

Zasady organizacyjno-finansowe sprzedaży lokali użytkowych przeznaczonych na cele mieszkaniowe

§1

Spółdzielnia dokonuje sprzedaży lokali przeznaczonych na cele mieszkaniowe powstałych z nierentownych lokali użytkowych.

§2

Lokale użytkowe, których długotrwale nie można wynająć z powodu braku chętnych i których koszty utrzymania są znaczne uchwałą Rady Nadzorczej podjętą na wniosek Zarządu mogą być przedmiotem sprzedaży na cele mieszkaniowe.

§3

Po podjęciu uchwały określonej w §2 Zarząd wykonuje następujące czynności:

1. opracowuje projekt przebudowy i uzyskuje pozwolenie na budowę
2. zleca rzeczoznawcy dokonanie wyceny lokalu

§4

Rada Nadzorcza po przedstawieniu jej określonych w §3 dokumentów określa cenę, za jaką lokal zostanie wystawiony na sprzedaż, termin ogłoszenia przetargu i okres, w którym będą zbierane oferty.

§5

1. Sprzedaż lokalu następuje w drodze przetargu ofertowego ogłoszonego przez Zarząd. Ogłoszenie o przetargu zawiera w szczególności: oznaczenie lokalu, cenę wyjściową, termin składania ofert, terminy, w których można oglądać lokal, warunki i sposób wpłaty wadium i jego zwrotu, termin zapłaty ceny za lokal, informację o możliwości odwołania lub unieważnienia przetargu. Ogłoszenie o przetargu jest zamieszczane w Internecie na stronach Spółdzielni i popularnych stronach zajmujących się obrotem nieruchomościami oraz w prasie papierowej. W prasie może się ukazać skrócona wersja ogłoszenia odsyłająca do strony internetowej Spółdzielni.
2. Każdy oferent przystępujący do przetargu jest obowiązany: złożyć na piśmie ofertę kupna lokalu z podaniem ceny, którą się zobowiązuje zapłacić, wpłacić wadium w wysokości 5% ceny określonej w ogłoszeniu o przetargu, zgodzić się na warunki i tryb sprzedaży wynikający z niniejszych zasad.

§6

Wyboru najkorzystniejszej oferty dokonuje komisja przetargowa w skład której wchodzi 3 osoby będące pracownikami Spółdzielni wyznaczone przez Prezesa Zarządu Spółdzielni. Komisji przewodniczy Członek Zarządu.

W pracach komisji przetargowej biorą udział dwaj członkowie Rady Nadzorczej wskazani uchwałą Rady Nadzorczej, jako obserwatorzy.

§7

1. Komisja przetargowa na posiedzeniu niejawnym w dniu określonym w ogłoszeniu przetargu dokonuje otwarcia kopert z ofertami i określa najkorzystniejszą ofertę. W razie złożenia zbliżonych cenowo ofert komisja określa grupę oferentów, z którymi będą prowadzone ustne negocjacje cenowe
2. Ustne negocjacje cenowe prowadzi komisja przetargowa osobno z każdym z oferentów dopuszczonych do negocjacji. Komisja z przebiegu negocjacji z każdym z oferentów sporządza osobny protokół podpisywany również przez oferenta.

§8

1. Protokoły określone w §7 stanowią podstawę do wskazania najkorzystniejszej dla Spółdzielni oferty. Wskazania dokonuje komisja przetargowa na odrębnym posiedzeniu. W razie braku możliwości określenia najkorzystniejszej oferty komisja może z oferentami składających podobne oferty przeprowadzić ponowne negocjacje, które mogą się odbyć z wskazanymi oferentami jednocześnie. Ze swoich czynności komisja sporządza protokół wskazujący najkorzystniejszą ofertę.
2. Oferent, którego ofertę przyjęto jest zawiadamiany o tym przez Spółdzielnię na piśmie.

§9

Spółdzielnia zawiera z oferentem, który przedstawił najkorzystniejszą ofertę umowę sprzedaży po wpłacie przez niego całej ceny w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu. Termin ten może być ustalony również w ramach negocjacji określonych w §§ 7 i 8

§10

1. Trybu określonego w §9 nie stosuje się w razie braku uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni zezwalającej na zbycie lokalu.

W tym przypadku Spółdzielnia z oferentem, który przedstawił najkorzystniejszą ofertę zawiera po wpłaceniu przez niego 70% ceny w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu, umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego, w której zobowiązuje się przenieść własność lokalu po podjęciu stosownej uchwały przez Walne Zgromadzenie i wpłacie reszty ceny. Na poczet części ceny zaliczone zostaje wpłacone przez tego oferenta wadium. Wskazany w ogłoszeniu o przetargu termin zapłaty części ceny może ulec zmianie w wyniku negocjacji wskazanych w §§ 7 i 8

2. Spółdzielnia w razie niepodjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały zezwalającej na sprzedaż lokalu zwraca oferentowi wpłaconą z tytułu ceny kwotę wraz z odsetkami wynegocjowanymi w trybie §7 pkt 2.

§11

1. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte Spółdzielnia niezwłocznie zwraca wpłacone wadium.
2. Wadium wpłacone przepada w wypadku:
 - a. braku terminowej zapłaty ceny lub jej części stosownie do §§ 9 i 10 niniejszych zasad
 - b. braku ze strony nabywcy złożenia zobowiązania w zakresie wykorzystywania lokalu lub odmowy dokonania odpowiedniego zabezpieczenia zgodnie z §13
 - c. odmowy przyjęcia w umowie zadeklarowanych w negocjacjach postanowień umownych, o których mowa w §§ 7 i 8.
3. Przetarg może być na każdym etapie odwołany bądź unieważniony przez Zarząd Spółdzielni bez podania przyczyn.
4. Przetarg może się odbyć również w przypadku złożenia tylko jednej oferty

§12.

Oferent, z którym zawarto umowę przedwstępną, może w lokalu wykonywać jeszcze przed zawarciem umowy sprzedaży prace lub z niego korzystać w zakresie uzgodnionym ze Spółdzielnią. Od zawarcia umowy przedwstępnej oferent ponosi wszystkie koszty utrzymania lokalu.

§13

Lokal będący przedmiotem przetargu nie może przez nabywcę być wykorzystywany na cele użytkowe w okresie 5 lat od zawarcia umowy sprzedaży. Odpowiednia informacja winna być zawarta w ogłoszeniu o przetargu oraz zabezpieczenie realizacji tego postanowienia winny zawierać umowy zawarte z nabywcą.

§14

Protokoły i obrady komisji przetargowej do czasu rozstrzygnięcia przetargu są niejawnymi i ich ujawnienie jest traktowane, jako działanie na szkodę Spółdzielni.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 23/13 z 24 września 2013 roku