

REGULAMIN

Na ustalenie pierwszeństwa ustanowienia prawa odrębnej własności lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Skawinie

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) oraz Statutu Spółdzielni.

1. Przedmiot przetargu

§ 1

1. Do przetargu przeznaczane są lokale mieszkalne, w stosunku do których wystąpiły łącznie następujące okoliczności:
 - 1) wygasło przysługujące członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo,
 - 2) lokal został opróżniony i przekazany do dyspozycji Spółdzielni,
 - 3) wygasło roszczenie osób uprawnionych o przyjęcie do Spółdzielni i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, lub brak jest osób uprawnionych do wystąpienia z roszczeniem.
 - 4) żaden członek oczekujący nie przejawiał woli nabycia lokalu w drodze pierwszeństwa, o którym mowa w art.11 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .
2. Uchwałę o przeznaczeniu lokalu do przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

2. Zasady ogłaszania przetargu

§ 2

Ogłoszenie o przetargu następuje poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 3

Wyznaczony przez Zarząd Spółdzielni termin rozstrzygnięcia przetargu nie może być krótszy niż 10 dni od daty ukazania się ogłoszenia w sposób przewidziany § 2 .

§ 4

1. Ogłoszenie powinno zawierać co najmniej:
 - 1) nazwę i adres siedziby Spółdzielni,
 - 2) opis i lokalizację lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot przetargu a w szczególności: adres, kondygnację, powierzchnię użytkową, pomieszczenia lokalu oraz wskazanie pomieszczenia przynależnego jeżeli takie pomieszczenie lokal posiada
 - 3) termin, w którym można zapoznać się z lokalem i jego stanem technicznym
 - 4) kwotę wywoławczą,
 - 5) wysokość wadium oraz termin i miejsce jego wpłaty,
 - 6) informację o warunkach jakie muszą spełniać stawający do przetargu,
 - 7) termin uiszczenia kwoty nabycia,
 - 8) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu.
2. Ponadto ogłoszenie o przetargu może zawierać:

- 1) zastrzeżenie o możliwości odwołania przetargu bez podania przyczyny,
- 2) informację o zasadach wypłaty wadium,
- 3) wskazanie przypadków w jakich wadium przepada na rzecz Spółdzielni,
- 4) informację o możliwości zapoznania się z niniejszym regulaminem, projektem umowy przedwstępnej oraz innymi dokumentami związanymi z przedmiotem przetargu.

3. Postępowanie przetargowe

§ 5

1. Organizatorem przetargu jest Zarząd Spółdzielni, który na wniosek Działu prowadzącego sprawę mieszkaniowe, określa:
 - przedmiot przetargu
 - tryb postępowania przetargowego
 - termin otwarcia postępowania przetargowego i jego przeprowadzenia
 - skład Komisji Przetargowej
 - kwotę wywoławczą
 - wysokość wadium.
2. Zarząd Spółdzielni przygotowuje i przeprowadza postępowanie przetargowe w sposób zapewniający równe traktowanie oferentów.
3. Ustalenie pierwszeństwa do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego przeprowadza się w trybie ustnego przetargu nieograniczonego (licytacja).
4. W przypadku, gdy przedmiotem ogłoszonego przetargu jest więcej niż jeden lokal mieszkalny, postępowanie przetargowe prowadzi się odrębnie dla każdego z nich.

§ 6

1. Przetarg przeprowadza powołana przez Zarząd Spółdzielni Komisja Przetargowa składająca się z co najmniej 3 osób, przy zachowaniu nieparzystej liczby jej członków.
2. W pracach Komisji Przetargowej nie mogą uczestniczyć pracownicy i osoby, które:
 - 1) są spokrewnione z przystępującymi do przetargu lub ich prawnymi przedstawicielami,
 - 2) pozostają ze stającymi do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
3. Do zadań Komisji Przetargowej należy:
 - 1) odczytanie warunków przetargowych
 - 2) sprawdzenie tożsamości osób stających do przetargu i sporządzenie imiennej listy uczestników
 - 3) potwierdzenie zgodności wniesienia wadium
 - 4) dopuszczenie do uczestnictwa jedynie osób spełniających określone w ogłoszeniu warunki
 - 5) przeprowadzenie postępowania przetargowego
 - 6) sporządzenie protokołu z przetargu.

§ 7

Pierwotna kwota wywoławcza nie może być niższa niż wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego w sporządzonym przez niego operacie szacunkowym.

§ 8

1. W celu zabezpieczenia wykonania w terminie warunków przetargu Zarząd ustala wadium, które osoby przystępujące do przetargu obowiązane są wnieść. Wadium to nie może być niższe niż 1.000 zł i nie wyższe niż 5 % kwoty wywoławczej zaokrąglonej do setek.
2. Wadium wymagane jest w złotych polskich. Winno być ono wniesione na rachunek bankowy Spółdzielni wskazany w ogłoszeniu o przetargu.

§ 9

1. Wadium, z zastrzeżeniem określonym w ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu, zwraca się uczestnikom przetargu niezwłocznie po zakończeniu przetargu na wskazany rachunek bankowy.
2. Ponadto zwrotu wadium dokonuje się w przypadkach:
 - 1) wycofania się z uczestnictwa w przetargu jeżeli nastąpiło to przed rozpoczęciem przetargu,
 - 2) odwołania przetargu.
3. Wpłacone wadium przez uczestnika, który wygrał przetarg zalicza się na poczet kwoty zadeklarowanej w przetargu.
4. Przystępujący do przetargu traci wadium jeżeli:
 - 1) przystąpi do przetargu i jest nieobecny podczas licytacji
 - 2) nie zawarł umowy, o której mowa w § 19
 - 3) w wyznaczonym terminie od daty rozstrzygnięcia przetargu nie wniesie zadeklarowanej wartości rynkowej
 - 4) nie dopełni formalności związanych z przystąpieniem w poczet członków Spółdzielni lub z przyjęciem lokalu.

§ 10

- 1) Jeżeli, pomimo prawidłowego ogłoszenia przetargu, nie dojdzie dwukrotnie do jego rozstrzygnięcia z powodu braku osób przystępujących do przetargu Zarząd Spółdzielni otwiera kolejne postępowanie przetargowe. W postępowaniu tym pierwotną kwotę wywoławczą można obniżyć nie więcej jak o 20 %.
- 2) Jeżeli określona w pkt.1 procedura nie przyniosła rozstrzygnięcia ze względu na brak osób zainteresowanych udziałem w przetargu, Zarząd może podjąć decyzję o zaproszeniu do złożenia ofert osób, instytucji i innych podmiotów, które mogą być zainteresowane nabyciem praw do danego lokalu.
- 3) W w.w zaproszeniu oprócz informacji o lokalu i warunkach formalno-prawnych jakie oferent musi spełnić aby uzyskać prawo do lokalu, konieczne jest jednoznaczne określenie terminu do którego należy złożyć ofertę, oraz terminu i miejsca otwarcia ofert.
- 4) Spośród złożonych ofert Komisja wybiera ofertę najkorzystniejszą.
- 5) Wybór oferenta może być ważny nawet gdy została złożona jedna oferta.
- 6) Wybór oferty wymaga zatwierdzenia przez Zarząd. Odmowa zatwierdzenia jest równoznaczna z rozpoczęciem na nowo procedury określonej w pkt.2 i 3 niniejszego paragrafu.

§ 11

W przypadku otwarcia nowego postępowania przetargowego na ten sam lokal mieszkalny nie może w nim uczestniczyć osoba, która wcześniej nabyła uprawnienie w wyniku poprzednio

prowadzonego postępowania przetargowego, lecz nie zawarła umowy, o której mowa w § 18 lub nie wywiązała się z warunków tej umowy.

4. Tryb przetargowy

§ 12

1. Rozpoczęcie przetargu ustnego (licytacji) następuje w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Przed otwarciem postępowania przetargowego Komisja Przetargowa sprawdza tożsamość uczestników i stwierdza czy spełniają one kryteria oraz czy wnieśli wadium.
3. Otwierając przetarg prowadzący stwierdza zachowanie warunków niezbędnych do jego ważności oraz podaje uczestnikom przetargu:
 - zasady jego przeprowadzenia,
 - dane lokalu stanowiącego przedmiot przetargu,
 - kwotę wywoławczą,
 - termin wniesienia wylicytowanej wartości rynkowej lokalu,
 - skutki nie zawarcia przewidzianej regulaminem umowy, przez osobę, która przetarg wygrała.
4. W licytacji, z wyjątkiem pełnomocników prawnych uczestników, mogą brać udział wyłącznie osoby dopuszczone do udziału przez Komisję Przetargową, bez osób towarzyszących.
5. Licytacja odbywa się poprzez wywoływanie zgłaszanych postąpień, dopóki mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszego zgłoszenia. Postęp kwoty licytacji nie może być niższy niż 100.- zł.
6. Bezpośrednio po zakończeniu przetargu Przewodniczący Komisji Przetargowej ogłasza jego wynik.

5. Rozstrzygnięcie przetargu

§ 13

1. Przetarg jest ważny, bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przystępujący do przetargu zaoferuje kwotę wywoławczą powiększoną o co najmniej jedno postąpienie.
2. Uprawnienie do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego daje największa, zadeklarowana przez uczestnika przetargu kwota.

§ 14

1. Dokonany przez Komisję Przetargową wybór osoby uprawnionej wymaga zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni.
2. Informację o wyniku przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni w następnym dniu po zakończeniu postępowania przetargowego na okres 7 dni.

§ 15

1. Zarząd Spółdzielni ma prawo unieważnić przetarg w całości lub w części bez podania przyczyny.

2. O unieważnieniu przetargu powiadamia się wszystkich jego uczestników a postępowanie przetargowe prowadzi się od początku.

6. Dokumentowanie postępowania przetargowego

§ 16

Z przebiegu przetargu Komisja Przetargowa sporządza protokół, który powinien zawierać:

- skład Komisji Przetargowej
- termin i miejsce przetargu,
- wskazanie lokalu stanowiącego przedmiot przetargu,
- liczbę osób uczestniczących w przetargu, ich imiona i nazwiska oraz adres
- wysokość kwoty wywoławczej
- krótki opis przebiegu postępowania przetargowego,
- imię i nazwisko oraz adres osoby, która zadeklarowała najwyższą kwotę
- uzyskaną w wyniku przetargu kwotę lub uzasadnienie przerwania postępowania przetargowego, bądź nie dokonania wyboru,
- wzmiankę o ogłoszeniu wyniku przetargu
- podpisy członków Komisji Przetargowej.

7. Umowy

§ 17

1. Z osobą, która zadeklarowała najwyższą kwotę na rzecz ustanowienia na jego rzecz prawa do lokalu, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, koszty wypisów oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której zostanie przeniesiona własność lokalu.

§ 18

1. Pod rygorem utraty prawa do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz utraty wpłaconego wadium, osoba która wygrała przetarg w ciągu 3 dni roboczych od dnia jego rozstrzygnięcia winna złożyć deklarację przystąpienia do Spółdzielni oraz zawrzeć umowę przedwstępną.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, powinna w szczególności określać:
 - 1) kwotę dającą uprawnienie do ustanowienia odrębnej własności lokalu w wysokości zgodnej z kwotą zadeklarowaną w przetargu
 - 2) termin lub terminy wpłaty zadeklarowanej w przetargu kwoty dającej uprawnienie.

§ 19

Powyższe postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do przetargów mających na celu wyłonienie osób, z którymi zostanie zawarta umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego i przeniesienia własności tego lokalu, znajdującego się w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

8. Postanowienia końcowe

§ 20

Osoby przystępujące do przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu zobowiązane są do zapoznania się z treścią niniejszego Regulaminu.

§ 21

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 18.11.2008 r. uchwałą Nr 26/08 i obowiązuje od dnia powzięcia uchwały.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Franciszek Mirocha

.....

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Czesława Kęskiewicz

.....