

# REGULAMIN

## w sprawie zasad i trybu przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kormoran” w Olsztynie

### ROZDZIAŁ I.

#### ZASADY OGÓLNE

##### § 1.

#### 1. Regulamin dotyczy zasad przeprowadzania przetargów związanych z działalnością Spółdzielni, a w szczególności na:

- A. **roboty budowlane** – wykonanie robót budowlanych w rozumieniu Ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo Budowlane, a w szczególności: wszelkie prace polegające na:
  - a) zaprojektowaniu,
  - b) wykonaniu,
  - c) zaprojektowaniu i wykonaniu,
  - d) montażu,
  - e) remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego lub jego części,**których wartość przekracza 50 000 zł netto;**
- B. **dostawy** – nabywanie rzeczy, praw oraz innych dóbr (materiałów, zakupu sprzętu, maszyn, montaż urządzeń), w szczególności na podstawie umowy sprzedaży, dostawy, najmu, dzierżawy oraz leasingu, **których wartość przekracza 50 000 zł netto;**
- C. **usługi** – wszelkie świadczenia, których przedmiotem nie są roboty budowlane lub dostawy, a **których wartość przekracza 50 000 zł netto**, w szczególności dotyczące:
  - a) usług projektowych, geodezyjnych i nadzoru inwestorskiego,
  - b) usług konsultingowych,
  - c) usług sprzętowo-transportowych,
  - d) usług pogotowia technicznego,
  - e) prace konserwacyjno-remontowe dźwigów osobowych,
  - f) prace eksploatacyjne, w tym: wywóz nieczystości, sprzątanie terenów osiedlowych, urządzenie i pielęgnacja zieleni, dezynsekcja, dezynfekcja i deratyzacja.
- D. **Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych.**
- E. **Najem lokali użytkowych.**

#### 2. Postępowaniem przetargowym nie obejmuje się:

- **robót budowlanych, dostaw i usług** wymienionych w ust.1. lit. A, B, C, których wartość nie przekracza **50 000 zł netto**.

#### 3. Trybu przetargowego nie stosuje się w przypadku:

- a) zmiany nazwy najemcy lokalu użytkowego, spowodowanej wewnętrznymi przekształceniami dokonanymi w firmie najemcy;
- b) rezygnacji najemcy z najmu lokalu użytkowego lub pomieszczenia i wskazanie następcy zobowiązującego się przejąć lokal bez konieczności jego opróżniania i odnawiania, przy jednoczesnym zachowaniu stawki czynszu najmu nie niższej od płaconej przez dotychczasowego najemcę;
- c) nabycie własności i innych praw do nieruchomości;
- d) usługi prawnicze arbitrażowe i pojednawcze;
- e) usługi telefoniczne i obsługi elektronicznej;

- f) konieczności zlecenia robót lub usług mających na celu niezwłoczne usunięcie awarii w instalacjach budynkowych i sieciach osiedlowych.

## § 2.

### 1. Przetargi mogą być prowadzone w trybie:

- a) **przetargu nieograniczonego** – polegającego na zaproszeniu nieograniczonej liczby oferentów do składania pisemnych ofert poprzez ogólnodostępne ogłoszenie o przetargu;
  - b) **przetargu ograniczonego** – polegającego na zaproszeniu do udziału w przetargu wykonawców lub dostawców zaakceptowanych przez Zarząd;
  - c) **przetargu dwustopniowego** – w pierwszym etapie przetargu nieograniczonego, wykonawcy lub dostawcy składają oferty wstępne, drugi etap takiego przetargu jest przetargiem ograniczonym do wybranych oferentów i może być poprzedzony negocjacjami zamawiającego z oferentami.
2. Przetarg może odbywać się w **formie licytacji** na zasadach obowiązujących w postępowaniu przetargowym lub wyboru ofert.

## § 3.

1. W postępowaniu przetargowym należy kierować się zasadą powszechności, wolnej konkurencji, jawności, przejrzystości postępowania.
2. Przetarg ma doprowadzić do wyboru oferty najkorzystniejszej, ze względu na kryteria oceny

## § 4.

### **Jako podstawowe kryteria oceny przyjmuje się:**

- a) cenę;
- b) koszt eksploatacji;
- c) czas wykonania lub dostawy;
- d) terminy i formy płatności;
- e) koszty wdrożenia;
- f) jakość;
- g) pewność i terminowość dostaw;
- h) walory estetyczne i funkcjonalne;
- i) wpływ na środowisko;
- j) inne, uznane za ważne przez komisję przetargową.

## § 5.

1. Dopuszcza się uznanie przetargu za ważny, gdy złożona zostanie tylko jedna oferta.
2. Komisja przetargowa decyduje, czy oferta zostanie rozpatrzona.

## § 6.

**Spółdzielni przysługuje prawo odwołania przetargu w każdym czasie oraz jego unieważnienia bez podania przyczyn.**

## § 7.

1. Podstawowym trybem udzielania zamówienia jest przetarg nieograniczony.
2. **W przypadku nie rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego, Zarząd Spółdzielni może:**

- a) podjąć decyzję o ogłoszeniu przetargu ograniczonego;
- b) zwrócić się do Rady Nadzorczej o udzielenie zgody na tryb bezprzetargowy.

### § 8.

#### **Do trybu bezprzetargowego zaliczamy:**

- a) **zapytanie o cenę** – dotyczy produktów powszechnie dostępnych o ustalonej standardowej jakości a konkurencyjność dotyczy ceny;
- b) **zamówienie z wolnej ręki** – polega na przeprowadzeniu negocjacji tylko z jednym wykonawcą lub dostawcą i po osiągnięciu satysfakcjonującego porozumienia, zawarcie umowy na realizację zamówienia.

### § 9.

1. Decyzję o przeprowadzeniu przetargu każdorazowo podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd informuje Przewodniczącego Rady Nadzorczej, na 7 dni przed ogłoszeniem przetargu o planowanym terminie i rodzaju przetargu.
3. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa, składająca się z przewodniczącego komisji i minimum dwóch członków.
4. Rada Nadzorcza wytypuje ze swojego składu członka, który będzie uczestniczyć w pracach komisji przetargowej.
5. Skład komisji zatwierdza Prezes Zarządu zarządzeniem wewnętrznym.
6. Prezes Zarządu, na wniosek Przewodniczącego komisji przetargowej może zaprosić do udziału w pracach komisji z głosem doradczym, specjalistów i ekspertów zewnętrznych lub pracowników Spółdzielni.

### § 10.

1. Do momentu otwarcia ofert zapieczętowane oferty przechowywane są w sekretariacie Spółdzielni.
2. Przed terminem otwarcia, nikt nie może dokonać ich otwarcia i ujawnienia.
3. Otwarcie ofert, odczytanie nazw i adresów oferentów oraz cen ofertowych odbywa się publicznie.
4. **Zamawiający nie może ujawnić:**
  - a) informacji, których ujawnienie narusza ważne interesy handlowe stron oraz zasady uczciwej konkurencji;
  - b) informacji związanych z przebiegiem i oceną ofert.
5. Komisji przetargowej przysługuje prawo przystąpienia do negocjacji cen ofertowych z poszczególnymi oferentami.

### § 11.

1. **Osoby będące członkami Komisji Przetargowej podlegają wyłączeniu, jeżeli:**
  - a) ubiegają się o udzielenie tego zamówienia;
  - b) pozostają w związku małżeńskim z wykonawcą, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających, lub organów nadzorczych wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia;
  - c) pozostają w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa, z wykonawcą, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia;

- d) przed upływem 3 lat od dnia wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia pozostawały w stosunku pracy lub zlecenia z wykonawcą firm, członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych wykonawców, ubiegających się o udzielenie zamówienia;
  - e) pozostają z wykonawcą w takim stosunku prawnym i faktycznym, że może budzić uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności tych osób.
2. Osoby wykonujące czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia, składają pisemne oświadczenie o braku lub istnieniu okoliczności, o których mowa w ust.1, niezwłocznie po odczytaniu nazwy oferentów w części jawnej postępowania przetargowego.
3. Zapisy ust. 1 i ust. 2 niniejszego paragrafu **nie stosuje się w postępowaniu licytacyjnym.**

## § 12.

### 1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się:

- a) w prasie lokalnej lub ogólnokrajowej, lub na portalu/serwisie ogłoszeniowym;
- b) na stronie internetowej Spółdzielni;
- c) w przypadku przetargu ograniczonego, w zaproszeniu wykonawców lub dostawców do składania ofert.

### 2. Ogłoszenie o przetargu powinno co najmniej zawierać:

- a) nazwę i adres zamawiającego;
- b) rodzaj zamawianych dostaw lub usług (w przypadku robót budowlanych - nazwę i lokalizację budowy lub inwestycji oraz ogólny opis zamówienia);
- c) termin realizacji zamówienia;
- d) informację o specyfikacji istotnych warunków zamówienia;
- e) wysokość wadium, termin i sposób wpłaty;
- f) miejsce i termin składania ofert.

## § 13.

### 1. Przetarg ograniczony organizuje się w przypadku, gdy:

- a) istnieje ograniczona liczba oferentów, ze względu na specjalistyczny charakter zamówienia;
- b) koszty przeprowadzenia przetargu nieograniczonego byłyby niewspółmiernie wysokie do warunków zamówienia.

2. W przypadku określonym w ust. 1 Spółdzielnia zaprasza, znanych i sprawdzonych na rynku, wykonawców lub dostawców.

## ROZDZIAŁ II.

### TRYB PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA ROBOTY BUDOWLANE, DOSTAWY i USŁUGI

## § 14.

1. Zasady określone w Rozdziale II dotyczą przetargów wskazanych w § 1 ust. 1 lit. A, B, C niniejszego Regulaminu, **których wartość przekracza 50 000 zł netto.**
2. Dopuszcza się, w przypadkach uznanych przez Zarząd Spółdzielni za zasadne, przeprowadzenie przetargu dla robót o przewidywanym koszcie niższym niż wymieniony w ust. 1.

3. Przetarg określony w Rozdziale II jest przetargiem nieograniczonym, zgodnie z § 2 ust. 1 lit. a) niniejszego Regulaminu.

### § 15.

Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się wg § 12 ust. 1 i powinno zawierać informacje określone w § 12 ust. 2 niniejszego Regulaminu.

### § 16.

1. **Specyfikacja istotnych warunków zamówienia** jest jednym z podstawowych dokumentów postępowania przetargowego dot. robót inwestycyjnych, budowlanych, dostaw i usług i **powinna zawierać**:
  - a) określenie przedmiotu zamówienia;
  - b) informację o dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy lub dostawcy;
  - c) opis kryteriów oceny zdolności oferenta do wykonania zamówienia;
  - d) opis sposobu przygotowania oferty;
  - e) wymagany termin wykonania zamówienia;
  - f) istotne dla zamawiającego zobowiązania wykonawcy lub dostawcy, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy;
  - g) wymogi formalne dotyczące wadium;
  - h) wysokość należytego zabezpieczenia umowy.
2. W odniesieniu do robót inwestycyjnych, Spółdzielnia powinna posiadać dokumentację projektową określającą przedmiot zamówienia oraz kosztorys inwestorski.

### § 17.

1. **Termin składania ofert w ofertowym postępowaniu przetargowym** nie może być krótszy niż dwa tygodnie.
2. **Termin składania ofert przetargów inwestycyjnych** nie może być krótszy niż cztery tygodnie.
3. Oferent, który złożył ofertę, może ją wycofać dopóki nie minął termin składania ofert.
4. Przystępując do przetargu, oferent musi wpłacić wadium w wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu, na konto wskazane w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, przed upływem terminu składania ofert.
5. Dopuszcza się inne formy wniesienia wadium, określone w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

### § 18.

1. **Złożone wadium ulega zwrotowi**:
  - a) wygrywającemu przetarg po podpisaniu umowy i wniesieniu pełnego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, chyba że podlega zaliczeniu na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy;
  - b) pozostałym uczestnikom przetargu;
  - c) zamawiający odwołał przetarg lub unieważnił postępowanie o udzielenie zamówienia;
  - d) oferentowi, który wpłacił wadium, jednak nie złożył oferty lub wycofał ofertę przed upływem terminu do składania ofert;

- e) oferentowi, który został wykluczony z postępowania lub którego oferta została odrzucona.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. c), d), e), zamawiający zwraca wadium w terminie 3 dni.  
Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone niezwłocznie po zatwierdzeniu protokołu z postępowania przetargowego.
3. **Złożone wadium ulega przypadkowi, jeżeli:**
- a) oferent odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie, w terminie 60 dni od daty otrzymania informacji o wygraniu przetargu;
  - b) zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie wybranego oferenta.

## § 19.

### 1. W postępowaniu przetargowym komisja:

- a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu;
- b) bada nienaruszalność kopert z ofertami;
- c) ustala liczbę złożonych ofert i otwiera oferty;
- d) bada, czy oferty spełniają wymogi formalne i odrzuca te, które nie spełniają;
- e) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich;
- f) sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.

### 2. Protokół powinien zawierać m.in. informacje:

- a) opis zamówienia;
- b) informacje o ewentualnym przeprowadzeniu wstępnej kwalifikacji;
- c) nazwy i adresy wszystkich firm, które ubiegają się o zamówienie;
- d) informacje, czy oferenci spełniają wymagane warunki specyfikacji;
- e) ceny wszystkich ofert oraz krótką ich ocenę;
- f) wskazanie wybranej oferty;
- g) pisemne uwagi obserwatorów.

## § 20.

- 1. Komisja przetargowa podejmuje decyzje zwykłą większością głosów członków komisji (50%+1), w sposób jawny.
- 2. W przypadku równego podziału oddanych głosów, decyduje głos przewodniczącego.
- 3. Przewodniczący komisji przedkłada Zarządowi Spółdzielni protokół z postępowania przetargowego, do sprawdzenia zgodności z regulaminem i zatwierdzenia.

## § 21.

- 1. Każdy z oferentów ma prawo w ciągu 3 dni od dnia zawiadomienia o wyborze oferty, **wnieść sprzeciw** do Zarządu Spółdzielni.
- 2. Sprzeciw rozpatruje Zarząd Spółdzielni, w terminie 7 dni od daty wniesienia.
- 3. W przypadku uznania sprzeciwu za zasadny, Zarząd Spółdzielni może zmienić decyzję o wyborze oferty lub unieważnić przetarg.

## § 22.

1. Informacje o wyborze oferty, Spółdzielnia przekazuje zwycięzcy oraz pozostałym oferentom.
2. Zwycięzca przetargu, w ciągu 60 dni od daty otrzymania informacji o dokonanym wyborze oferty, musi przystąpić do zawarcia umowy ze Spółdzielnią.

### § 23.

1. **Od obowiązku przeprowadzenia przetargu odstępuje się w przypadku:**
  - a) **konieczności niezwłocznego usunięcia awarii** w instalacjach budynkowych i sieciach osiedlowych;
  - b) **gdy zachodzi konieczność natychmiastowej likwidacji przecieków** (np. przez dach, balkon) powodujących narastanie szkód i usunięcia skutków przecieków;
  - c) **gdy zachodzi konieczność wymiany urządzeń lub ich części** (dotyczy m.in. dźwigów osobowych, urządzeń: kotłowni, wymiennikowni, itp.) w celu zapobieżenia ryzyka wystąpienia awarii mających wpływ na bezpieczeństwo ludzi i prawidłowe użytkowanie lokali.
2. Zlecenie wykonania robót następuje po przeprowadzeniu negocjacji z wykonawcami oferującymi usunięcie skutków awarii albo wymiany urządzeń lub ich części.
3. Negocjacje prowadzone będą przez pracowników upoważnionych przez Zarząd.
4. Z przeprowadzonych negocjacji osoba upoważniona sporządza protokół, w którym należy uwzględnić:
  - a) nazwę i adres wykonawcy lub dostawcy;
  - b) datę i miejsce prowadzenia negocjacji;
  - c) dokładne określenie przedmiotu negocjacji;
  - d) istotne elementy, których dotyczą negocjacje, zwłaszcza określenie formy, wysokości i zasad wynagrodzenia;
  - e) przyczyny wyboru wykonawcy lub dostawcy w trybie negocjacji.

## ROZDZIAŁ III.

### ZASADY PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH ORAZ INNE USŁUGI NA RZECZ SPÓŁDZIELNI

#### § 24.

1. Przetarg określony w Rozdziale III na najem lokali użytkowych oraz inne usługi na rzecz Spółdzielni jest przetargiem nieograniczonym, zgodnie z § 2 ust.1 lit. a) niniejszego Regulaminu.
2. Ogłoszenie o przetargu, o którym mowa w ust. 1, zamieszcza się wg § 12 ust. 1 i powinno zawierać informacje określone w § 12 ust. 2 niniejszego Regulaminu.

#### § 25.

Lokale, na które w przetargu na wynajem nie zgłoszono żadnych ofert, mogą być bez konieczności ogłaszania drugiego przetargu wynajęte przez Zarząd tym najemcom, z którymi wynegocjowane zostaną najkorzystniejsze dla Spółdzielni warunki najmu.

## ROZDZIAŁ IV.

### TRYB PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA SPRZEDAŻ LOKALI ORAZ NA PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY O USTANOWIENIE i PRZENIESIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI

#### § 26.

1. **Przetargowi w trybie Rozdziału IV niniejszego Regulaminu, wg ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 845) i Statutu Spółdzielni, podlegają:**
  - a) lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, co do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a lokal został opróżniony i przekazany Spółdzielni do dyspozycji, zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 14 ust. 1 Statutu,
  - b) pozyskane do dyspozycji Spółdzielni lokale mieszkalne, inne niż wskazane pod lit. a), co do których Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o przeznaczeniu ich do zasiedlenia na warunkach odrębnej własności.
2. **Przetarg na sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego - odzyskanego przez Spółdzielnię do swojej dyspozycji (wolnego w sensie prawnym) – przeprowadza się w formie przetargu nieograniczonego.**
3. Przetarg ogłasza się nie później, niż w ciągu 3-ch miesięcy od protokółarnego przekazania lokalu Spółdzielni. Powyższy termin nie ma zastosowania do lokali wskazanych w ust. 1 lit. b) niniejszego paragrafu.
4. **Postępowanie przetargowe, o którym mowa w ust. 2, odbywa się w formie licytacji.**
5. W przetargu nieograniczonym mogą brać udział zarówno członkowie Spółdzielni, jak i inne zainteresowane osoby, w tym również osoby prawne.
6. Warunkiem ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego na osobę wygrywającą przetarg jest wpłacenie przez nią wylicytowanej w przetargu wartości rynkowej nabytego lokalu w terminie określonym w § 30 ust. 3 niniejszego Regulaminu.
7. **Odzyskany przez Spółdzielnię do swojej dyspozycji lokal użytkowy (w tym garaż) wolny w sensie prawnym, przeznaczony do ponownego przekazania do użytkowania na warunkach określonych w ust. 2 – 6 niniejszego paragrafu.**

#### § 27.

1. **Zawiadomienie o przetargu następuje przez:**
  - a) wywieszenie ogłoszeń na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni;
  - b) zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni;
  - c) publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. **Ogłoszenie o przetargu powinno być opublikowane najpóźniej na 14 dni przed terminem przetargu.**
3. **Ogłoszenie o przetargu powinno co najmniej zawierać:**



- a) organizatora przetargu;
  - b) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu;
  - c) formę przetargu;
  
  - d) określenie przedmiotu przetargu, w tym: dokładny adres, kondygnację i powierzchnię użytkową lokalu, numer księgi wieczystej (jeżeli jest urzędzona);
  - e) wysokość ceny wywoławczej;
  - f) wysokość wadium oraz warunki jego wpłaty, zwrotu lub utraty;
  - g) zastrzeżenie prawa Spółdzielni o możliwości odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn – na każdym etapie bez prawa dochodzenia roszczeń od Spółdzielni.
4. **Cenę wywoławczą** lokalu konieczną do podania w ogłoszeniu o przetargu ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o wycenę rynkowej wartości lokalu, sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

### § 28.

1. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu lub żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.
2. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Prezesa Spółdzielni zarządzeniem wewnętrznym.
3. W pracach Komisji Przetargowej uczestniczy członek Rady Nadzorczej Spółdzielni wytypowany przez Radę z jej składu.
4. Z uwagi na formę licytacyjną przetargu nie mają do niego zastosowania przepisy niniejszego Regulaminu odnoszące się do przetargów na roboty budowlane, dostawy i usługi. Zastosowanie mają postanowienia § 11 ust. 3 niniejszego Regulaminu.

### § 29.

1. W przetargu biorą udział tylko licytanci, którzy wpłacili wymagane wadium. Przetarg jest ważny w przypadku stawienia się co najmniej jednego licytanta – oferenta.
2. **Wadium** dla osób przystępujących do przetargu ustala Zarząd, w wysokości do 5% ceny wywoławczej, a wysokość minimalnego postąpienia 1.000,00 zł. Wadium winno być wpłacone na rachunek bankowy Spółdzielni przed terminem rozpoczęcia przetargu. Osobom, które przetargu nie wygrały, wadium jest zwracane niezwłocznie po zakończeniu przetargu na podane przez nich konto bankowe.
3. Wadium wpłaca się w pełnej wysokości na każdy oferowany lokal.
4. **Do licytacji w imieniu innej osoby** konieczne jest przedstawienie Komisji Przetargowej pełnomocnictwa z podpisem potwierdzonym notarialnie.
5. Przebieg przetargu jest protokółowany.
6. Zaoferowana w przetargu przez licytanta cena musi być wyższa od ceny wywoławczej co najmniej o wysokość postąpienia.
7. Zaoferowana w przetargu przez licytanta cena przestaje wiązać z chwilą, gdy inny licytant zaoferuje cenę wyższą.

### § 30.

1. **Wygrywającym przetarg** jest osoba, która wylicytuje najwyższą cenę za lokal, będący

przedmiotem przetargu.

2. Po ustaniu postępień prowadzący przetarg, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu ostatniej najwyższej ceny, **udziela przybicia** licytantowi, który zaoferował tę cenę.
3. **Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest** wpłacić na rachunek bankowy Spółdzielni wylicytowaną cenę lokalu w ciągu 14 dni od daty przetargu. Na wniosek wygrywającego przetarg, Zarząd Spółdzielni może wydłużyć termin wpłacenia wylicytowanej ceny lokalu, jednakże nie dłużej niż do dwóch miesięcy od daty przetargu.
4. **Wpłacone wadium** zalicza się na poczet należności, o której mowa w ust. 3.
5. Brak wpłaty wylicytowanej ceny lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 3, powoduje **przepadek wadium na rzecz Spółdzielni** i cofnięcie decyzji o sprzedaży lokalu lub o ustanowieniu i przeniesieniu odrębnej własności lokalu, wydanej po rozstrzygnięciu przetargu. Wadium ulega przypadkowi również w razie uchylecia się od zawarcia notarialnej umowy w wyznaczonym terminie.
6. Przewodniczący Komisji Przetargowej przedkłada Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia protokół sporządzony z przebiegu licytacji. Zatwierdzenie protokołu jest zakończeniem przetargu i jednocześnie podjęciem przez Zarząd decyzji o ustanowieniu i przeniesieniu odrębnej własności lokalu na rzecz wygrywającego przetarg.

### § 31.

1. **Spółdzielnia zawiera umowę ustanowienia** i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu na rzecz osoby, która wygrała przetarg, w terminie 30 dni od dnia wpłaty przez nią wylicytowanej ceny lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wygrywającego przetarg, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 32.

**Spółdzielnia może zastrzec sobie prawo odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn na każdym etapie bez prawa dochodzenia roszczeń od Spółdzielni.**

## ROZDZIAŁ V.

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 33.

1. Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może odstąpić od stosowania niniejszego Regulaminu, z wyłączeniem §§ 26 – 32 Regulaminu.
2. Regulamin niniejszy nie obowiązuje dla zamówień objętych Ustawą „Prawo Zamówień Publicznych”.

### § 34.

1. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Kormoran” w Olsztynie w dniu 11 grudnia 2018 roku Uchwałą Nr 34/2018 i wchodzi w życie z chwilą uchwalenia.
2. Z chwilą uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin w sprawie zasad i trybu przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kormoran” w Olsztynie dla zamówień nie objętych ustawą Prawo zamówień publicznych”, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.11.2008 roku Uchwałą Nr 33/2008.

Niniejszy Regulamin obejmuje zmiany dokonane przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 16/2019 z dnia 25.09.2019 r.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

/Marian Przybylski/

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

/Aleksander Socha/