

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jamną” w Mikołowie

REGULAMIN

**przetargu na ustanowienie odrębnej
własności lokalu użytkowego nr L1
położonego w Mikołowie przy ulicy
Waryńskiego 24**

Mikołów, 26 lipca 2021 r.

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin niniejszy określa zasady i tryb przeprowadzenia postępowania na ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego nr L1 położonego w Mikołowie przy ul. Waryńskiego 24 (zwany dalej „Przetargiem”).
2. Zwrotom użytym w niniejszym Regulaminie nadaje się następujące znaczenie:
 - a) Regulamin – niniejszy regulamin;
 - b) Sprzedający – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jamną” z siedzibą w Mikołowie przy ulicy Waryńskiego 30, KRS: 0000134299, NIP: 635-10-07-321, REGON: 270610338;
 - c) Nieruchomość:
 - Prawo własności do lokalu użytkowego nr L1 położonego w Mikołowie przy ul. Waryńskiego 24 o całkowitej powierzchni użytkowej 124,20 m²,
 - Udział w prawie własności działki gruntu, gdzie pierwotne prawo użytkowania wieczystego gruntu zostało przekształcone we własność na podstawie ustawy z dn. 20.07.2018r. (Dz. U. 2018, poz. 1716 z późn. zm.);
 - d) Komisja Przetargowa – komisja do przeprowadzenia przetargu powołana przez Zarząd Spółdzielni składająca się co najmniej z 3 osób, w tym przewodniczącego komisji.
 - e) Oferta - pisemne oświadczenie Oferenta o zamiarze nabycia Nieruchomości spełniająca wszelkie warunki określone niniejszym Regulaminem;
 - f) Oferta najkorzystniejsza - Oferta wybrana w przetargu, jako Oferta najkorzystniejsza, będąca podstawą do zawarcia Umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
 - g) Oferent – osoba fizyczna lub prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, która złożyła Ofertę;
 - h) Biuro Sprzedającego – 43-190 Mikołów, ul. Waryńskiego 30;
 - i) Cena wywoławcza netto - minimalna wartość Nieruchomości wskazana w ogłoszeniu informującym o przetargu;
3. Nieruchomość zbywana jest za cenę nie niższą niż wartość wynikająca z jej oszacowania, na podstawie aktualnego operatu rzeczoznawcy majątkowego i zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Oferta powinna zawierać co najmniej wskazanie Oferenta, określenie Nieruchomości, której dotyczy oferta, proponowaną cenę nabycia Nieruchomości, oświadczenie o znajdowaniu się Oferenta w sytuacji ekonomicznej i finansowej, w szczególności posiadaniu środków finansowych, gwarantującej płatność ceny sprzedaży Nieruchomości. Oferta powinna być przygotowana w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie zrozumiałych określeń.
5. Spośród wszystkich złożonych Ofert, zostanie wyłoniona i przyjęta Oferta najkorzystniejsza, z uwzględnieniem wszystkich aspektów dotyczących Oferenta i oferowanych warunków zakupu Nieruchomości.
6. Komisja Przetargowa może odwołać lub unieważnić Przetarg bez podania przyczyny.
7. Rozstrzygnięcie co do wyboru Ofert dopuszczonych do kolejnych etapów Przetargu, stwierdza się Protokołem podpisanym przez Komisję Przetargową. Protokołem podpisanym przez Komisję Przetargową stwierdza się również wybór Oferty najkorzystniejszej.
8. Rada Nadzorczą przyjmuje Protokół przyjęcia Oferty najkorzystniejszej. Po pisemnym zatwierdzeniu dokonanego wyboru, Sprzedający ustala z wybranym Oferentem termin i warunki zawarcia Umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. W razie braku stwierdzenia wyboru Oferty najkorzystniejszej lub unieważnienia lub odwołania Przetargu, Sprzedający zawiadamia o tym wszystkich

- uczestników Przetargu i ogłasza rozpoczęcie w ciągu 14 dni ponownego Przetargu.
9. Oferent, który złożył Ofertę najkorzystniejszą, zobowiązany jest do zapłaty wylicytowanej kwoty stanowiącej cenę sprzedaży Nieruchomości, na wskazane konto Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia wyboru Oferty najkorzystniejszej.
 10. Jeżeli w następstwie realizacji procedury Przetargowej, określonej w Regulaminie, nie zostanie złożona żadna Oferta, lub żadna ze złożonych Ofert nie będzie spełniała warunków określonych Regulaminem lub nie zostanie wybrana żadna Oferta lub zajdzie okoliczność opisana w pkt. 6 Regulaminu, Sprzedający uprawniony jest do ponawiania działań określonych w pkt. 5-10 Regulaminu.

ROZDZIAŁ II POSTANOWIENIA SZCZEGÓLWE

11. Publikacja ogłoszenia o Przetargu na ustanowienie odrębnej własności Nieruchomości zostanie dokonana na stronie internetowej Spółdzielni www.smnj.mikolow.pl. W ogłoszeniu wskazane zostaną w szczególności:
 - a) nazwę i adres Spółdzielni,
 - b) opis i lokalizację lokalu,
 - c) cenę wywoławczą,
 - d) termin na składanie Ofert, określony konkretną datą,
 - e) wysokość wadium oraz termin i sposób jego wniesienia wraz ze wskazaniem rachunku bankowego, na który wadium winno być wpłacone,
 - f) termin i miejsce przetargu,
 - g) informację o terminach udostępnienia lokalu do oględzin.
 - h) warunki przetargu lub sposób udostępnienia tych warunków,
12. Termin na składanie Ofert będzie wynosił 14 dni od dnia ukazania się ogłoszenia o Przetargu.
13. Oferty składane będą osobiście w Biurze Sprzedającego lub drogą korespondencyjną na adres Biura Sprzedającego. W przypadku drogi korespondencyjnej, o zachowaniu terminu określonego w ogłoszeniu decyduje data i godzina doręczenia przesyłki do Biura Sprzedającego.
14. Umowa sprzedaży zostanie zawarta po przeprowadzeniu trzech etapów Przetargu:
 - etap I** – złożenie Oferty i wybór Oferentów biorących udział w II etapie;
 - etap II** – ustna licytacja z Oferentami wybranymi w etapie I i wyłonienie Oferenta, który złożył Ofertę najkorzystniejszą;
 - etap III** – ustalenie warunków przekazania nieruchomości i terminu zawarcia Umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu; zawarcie Umowy.
15. Warunkiem skutecznego złożenia Oferty jest wniesienie wadium w wysokości 5% kwoty wywoławczej.
16. Wadium wnoszone jest w pieniądzu przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Sprzedającego, przy czym za wniesienie wadium uważa się zaksięgowanie środków na rachunku bankowym Sprzedającego (uznanie rachunku bankowego Sprzedającego).
17. Po zakończeniu I etapu Oferentom, którzy nie zostali wybrani do II etapu, wadium zwraca się w terminie 7 dni od dnia wyboru Oferentów dopuszczonych do II etapu. Po zakończeniu II etapu Wadium zwraca się w terminie 7 dni od dnia wyboru Oferty najkorzystniejszej - Oferentom, których oferta nie została uznana za najkorzystniejszą. W przypadku określonym w pkt. 6 i 37 Regulaminu, Wadium podlega zwrotowi w terminie 7 dni od dnia odwołania lub unieważnienia Przetargu.
18. Wadium wpłacone w pieniądzu zalicza się na poczet ceny sprzedaży.
19. Wadium wraz z odsetkami nie podlega zwrotowi, gdy:
 - a) Oferent, który złożył najkorzystniejszą Ofertę, nie przystąpi do zawarcia Umowy sprzedaży,

- b) zawarcie Umowy sprzedaży stało się niemożliwe z przyczyn dotyczących Oferenta,
 - c) Oferent nie wpłacił ceny nabycia w terminie 30 dni od dnia wyrobu Oferty najkorzystniejszej lub złożył nieprawdziwe oświadczenie o znajdowaniu się w sytuacji ekonomicznej i finansowej, w szczególności posiadaniu środków finansowych, gwarantującej płatność ceny sprzedaży Nieruchomości,
20. Oferta powinna zawierać:
- a) pełne dane Oferenta:
 - osoba fizyczna - imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania i adres do korespondencji, e-mail, telefon kontaktowy oraz PESEL,
 - przedsiębiorca będący osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą - imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania i adres do korespondencji, nazwę firmy, e-mail, telefon kontaktowy oraz PESEL, NIP i REGON,
 - jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej - dane wspólników (dla osób fizycznych, przedsiębiorców będących osobami fizycznymi, osoby prawnej wg wytycznych z niniejszego punktu), siedzibę i adres do korespondencji, nazwę firmy, e-mail, telefon kontaktowy oraz NIP i REGON i nr KRS,
 - osoba prawna - firmę, siedzibę i adres do korespondencji, e-mail, telefon kontaktowy oraz NIP, REGON i nr KRS,
 - b) datę sporządzenia Oferty,
 - c) proponowaną cenę netto nabycia Nieruchomości, nie niższą od ceny wywoławczej netto, która zostanie w przypadkach przewidzianych odpowiednio ustawą powiększona o podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki,
 - d) sposób zapłaty ceny,
 - e) wskazanie okresu związania Ofertą (terminu, w którym Oferta ma zostać zakwalifikowana do II etapu), nie krótszego niż 3 miesiące,
 - f) ewentualne wskazanie działających w imieniu Oferenta osób (osoby) upoważnionych do kontaktów w sprawie Oferty i podstaw ich umocowania.
21. Do Oferty należy dołączyć:
- a) oryginalny dokument potwierdzający wniesienie Wadium,
 - b) dokumenty określające status prawny Oferenta oraz sposób jego reprezentacji,
 - c) w przypadku osób prawnych - oświadczenie Oferenta, że do dokonania nabycia Nieruchomości nie jest wymagana zgoda jakiegokolwiek organu tej osoby prawnej lub gdy taka zgoda jest wymagana – dokument zawierający zgodę na dokonanie nabycia Nieruchomości albo oświadczenie Oferenta, że wymagane zgody zostaną przedłożone przed terminem wyznaczonym do zawarcia Umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, pod rygorem uznania nie dopełnienia tego obowiązku za przyczynę nie zawarcia Umowy sprzedaży z przyczyn dotyczących Oferenta, ze skutkiem opisanym w pkt. 19 Regulaminu,
 - d) w przypadku osoby fizycznej lub przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, w której chociaż jeden wspólnik jest osobą fizyczną lub przedsiębiorcą będącym osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą - oświadczenie, że Oferent lub wspólnik nie pozostaje w związku małżeńskim, a jeżeli Oferent pozostaje w związku małżeńskim, dokument zawierający zgodę współmałżonka na dokonanie nabycia Nieruchomości wraz z oświadczeniem, iż współmałżonek przystąpi do Umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, pod rygorem uznania niedopełnienia tego obowiązku za przyczynę nie zawarcia Umowy sprzedaży z przyczyn dotyczących Oferenta, ze skutkiem opisanym w pkt. 19 Regulaminu,
 - e) oświadczenie Oferenta o znajdowaniu się w sytuacji ekonomicznej i finansowej, w szczególności posiadaniu środków finansowych, gwarantującej

- płatność ostatecznej ceny sprzedaży Nieruchomości,
- f) oświadczenie Oferenta o zapoznaniu się z treścią Regulaminu i akceptacji jego postanowień.
22. Osoby zamierzające nabyć lokal przy pomocy kredytu bankowego, do oferty dołączają zaświadczenie z banku o wydaniu przyrzeczenia udzielenia kredytu. Pełnomocnicy oferentów muszą przedłożyć pełnomocnictwo notarialne do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.
 23. Oferta powinna zostać sporządzona w języku polskim.
 24. Oferta wraz z oświadczeniami powinna być podpisana przez Oferenta. W przypadku podpisania Oferty przez pełnomocnika Oferenta, do Oferty należy dołączyć oryginał pełnomocnictwa. Każda strona Oferty powinna być parafowana przez Oferenta, a strony Oferty powinny być kolejno ponumerowane. Załączniki do Oferty powinny być dołączone w oryginałach.
 25. Oferta powinna być złożona w zamkniętej kopercie z dopiskiem:
„PRZETARG na lokal nr L1 w Mikołowie przy ul. Waryńskiego 24”
 26. Dopuszcza się złożenie przez Oferenta tylko jednej Oferty w odniesieniu do Nieruchomości; złożenie więcej niż jednej Oferty przez tego samego Oferenta skutkuje odrzuceniem wszystkich złożonych przez niego Ofert.
 27. Otwarcie Ofert nastąpi w Biurze Zarządu Sprzedającego lub w innym miejscu wskazanym przez Sprzedającego w ogłoszeniu. Przy otwarciu Ofert mogą być obecni Oferenci lub ich pełnomocnicy. Osoby reprezentujące Oferentów muszą wykazać się dokumentami upoważniającymi do reprezentacji.
 28. Po otwarciu Ofert, będą one oceniane przez Komisję Przetargową w zakresie spełnienia wymogów formalnych.
 29. Oferty niezawierające danych z pkt 20 lub niezawierające oświadczeń i dokumentów zgodnie z pkt 21 i 22 niniejszego Regulaminu podlegają odrzuceniu bez możliwości uzupełnienia oferty.
 30. Oferent może zostać wezwany do złożenia wyjaśnień dotyczących przedłożonych oświadczeń lub dokumentów w terminie wyznaczonym przez Komisję Przetargową, lecz nie dłuższym niż 3 dni. Wyjaśnienia muszą zostać doręczone do Biura Sprzedającego. Moment doręczenia wyjaśnień do Oferty ocenia się według zapisów pkt.13 Regulaminu.
 31. Wybór Oferentów do II etapu nastąpi do 7-tego dnia roboczego po upływie terminu składania Ofert.
 32. Do II etapu zostaną wybrani wszyscy Oferenci, których Oferty nie zostały odrzucone.
O wybraniu do II etapu oraz o terminie licytacji Oferenci zostaną poinformowani na piśmie.
 33. Jeżeli w postępowaniu przetargowym zostanie złożona prawidłowo jedna oferta, nie przeprowadza się licytacji ustnej, a przetarg uznaje się za ważny.
 34. Ceną wywoławczą w II etapie będzie najwyższa cena netto zaoferowana w I etapie.
 35. Postąpienie będzie wynosiło 500,00 zł (pięćset złotych).
 36. Oferenci w trakcie licytacji zgłaszają kolejne postąpienia aż do wyłonienia Oferty najkorzystniejszej. Przeprowadzający Przetarg po dokonaniu trzech wywołań ostatniej zaoferowanej kwoty zamyka licytację i ogłasza osobę, która zaoferowała najwyższą cenę.
 37. Nieruchomość zostanie sprzedana Oferentowi, który podczas licytacji zaoferuje najwyższą cenę w II etapie.
 38. W przypadku braku przystąpienia oferentów do licytacji ustnej przetarg wygrywa Oferent, który zaproponował najwyższą cenę w pisemnej ofercie przetargowej.
 39. Etap III obejmował będzie:
 - uiszczenie całej wylicytowanej kwoty (ceny nabycia) na wskazane konto Sprzedającego w terminie 30 dni od dnia wyboru Oferty najkorzystniejszej,

- wyznaczenie przez Sprzedającego w terminie 14 dni od otrzymania wpłaty całości kwoty nabycia zaoferowanej w przetargu, terminu zawarcia Umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, nie dłuższego niż 30 dni od dnia otrzymania wpłaty; zawiadomienie o wyznaczeniu terminu zawarcia Umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu zostanie przesłane na adres korespondencyjny podany w ofercie; ryzyko nie dotarcia zawiadomienia do Oferenta lub nieodebranie go przez Oferenta ponosi Oferent,
- 40. Na wniosek wygrywającego przetarg złożony przed upływem terminu zapłaty ceny określonym w pkt 37 tiret 1, Zarząd Spółdzielni może wydłużyć termin na dokonanie powyższych czynności, pod warunkiem uiszczenia przez wygrywającego przetarg dodatkowej opłaty tytułem odroczenia terminu płatności w wysokości i terminie określonych przez Zarząd.
- 41. Sprzedający zastrzega sobie prawo do odwołania lub unieważnienia Przetargu bez konieczności podania przyczyny na każdym etapie aż do momentu zawarcia aktu notarialnego - Umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Oferentom nie przysługuje w takim przypadku prawo podnoszenia jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.
- 42. W związku z przeprowadzaniem Przetargiem Oferentom nie przysługują żadne środki odwoławcze ani reklamacyjne.

ROZDZIAŁ III POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 43. Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy, w tym w szczególności wynagrodzenie notariusza, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, koszty podatku, obciążają osobę, na rzecz której następuje ustanowienie odrębnej własności lokalu.
- 44. Obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych powstaje od daty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.
- 45. Jako nie przystąpienie przez Oferenta do zawarcia Umowy sprzedaży uznaje się nie stawienie się Oferenta w czasie i miejscu wyznaczonym w zawiadomieniu o terminie zawarcia Umowy lub, gdy mimo stawienia się Oferenta nie dojdzie do zawarcia Umowy sprzedaży z przyczyn leżących po jego stronie, w szczególności, gdy nie przedłoży wszystkich niezbędnych dokumentów koniecznych do zawarcia Umowy sprzedaży lub nie wpłaci całości ceny sprzedaży.
- 46. Czynności określone w treści niniejszego Regulaminu realizowane będą bezpośrednio i wyłącznie przez upoważnionych przedstawicieli Sprzedającego, a z czynności tych sporządzone będą protokoły.
- 47. W ramach Przetargu Oferentom zostaną udostępnione materiały dotyczące Nieruchomości, przysługuje im także prawo obejrzenia nieruchomości w uzgodnionym terminie.
- 48. Oferent we własnym zakresie i na własne ryzyko zapoznaje się ze stanem prawnym i fizycznym Nieruchomości, co wyłącza odpowiedzialność Sprzedającego z tytułu rękojmi.
- 49. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie oraz w sprawach nietypowych decyduje Zarząd, przyjmując indywidualny charakter rozpatrywania danego zagadnienia.

ROZDZIAŁ IV KLAUZULA INFORMACYJNA RODO

- 50. Zgodnie z art. 13 ust.1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE)

2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. (RODO) informuję, iż:

- a) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jamną” ul. Waryńskiego 30, 43-190 Mikołów.
- b) W celu udzielenia informacji dotyczących przetwarzania Pani/Pana danych osobowych został powołany Inspektor Ochrony Danych Osobowych, z którym można się skontaktować za pośrednictwem adresu email: smnj@poczta.onet.pl
- c) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu:
 - realizacji zadań dążących do zawarcia umowy na podstawie art. 6 ust.1 lit. c RODO;
 - realizacji obowiązków prawnych ciążących na administratorze związanych np. z zawarciem umowy, czy też rozliczeniem finansowo-księgowym na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO;
 - w celu ewentualnego ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń na podstawie prawnego interesu Administratora zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. f RODO;
- d) Pani/Pana dane osobowe mogą być przekazywane urzędom skarbowym, bankom, Poczcie Polskiej S.A., firmom kurierskim, kancelariom prawnym, Krajowej Administracji Skarbowej, firmom audytorskim, firmom serwisującym systemy IT i urządzenia, hostingodawcy skrzynki mailowej oraz innym podmiotom, gdy wynika to z przepisu prawa;
- e) Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich;
- f) Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez czas określony przepisami prawa -m.in. ustawy o rachunkowości, Kodeksu cywilnego oraz wypełnienia praw dotyczących roszczeń.
- g) Posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania oraz prawo wyrażenia sprzeciwu dla celów określonych w ust. 3 pkt c.
- h) Podanie przez Pana/Panią danych osobowych jest dobrowolne, lecz konieczne do realizacji umowy lub do podjęcia działań przed zawarciem umowy.
- i) Ma Pan/Pani prawo wniesienia skargi do organu nadzoru, Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa), gdy uzna Pani/Pan, iż przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy prawa.
- j) Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.

Mikołów, 26 lipca 2021r.

Zarząd Spółdzielni

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Andrzej Małek

Marek Sterańczak

/Na oryginale właściwe podpisy/