

REGULAMIN

przeprowadzenia przetargu na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Nasz Dom” w Ostrowi Maz.

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr.119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r., Nr. 188, poz.1848, z późniejszymi zmianami),
3. § 25 ust. 9, § 90 Statutu Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Przetarg ma na celu wyłonienie osoby z pierwszeństwem zawarcia umowy na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 2

Uchwałę o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 3

Przetargowi w trybie niniejszego Regulaminu podlegają lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, co do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a lokal został opróżniony i przekazany Spółdzielni.

§ 4

1. Zawarcie umowy na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego dokonuje się w trybie ustnego przetargu nieograniczonego – licytacja.

2. Przetarg nieograniczony ma zastosowanie, jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz członków Spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, w trybie § 25 ust. 3, 4, 5 Statutu.

3. Przetarg ogłasza się nie później niż w ciągu 3 miesięcy od protokolarnego przejęcia lokalu przez Spółdzielnię.

3. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zamieszcza się w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, w telewizji kablowej.

4. W jednym ogłoszeniu o przetargu można zamieszczać informacje o przetargach na więcej niż jeden lokal mieszkalny.

5. Przetarg odbywa się oddzielnie na każdy lokal i w kolejności wyszczególnionej jak w ogłoszeniu przetargowym.

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

§ 5

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- a) nazwę organizatora przetargu,
- b) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
- c) formę przetargu,
- d) określenie przedmiotu przetargu,
- e) wysokość ceny wywoławczej,

f) wysokość wadium oraz sposób i termin wpłacenia tego wadium,

g) numery telefonów, pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje o przetargu i lokalu,

h) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny lub jego zamknięcia bez dokonania wyboru któregośkolwiek z oferentów.

§ 6

1. W przetargu mogą brać udział zarówno osoby fizyczne jak i prawne.

2. Cenę wywoławczą ustala się w wysokości wartości rynkowej lokalu określonej w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę na zlecenie Spółdzielni.

§ 7

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpi do przetargu lub żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.

III. Tryb procedury przetargowej

§ 8

1. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym Regulaminie.

2. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.

3. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.

4. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni, w składzie co najmniej 3 pracowników.

5. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji przetargowej i ich osoby bliskie a także osoby, które pozostają z członkami Komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności Komisji przetargowej.

6. Zakres działania Komisji obejmuje:

a) odczytanie warunków przetargowych,

b) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,

c) potwierdzenie zgodności wniesienia wadium,

d) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki Regulaminu lub ich pełnomocników /poświadczenie pełnomocnictwa przez notariusza/; osoba niespełniająca wymogów niniejszego Regulaminu zostaje przez Komisję wykluczona z udziału w postępowaniu przetargowym.

7. W przetargu biorą udział tylko licytanci, którzy wpłacili wadium.

8. Osoba przystępująca do przetargu powinna zapoznać się z niniejszym Regulaminem oraz złożyć w dziale członkowsko-mieszkaniowym Spółdzielni, przed rozpoczęciem przetargu, pisemne oświadczenie zawierające:

a) imię i nazwisko oferenta (współmałżonka oferenta – współwłaściciela) oraz adres zamieszkania,

b) oświadczenie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu będącego przedmiotem ogłoszonego przetargu,

c) oświadczenie o zaakceptowaniu wysokości wskazanej w ogłoszeniu o przetargu wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu oraz wysokości postąpienia,

d) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z niniejszym Regulaminem i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń oraz wyraża zgodę na przepadek wpłaconego wadium, jeżeli po wygraniu przetargu nie wpłaci w wyznaczonym terminie całej zadeklarowanej na przetargu ceny lokalu (kwoty przetargowej) oraz opłat z tytułu uzyskania członkostwa w Spółdzielni,

e) datę złożenia oświadczenia,

f) dowód wpłacenia wadium na konto Spółdzielni, tj. dowód wpłaty lub potwierdzony przelew.

Wzór oświadczenia stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu.

§ 9

1. Przewodniczący Komisji przeprowadza licytację w sposób następujący:

a) prowadzący podaje cenę wywoławczą i wysokość postąpienia,

b) postąpienie nie może wynosić mniej niż 0,5% ceny wywoławczej z zaokrągleniem wzwyż do pełnych 500 zł (słownie : pięćset złotych),

c) uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz to wyższe kwoty,

d) zaoferowana podczas licytacji przez licytanta cena przestaje wiązać z chwilą, gdy inny licytant zaoferuje cenę wyższą,

e) po ustaniu postąpień prowadzący przetarg uprzedza uczestników licytacji, że po trzecim powtórzeniu ostatniej najwyższej ceny, dalsze postąpienia nie będą przyjmowane i udziela przybicia licytantowi, który zaoferował tę cenę,

2. Osoba, która zaoferowała najwyższą cenę wygrywa przetarg i tym samym uzyskuje pierwszeństwo do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu.

3. W przypadku niezgłoszenia się licytantów lub niedokonania wyboru którejkolwiek oferty, Spółdzielnia ogłasza następny przetarg w terminie nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia pierwszego przetargu.

§ 10

1. Jeżeli dwa kolejne przetargi zakończą się wynikiem negatywnym, i nie wpłynie żadna oferta

na dany lokal, o której mowa w § 4, Zarząd Spółdzielni ogłasza trzeci przetarg obniżając cenę wywoławczą do 90% wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę, a w kolejnym przetargu do 80% ceny wywoławczej.

2. W przypadku, gdy kolejne przetargi na dany lokal zakończą się negatywnie, dopuszczalne jest przyjęcie przez Zarząd Spółdzielni pisemnej oferty od oferenta, jeżeli zaproponuje on cenę lokalu mieszkalnego nie mniejszą niż cena wywoławcza z ostatniego przetargu.

§ 11

1. Osoba wygrywająca przetarg jest zobowiązana w terminie jednego miesiąca od dnia odbycia przetargu wpłacić na rachunek Spółdzielni wylicytowaną cenę lokalu. Zarząd Spółdzielni w uzasadnionych wypadkach może ten termin przedłużyć.

2. Wpłacone wadium zalicza się na poczet należności, o której mowa w ust.1 niniejszego paragrafu.

3. Wadium ulega przepadkowi w wypadku, gdy licytant, któremu udzielono przybicia nie wniesie w określonym terminie wylicytowanej ceny lokalu.

§ 12

1. Wadium wpłacone przez licytantów, którzy nie wygrali przetargu, jest zwracane na wskazane przez nich konto bankowe, nie później niż w ciągu 5 dni od dnia przeprowadzonego przetargu.
2. Od kwot wniesionych tytułem wadium nie nalicza się odsetek.

§ 13

1. Zarząd ustala wysokość wadium, które nie może być niższe niż 5% ceny wywoławczej lokalu.
2. W przypadku ogłoszenia dwóch lub więcej przetargów rozpoczynających się w tym samym dniu i o tej samej godzinie, wadium wpłaca się w pełnej wysokości na każdy lokal będący przedmiotem poszczególnych przetargów.
3. W sytuacji, o której mowa w ust.2, sporządza się protokół z licytacji każdego lokalu będącego przedmiotem danej licytacji.

§ 14

1. Postępowanie przetargowe, w wyniku którego do licytacji przystąpi jedna osoba, uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny.
2. W przypadku przystąpienia do przetargu jednej osoby powinna ona dokonać co najmniej jednego postąpienia.

§ 15

1. Z licytacji Komisja Przetargowa sporządza protokół zawierający następujące informacje:
 - 1) stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu,
 - 2) termin i miejsce, oraz rodzaj przetargu,
 - 3) opis lokalu mieszkalnego,

4) cenę wywoławczą lokalu,

5) listę uczestników licytacji, ich tożsamość oraz informację o wpłaconym wadium,

6) o przyjęciu oświadczeń, o których mowa w § 8,

7) o złożonych pełnomocnictwach,

8) o przerwaniu postępowania przetargowego lub o niedokonaniu wyboru oferenta wraz z uzasadnieniem,

9) o dokonaniu wyboru oferenta z podaniem jego nazwiska, imienia i adresu zamieszkania, oraz wylicytowanej ceny lokalu mieszkalnego,

10) imiona i nazwiska przewodniczącego i członków komisji przetargowej,

11) datę sporządzenia protokołu.

2. Protokół z przetargu sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden przeznaczony jest dla Spółdzielni, a jeden dla kancelarii notarialnej.

3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.

4. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy przeniesienia odrębnej własności w formie aktu notarialnego.

5. Przewodniczący Komisji Przetargowej jest zobowiązany przedstawić protokół z przetargu niezwłocznie Zarządowi Spółdzielni do akceptacji.

6. Dokumentacja dotycząca przetargu wraz z protokołem jest archiwizowana w dziale członkowsko-mieszkaniowym.

§ 16

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny. Z tego tytułu nie przysługuje oferentom żadne roszczenie przeciwko Spółdzielni.

§ 17

1. Uczestnicy przetargu mogą złożyć skargę do Zarządu Spółdzielni na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu w ciągu 3 dni od odbycia się przetargu.

2. Zarząd zobowiązany jest do rozpatrzenia skargi w terminie 7 dni od daty przetargu oraz do pisemnego poinformowania o sposobie rozstrzygnięcia skargi.

3. Zarząd podejmuje decyzję o zatwierdzeniu protokołu z przetargu po rozpatrzeniu złożonej skargi.

§ 18

1. Osoba wygrywająca przetarg, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, jest zobowiązana złożyć deklarację przystąpienia do Spółdzielni, nie później niż w ciągu trzech dni od dnia przetargu oraz wpłacić na konto Spółdzielni opłaty wynikające z przystąpienia w poczet członków Spółdzielni w wysokości i terminie określonym w statucie Spółdzielni.

2. Osoba ta jest zobowiązana również do uiszczania opłat za używanie lokalu, od następnego dnia po dniu, w którym wygrała przetarg.

3. Zarząd Spółdzielni powinien niezwłocznie przyjąć osobę wygrywającą przetarg deklarującą przystąpienie do Spółdzielni w poczet członków Spółdzielni i zawrzeć z tą osobą umowę określającą warunki finansowe ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu.

4. Z chwilą wpływu na konto Spółdzielni wylicytowanej na przetargu ceny lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia niezwłocznie rozpoczyna procedurę związaną z zawarciem notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz osoby, która wygrała przetarg i tej wpłaty

dokonała.

5. Osoba wygrywająca przetarg pokrywa wszelkie koszty związane z ustanowieniem własności lokalu i przeniesienia własności (koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego)

6. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek remontu i odnowienia lokalu. Osoba wygrywająca przetarg przejmuje lokal w aktualnym jego stanie technicznym, a ewentualny remont wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.

7. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca lokalu nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i czasie zawarcia aktu notarialnego, Spółdzielnia może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

IV. Przepisy końcowe.

§ 19

Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio do przetargu na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabytego przez Spółdzielnię m.in. w sytuacji określonej w art. 17¹² ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych określonych przepisami prawa.

Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Nasz Dom” w Ostrowi Maz. w dniu 12.07. **2013 r. Uchwałą nr 32/2013** i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

SEKRETARZ RN

PRZEWODNICZĄCA RN

Kazimierz Duda

Joanna Małyszko

.....

.....

.....

/imię i nazwisko, ew. imiona i nazwiska

adres zamieszkania/

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że :

- zapoznałam/em/ się z Regulaminem przetargu i nie wnoszę do niego żadnych zastrzeżeń,
- jestem gotowa/y zawrzeć umowę o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu będącego przedmiotem ogłoszonego przetargu,
- akceptuję wysokość wskazanej w ogłoszeniu o przetargu wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu oraz wysokość postąpienia,
- wyrażam zgodę na przepadek wpłaconego wadium, jeżeli po wygraniu przetargu nie wpłacę w wyznaczonym terminie całej zadeklarowanej na przetargu ceny lokalu (kwoty przetargowej) oraz opłat z tytułu uzyskania członkostwa w Spółdzielni.

W załączeniu składam dowód wpłacenia wadium na konto Spółdzielni (dowód wpłaty lub potwierdzony przelew).

.....

/Data, podpis/

