

REGULAMIN

przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego

Na podstawie :

- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 7 sierpnia 2013 r. poz.1222 z późn. zm.)

Rozdział I.

Postanowienia ogólne

§ 1

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma członek najdłużej oczekujący.
3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. Zgłoszenie się członka Spółdzielni oczekującego na mieszkanie i wpłacenie przez niego wartości rynkowej lokalu, powoduje wycofanie lokalu z przetargu.

§ 2

1. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu przeprowadza się w postępowaniu publicznym, w trybie ustnego przetargu nieograniczonego, w formie licytacji.
2. Komisję Przetargową powołuje Zarząd Spółdzielni.
3. Członek Komisji Przetargowej obowiązany jest powstrzymać się od podjęcia wszelkich działań faktycznych i prawnych w przypadku gdy zajdą jedno z poniższych okoliczności :
 - 1) jest członkiem rodziny stającego do przetargu lub jego prawnego następcy,
 - 2) pozostaje ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym,
że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do jego bezstronności.O zaistnieniu opisanych wyżej okoliczności członek Komisji Przetargowej zgłasza niezwłocznie Komisji Przetargowej.

§ 3

1. Informacja o przetargu podlega :
 - 1) ogłoszeniu w prasie lokalnej co najmniej na tydzień przed terminem,
 - 2) wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie i administracjach Spółdzielni,
 - 3) umieszczeniu na stronie internetowej.

§ 4

1. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać informacje o :
 - 1) lokalu mieszkalnym,
 - 2) powierzchni lokalu i pomieszczeń przynależnych,
 - 3) cenie wywoławczej,
 - 4) wysokości wadium, formie i miejscu jego wniesienia,
 - 5) terminie i miejscu przetargu,
 - 6) skutkach uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży lokalu,
 - 7) terminie, godzinach zapoznania się z lokalem będącym przedmiotem przetargu,
 - 8) zastrzeżeniu prawa odwołania lub unieważnienia przetargu,
 - 9) inne dodatkowe kryteria.

§ 5

1. Ceną wywoławczą jest wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego według zasad wynikających z art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne i osoby prawne.
3. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo odwołania przetargu, unieważnienia przetargu lub wycofania lokalu mieszkalnego z przetargu bez podania przyczyny.

Rozdział II.

Zasady przeprowadzenia przetargu

§ 6

1. Osoby stawające do przetargu obowiązane są wnieść wadium przed rozpoczęciem przetargu a dowód wpłaty przedstawić komisji przetargowej.
2. Wysokość wadium ustala się w wysokości 10 % ceny wywoławczej danego lokalu mieszkalnego, zaokrąglonej w górę do pełnych stu złotych.
3. Wadium może być wnoszone w gotówce najpóźniej w dniu przetargu w kasie Spółdzielni lub przelewem na konto wskazane w ogłoszeniu w terminie do dnia przetargu, przy czym za datę wniesienia wadium uważa się datę zarejestrowania kwoty wadium na koncie Spółdzielni. Dowody wpłaty należy zarejestrować co najmniej na 2 godziny przed rozpoczęciem przetargu w dziale członkowsko-mieszkaniowym.
4. Osobom zainteresowanym przetargiem, lokal udostępniony jest w dniu roboczym określonym w ogłoszeniu o przetargu, w celu zapoznania z jego lokalizacją i stanem technicznym oraz udzielane są wszelkie informacje dotyczące tego lokalu.

§ 7

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
2. Przewodniczący Komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom przetargu informacje o których mowa w § 4 pkt 1-3, podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy firm, które wpłaciły wadium oraz zostały dopuszczone do przetargu.
3. Przewodniczący Komisji przetargowej informuje, uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
4. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynieść mniej niż 1 % ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
5. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
6. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
7. Po ustaniu zgłoszenia postąpień Przewodniczący Komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę firmy, która przetarg wygrała.

§ 8

1. Z przebiegu obrad prowadzący przetarg sporządza protokół, który powinien zawierać :
 - 1) oznaczenie miejsca i czas przetargu,
 - 2) imiona i nazwiska członków Komisji Przetargowej,
 - 3) imiona, nazwiska i adresy osób uczestniczących w przetargu, potwierdzonych dokumentem tożsamości. W imieniu osób prawnych występują ich przedstawiciele (pełnomocnicy), którzy obowiązani są do przedłożenia stosownych dokumentów (pełnomocnictw, KRS-u, wypisu z ewidencji działalności gospodarczej itp.),
 - 4) opis lokalu będącego przedmiotem przetargu,
 - 5) wysokość ceny wywoławczej i ceny postąpienia,
 - 6) najwyższą cenę zaoferowaną za licytowany lokal,
 - 7) dane nabywcy,
 - 8) wysokość ceny nabycia,
 - 9) uzasadnienie przerwania postępowania przetargowego lub nie dokonania wyboru, jeżeli zdarzenie takie nastąpiło,
 - 10) wnioski i oświadczenia osób obecnych przy przetargu,
 - 11) wzmiankę o odczytaniu protokołu,
 - 12) podpisy członków Komisji Przetargowej oraz nabywcy lub wzmiankę o przyczynie braku podpisu.

§ 9

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą :
 - 1) odwołania przetargu,
 - 2) wycofania uczestnictwa przed rozpoczęciem licytacji,
 - 3) zakończenia licytacji – uczestnikom postępowania przetargowego w kasie Spółdzielni (dokonującym wpłaty w kasie) lub przelewem (dokonującym wpłaty przelewem), nie później niż w terminie 7 dni następującym po zakończeniu przetargu.
2. Wadium uczestnika, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet wylicytowanej wartości rynkowej lokalu.

§ 10

1. Umowę o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz osoby wyłonionej w drodze postępowania przetargowego Spółdzielnia zawiera w formie aktu notarialnego, w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez Spółdzielnię, po wpłaceniu wylicytowanej kwoty pomniejszonej o wysokość wniesionego wadium.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz koszt wypisu z rejestru gruntów a także inne koszty związane z zawarciem umowy obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Wygrywający przetarg z dniem przeprowadzenia przetargu staje się posiadaczem zależnym lokalu mieszkalnego i ponosi z tego tytułu opłaty ustalone dla danego lokalu (tzw. czynsz).
4. Wygrywający przetarg traci wadium, gdy w terminie nie później niż 30 dni od daty przetargu nie wpłaci wylicytowanej wartości rynkowej lokalu na rzecz Spółdzielni.

Rozdział III.

Postanowienia końcowe

§ 11

Po pięciu nieskutecznych przetargach na ustanowienie odrębnej własności, lokal mieszkalny może być przeznaczony na wynajem. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem decyzję podejmuje Komisja Przetargowa działająca w oparciu o ustawę prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowienia Statutu Spółdzielni.

§ 13

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 10/2/2016 z dnia 25.07.2016 r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.