

UCHWAŁA Nr 10/2024
Rady Nadzorczej
Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. St. Staszica w Hrubieszowie
z dnia 20 marca 2024 roku.

w sprawie: zmiany Regulaminu organizowania przetargów w Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie.

Rada Nadzorcza Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie działając na podstawie § 123 ust 1 pkt 1.20 Statutu Spółdzielni, uchwala co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza uchwala Regulamin organizowania przetargów w Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie.

§ 2

Regulamin pod nazwą wskazaną § 1 stanowi integralną część do niniejszej Uchwały.

§ 3

Traci moc uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 14/2021 z dnia 23.09.2021 r.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 5

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Elżbieta Hapońska
.....
Sekretarz Rady Nadzorczej
Elżbieta Hapońska

Lech Bojko
.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Lech Bojko

Regulamin
organizowania przetargów w Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St.
Staszica w Hrubieszowie

Rozdział I. Przepisy ogólne.

§ 1

Hrubieszowska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. St. Staszica w drodze przetargu:

- a) sprzedaje środki trwałe,
- b) ustala pierwszeństwo do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego
- c) sprzedaży lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu pod warunkiem podjęcia stosownej uchwały przez Walne Zgromadzenie HSM,
- d) oddaje do używania na czas oznaczony lub nie oznaczony grunt oraz lokale, garaże i miejsca, o których mowa wyżej,
- e) zleca wykonywanie robót budowlanych i usług oraz dostawy.

§ 2

1. Przetarg prowadzi powołana przez Zarząd Spółdzielni komisja przetargowa w składzie co najmniej 3-osobowym.
2. W skład komisji każdorazowo wchodzi: merytoryczni pracownicy Spółdzielni.
3. Przewodniczącemu komisji i członków powołuje Zarząd w drodze Zarządzenia Prezesa.
4. Członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do udziału w pracach komisji przetargowej z głosem doradczym.
5. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, z zastrzeżeniem § 23 (licytacja).

§ 3

Członkiem komisji przetargowej nie może być osoba uczestnicząca w przetargu, a także osoba jej bliska.

§ 4

1. Przetarg przeprowadza się w następujących trybach:
 - a) przetargu ustnego (licytacja),
 - b) przetargu pisemnego (zbieranie ofert),
 - c) zamówienia z wolnej ręki.
2. O wyborze trybu przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.

§ 5

1. Przetarg pisemny może być nieograniczony lub ograniczony.
2. Przetarg ograniczony to tryb przetargu, w którym mogą brać udział wyłącznie osoby zaproszone do składania ofert. Zaproszenie, o którym mowa powinno być skierowane do co najmniej trzech osób.

§ 6

1. Przed przystąpieniem do przetargu Zarząd Spółdzielni ustala:
 - a) przy sprzedaży środków trwałych - cenę oszacowania środków trwałych przy uwzględnieniu ich

aktualnej ceny rynkowej; wycena ta może być dokonana przez rzeczoznawcę,

b) w przypadku ustala pierwszeństwo do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub sprzedaży lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu cenę ustala się na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

c) przy oddawaniu do użytkowania - wysokość czynszu,

d) przy wykonywaniu robót budowlanych i usług oraz dostaw – specyfikację istotnych warunków zamówienia w zakresie:

- sposobu i warunków wykonania,

- terminu realizacji,

- wysokości wadium i zasad jego wnoszenia i zwrotu, o ile warunki przetargowe przewidują wniesienie wadium,

- informacji o osobach upoważnionych do kontaktów z oferentami,

- danych o przetargu.

e) w przypadku ustala pierwszeństwo do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub sprzedaży lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu Zarząd wysyła zawiadomienia do członków oczekujących uwzględniając pierwszeństwo zawarcia umów z członkami oczekującymi z ustaleniem wkładu budowlanego w wysokości ustalonej przez rzeczoznawcę.

2. Ceny oraz wysokość czynszu, o których mowa wyżej, stanowią ceny wywoławcze.

§ 7

1. W Spółdzielni podstawowym trybem przetargu jest tryb nieograniczony. Jednak przy przetargach do wartości 50.000zł Zarząd może kierować się kryterium wartości zamówienia.

2. Ustala się następujące wartości zamówienia dla poszczególnych trybów przetargu:

1) z wolnej ręki - do 20.000 zł.,

2) przetarg pisemny:

a) ograniczony - powyżej 20.000 zł do 50.000zł.,

b) nieograniczony - powyżej 50.000 zł.

§ 8

Zarząd ustala wadium tytułem zabezpieczenia wykonania zobowiązania wynikającego z przetargu, w wysokości:

a) przy sprzedaży środków trwałych- od 7% do 30% ceny wywoławczej,

b) przy ustalaniu pierwszeństwa do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub sprzedaży lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu- od 7% do 30% ceny wywoławczej,

b) przy oddawaniu do użytkowania- do 3- krotnej wysokości czynszu,

c) przy wykonywaniu robót budowlanych i usług oraz dostaw- od 7% do 30% wartości robót, usług i dostaw.

§ 9

Wadium, o którym mowa w § 8 oferent wnosi na wskazany rachunek bankowy Spółdzielni.

Zarząd w uzasadnionych przypadkach może nie ustanawiać wadium.

§ 10

1. Termin przetargu wyznacza Zarząd.

2. W przypadku przetargu nieograniczonego obwieszczenie o przetargu Zarząd zamieszcza w prasie. Ponadto ogłoszenie o przetargu może dodatkowo ukazać się w telewizji lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń w lokalu i stronie internetowej Spółdzielni.

3. W przypadku przetargu ograniczonego Zarząd wysyła zaproszenie do składania ofert do określonej liczby osób, o których wiadomo, że spełniają warunki przetargowe.

4. Termin przetargu nieograniczonego należy wyznaczyć tak, aby między datą obwieszczenia o przetargu, a terminem przetargu upłynęło co najmniej 14 dni.

§ 11

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać w szczególności:

- a) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
- b) miejsce i termin odbycia przetargu,
- c) przedmiot przetargu,
- d) informację o trybie przetargu,
- e) wysokość ceny wywoławczej i wysokość wadium,
- f) sposób wpłacenia wadium we wskazanym terminie,
- g) informację, że wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte, zostanie zwrócone niezwłocznie po dokonaniu wyboru oferty, na wskazane przez oferenta konto bankowe,
- h) informację, że wadium oferenta, którego oferta została przyjęta, zostanie zaliczone na poczet ceny, bądź też zaliczone w sposób wskazany w specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
- i) zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta, uchyli się od zawarcia umowy,
- j) zastrzeżenie, że Spółdzielnia przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty, jeżeli uczestnicy przetargu zaoferowali tę samą cenę,
- k) zastrzeżenie, że Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do prowadzenia dodatkowych negocjacji,
- l) zastrzeżenie, że komisji przetargowej przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert bez podania przyczyny,
- ł) miejsce, termin i tryb składania ofert.

§ 12

1. Komisja przetargowa sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.

2. Protokół powinien zawierać następujące informacje:

- a) termin i miejsce przetargu,
- b) imiona i nazwiska osób prowadzących przetarg,
- c) oznaczenie przedmiotu przetargu,
- d) o osobach dopuszczonych i nie dopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem,
- e) o rozstrzygnięciach podjętych przez komisję przetargową wraz z uzasadnieniem,
- f) najwyższą cenę osiągniętą w przetargu lub informację o złożonych ofertach, wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich,
- g) imię, nazwisko i adres lub nazwę albo firmę oraz siedzibę osoby wygrywającej przetarg,
- h) podpisy osób prowadzących przetarg i osoby wygrywającej przetarg.

§ 13

1. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu ustnego nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą lub żaden z uczestników przetargu pisemnego nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej, a w przypadku przetargu na wykonywanie robót budowlanych, usług lub dostawę- gdy komisja przetargowa nie dokonała wyboru żadnej oferty.

2. W przypadku przetargu zakończonego wynikiem negatywnym stosuje się przepis § 11 pkt. g.

§ 14

1. Nabywca środków trwałych jest obowiązany zapłacić cenę nabycia natychmiast po ogłoszeniu wyniku przetargu bądź w terminie wyznaczonym przez komisję przetargową, nie dłuższym niż 14 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu chyba, że warunki ustalone w postępowaniu przetargowym przewidują inny termin.

2. Osoba nabywająca w drodze przetargu prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego użytkowego i garażu jest obowiązana zapłacić cenę ustaloną w drodze przetargu w terminie do 30 dni od ogłoszenia wyniku przetargu lub na warunkach ustalonych w postępowaniu przetargowym.

3. Oferent, który został wyłoniony w wyniku przetargu zawiera ze Spółdzielnią umowę w sprawie przedmiotu przetargu w terminie wyznaczonym przez komisję przetargową, nie dłuższym niż 7 dni od

dnia rozstrzygnięcia przetargu, chyba że warunki ustalone w postępowaniu przetargowym przewidują inny termin.

§ 15

1. W razie nie wykonania zobowiązań, o których mowa w § 14, uprawniony traci prawa wynikające z wygrania przetargu oraz złożone wadium.
2. Oferent, który został wyłoniony w drodze przetargu odstąpi od podpisania umowy z winy leżącej po stronie oferenta będzie wyłączony z organizowanych przetargów w Spółdzielni przez okres 12 miesięcy".

§ 16

1. Wadium złożone w gotówce przez nabywcę (uzyskującego prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, garażu lub miejsca w wielostanowiskowym lokalu garażowym) ulega zaliczeniu na poczet ceny nabycia.
2. Wadium złożone przez innych uczestników przetargu podlega niezwłocznemu zwrotowi, a w przypadku robót budowlanych, usług i dostaw, zwrotowi w trybie określonym w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

§ 17

1. Projekt umowy, o której mowa w § 14 ust. 3 przygotowuje Spółdzielnia przed przetargiem.
2. Przystępujący do przetargu jest zobowiązany:
 - a/ parafować projekt umowy przed rozpoczęciem przetargu lub złożyć stosowne oświadczenie, że zapoznał się projektem umowy i nie wnosi do niego zastrzeżeń,
 - b/ złożyć oświadczenie, że zapoznał się z warunkami przetargu zawartymi w „Regulaminie organizowania przetargów” i przyjmuje jego postanowienia bez zastrzeżeń,
 - c/ w przypadku robót budowlanych, usług i dostaw złożyć oświadczenie, że zapoznał się ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia i nie wnosi do niej zastrzeżeń.
3. Jeżeli wygrywający przetarg uchyla się od zawarcia wymaganej umowy, Zarząd Spółdzielni może bez przeprowadzania kolejnego przetargu podjąć decyzję o zawarciu umowy z oferentem, który spośród ofert nie wybranych przez komisję przetargową złożył ofertę najkorzystniejszą, a w przypadku przetargu ustnego, zaoferował najkorzystniejszą cenę.

Rozdział II. Przetarg ustny (licytacja)

§ 18

Przetarg ustny odbywa się w drodze publicznej licytacji.

§ 19

Przed przystąpieniem do licytacji uczestnicy składają wadium w wysokości przewidzianej warunkami przetargu.

§ 20

Po wywołaniu przetargu prowadzący przetarg podaje do wiadomości:

- a) przedmiot przetargu,
- b) cenę wywoławczą,
- c) termin uiszczenia ceny nabycia,
- d) imiona i nazwiska osób lub nazwy albo firmy, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.

§ 21

Stawienie się jednego licytanta jest przyczyną unieważnienia przetargu.

§ 22

Wysokość postąpienia jest ustalana przez Zarząd. Zaoferowana cena przestaje wiązać uczestnika, gdy inny uczestnik zaoferował cenę korzystniejszą.

§ 23

Po ustaniu zgłaszania postąpień prowadzący przetarg wywołuje trzykrotnie ostatnią, najkorzystniejszą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby lub nazwę albo firmę osoby, która przetarg wygrała.

§ 24

Z chwilą ogłoszenia wyniku przetargu ustnego:

- a) następuje sprzedaż środków trwałych,
- b) osoba, o której mowa w § 23 nabywa odrębną własność do lokalu, garażu oraz miejsca w wielostanowiskowym lokalu garażowym, pod warunkiem wniesienia kwot, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt. b niniejszego Regulaminu,
- c) strony zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy najmu lub dzierżawy,
- d) strony zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy o roboty budowlane, wykonanie usług lub dostawy.

Rozdział III. Przetarg pisemny

§ 25

1. Oferty składane są w formie pisemnej (w zaklejonych kopertach) w sekretariacie Spółdzielni.
2. Oferty, o których mowa w ust. 1 mogą być składane najpóźniej na 1 dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. Oferta powinna być sporządzona w języku polskim i zawierać w szczególności:
 - a) imię, nazwisko i adres oferenta lub nazwę albo firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna,
 - b) datę sporządzenia oferty,
 - c) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu zawartymi w „Regulaminie organizowania przetargów w HSM im. St. Staszica” i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
 - d) oświadczenie, że oferent zapoznał się z projektem umowy i nie wnosi do niego zastrzeżeń,
 - e) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia - w przypadku jej wystąpienia i nie wnosi do niej zastrzeżeń,
 - f) oferowaną cenę (wysokość czynszu) a w przypadku robót budowlanych, usług i dostawy wysokość wynagrodzenia oferenta,
 - g) oferowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu,
 - h) dowód wpłaty wadium.
4. Ofertę złożoną po terminie uważa się za nie spełniającą warunków określonych w przetargu, co powoduje, że nie podlega ona dalszemu rozpatrzeniu przez komisję przetargową.

§ 26

1. Przetarg pisemny może się odbyć, jeżeli wpłynęła minimum jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
2. W przypadku unieważnienia przetargu z powodu nie spełnienia wymogów określonych w ust. 1, Zarząd ogłasza drugi przetarg.

3. W przypadku ponownego unieważnienia przetargu istnieje możliwość zbycia z wolnej ręki na podstawie publicznego zaproszenia do składania ofert.

4. W przypadku nie wyłonienia w trzech kolejnych przetargach oferentów na pierwszeństwo do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub sprzedaży lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu, Zarząd Spółdzielni może zawrzeć umowę z Licencjonowanym Pośrednikiem Nieruchomości w celu pozyskania potencjalnych nabywców.

5. Za każdą usługę w pozyskiwania/pośredniczenia w pozyskiwaniu oferentów i doprowadzenia do zbycia, Zarząd Spółdzielni zawrze umowę z Licencjonowanym Pośrednikiem Nieruchomości oraz ustali wynagrodzenie wg stawek stosowanych na rynku.

6 Koszty związane z wynagrodzeniem Licencjonowanego Pośrednika Nieruchomościami rozliczane będą z uzyskanej ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, co koryguje wysokość uzyskanej sumy.

§ 27

1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

2. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów.

3. W części jawnej komisja przetargowa:

- a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
- b) ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza, czy wadła zostały wpłacone,
- c) otwiera koperty z ofertami i kwalifikuje je do części niejawnej przetargu,
- d) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
- e) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
- f) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

§ 28

Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:

- a) nie odpowiadają warunkom przetargu,
- b) zostały złożone po wyznaczonym terminie,
- c) nie zawierają danych wymienionych w § 25 ust. 3 lub dane te są niekompletne,
- d) oferent nie doręczył aktualnych wymaganych odpisów dokumentów i oświadczeń;
- e) oferta jest nieczytelna lub budzi wątpliwości, co do jej treści /przeróbki, skreślenia/;
- f) oferta jest niewiarygodna i nasuwa w sposób oczywisty przypuszczenie, że oferent nie zna zakresu przedmiotu przetargu.

§ 29

W części niejawnej przetargu komisja przetargowa:

- a) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert,
- b) sporządza protokół przetargu, który zawiera informacje, o których mowa w §12.

§ 30

W toku dokonywania oceny złożonych ofert komisja przetargowa może żądać od oferentów udzielenia wyjaśnień dotyczących złożonych przez nich ofert.

§ 31

1. Przy wyborze oferty komisja przetargowa kieruje się zaoferowaną ceną oraz innymi kryteriami

wpływającymi na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalonymi w warunkach przetargu.
2. W przypadku gdy zasady i kryteria wyboru oferty zostały określone w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, przy wyborze oferty najkorzystniejszej należy stosować wyłącznie te zasady i kryteria.

§ 32

1. Komisja przetargowa może prowadzić z każdym oferentem negocjacje dotyczące treści złożonej przez niego oferty.
2. Po zakończeniu negocjacji komisja zwraca się do oferentów, z którymi prowadziła negocjacje, o złożenie ostatecznych propozycji przetargowych i wybiera ofertę najkorzystniejszą.

§ 33

1. W przypadku złożenia ofert uznanych przez komisję przetargową za równorzędne, może ona zarządzić dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty, na warunkach określonych w rozdziale II. Przetarg ustny (licytacja) niniejszego Regulaminu.
2. Komisja zawiadamia oferentów, o których mowa w ust. 1, o terminie dodatkowego przetargu.
3. W trakcie przetargu ustnego ograniczonego oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny.

§ 34

Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.

§ 35

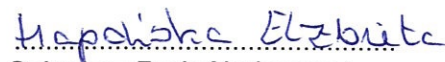
Zarząd w imieniu komisji przetargowej zawiadamia pozostałych uczestników przetargu o jego wyniku w terminie nie dłuższym niż 7 dni od zamknięcia przetargu.


Rozdział IV. Przepisy końcowe.

§ 36

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą HSM im. St. Staszica w dniu 20 marca 2024 r. Uchwałą nr 10/2024 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.09.2021 r. Uchwałą nr 14/ 2021.


Sekretarz Rady Nadzorczej
Elżbieta Hapońska


Przewodniczący Rady Nadzorczej
Lech Bojko