszenia o przetargu we wszystkich budynkach Spółdzielni. Postanowienia § 3 stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem, iż ogłoszenie o przetargu publikuje się w gazecie i/lub portalu o zasięgu lokalnym lub ogólnopolskim oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 6 Zbycie na rzecz lokatorów

1. W przypadku opisanym w § 2.3 Zarząd Spółdzielni może zdecydować o zbyciu Lokalu na rzecz osoby lub osób w nich zamieszkujących, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Kierownik Administracji.
2. Warunkiem dokonania zbycia, o którym mowa w ust. 1 jest brak jakichkolwiek zaległości związanych z eksploatacją i korzystaniem z Lokalu oraz wpłata przez zainteresowanego wadium stosownie do § 3.2.4, a także zaliczki na pokrycie kosztów operatu szacunkowego.
3. Zbycie dokonywane jest za cenę nie niższą niż cena wynikająca z operatu szacunkowego. Koszty aktu notarialnego oraz koszty sporządzenia operatu szacunkowego pokrywa nabywca.
4. W przypadku zbycia Lokalu zgodnie z niniejszym paragrafem Spółdzielnia nie odpowiada za stan Lokalu, ani za jego wydanie, Lokal uważa się za wydany w dacie zawarcia umowy sprzedaży.

Rada Nadzorcza
SM „MOKOTÓW”


MAREK BARANOWSKI