

REGULAMIN

przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Środzie Wielkopolskiej

§ 1

1. Spółdzielnia przeprowadza przetargi na nabycie uprawnień do zawarcia umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r., nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami), statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.
2. Ilekroć jest mowa o lokalu, należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, do którego na podstawie przepisów ich dotychczasowym użytkownikom wygasło spółdzielcze prawo. Członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, mają pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego, o ile zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma członek legitymujący się najniższym numerem umowy. Warunkiem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności na tego członka jest wpłata pełnej wartości rynkowej lokalu. Przez niezaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rozumie się brak tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni.
3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o przetargu, należy przez to rozumieć przetarg na nabycie uprawnień do zawarcia umowy, o której mowa w ust.1.
4. Przetarg przeprowadza się w trybie przetargu ustnego, nieograniczonego (licytacja).
5. Celem przetargu jest ustalenie najwyższej kwoty, jaką Spółdzielnia może uzyskać za ustanowienie prawa własności do lokalu.

§ 2

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne.
2. W przetargu mogą uczestniczyć zarówno członkowie Spółdzielni, jak i osoby nie będące członkami.
3. W przetargu nie mogą uczestniczyć członkowie Komisji Przetargowej oraz małżonkowie tych osób.
4. Podstawą określenia ceny wywoławczej jest wartość rynkowa lokalu ustalona na dzień przetargu przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

§ 3

Przetargi na ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych organizuje i ogłasza Zarząd Spółdzielni poprzez zamieszczenie ogłoszenia o przetargu:

- w prasie lokalnej
- na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni

Na 14 dni przed terminem przetargu.

§ 4

Ogłoszenie o przetargu winno zawierać następujące informacje:

- a) nazwę i adres Spółdzielni,
- b) opis i lokalizację lokalu,
- c) cenę wywoławczą oraz wysokość wadium wraz z terminem wniesienia,
- d) warunki, które muszą spełnić uczestnicy przetargu,
- e) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
- f) miejsce wyłożenia regulaminu,
- g) zastrzeżenie o możliwości odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny oraz możliwości zamknięcia przetargu bez wybrania oferenta.

§ 5

1. Przetarg przeprowadza się komisyjnie.
2. Skład Komisji Przetargowej ustala Zarząd Spółdzielni. Komisja winna składa się z minimum 3 osób.
3. W pracy komisji nie mogą brać udziału osoby które:
 - a. są członkami rodzin uczestników przetargu, jego prawnego zastępcy, przedstawiciela lub pełnomocnika,
 - b. pozostają z uczestnikiem przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Członkowie Komisji po zapoznaniu się z danymi uczestników przetargu, składają jako załącznik do protokołu oświadczenie o tym, że w ich przypadku nie zachodzą okoliczności wymienione w ust. 3.

§ 6

Komisja zobowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich osób ubiegających się o zawarcie umowy na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i do przeprowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 7

1. Jeżeli przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 21 dni licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się kolejny przetarg.
2. Cenę wywoławczą w drugim przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż 90% ceny wywoławczej określonej w § 2 ust. 4.
3. W przypadku zakończenia drugiego przetargu wynikiem negatywnym, w kolejnym przetargu można cenę wywoławczą obniżyć do 80% ceny wywoławczej określonej w § 2 ust. 4.
4. Kwotę, którą zobowiązany jest zapłacić nabywca prawa odrębnej własności ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu.
5. Jeżeli 3 kolejne przetargi na ten sam lokal zakończyły się wynikiem negatywnym, Zarząd może ogłosić przetarg pisemny nieograniczony na ustanowienie prawa odrębnej własności. Cenę wywoławczą ustala się w wysokości jak dla trzeciego przetargu ustnego.

§ 8

1. Osoby stawające do przetargu obowiązane są wpłacić w kasie najpóźniej na godzinę przed rozpoczęciem przetargu wadium w wysokości ustalonej przez Zarząd, ale nie wyższej niż 10% ceny wywoławczej.
2. Dowód złożenia wadium podlega przedłożeniu komisji przetargowej przed rozpoczęciem przetargu.
3. W przypadku ogłoszenia zgodnie z § 7 ust. 4 przetargu pisemnego, Zarząd może odstąpić od wymogu wniesienia wadium określonego w ust.1.

§ 9

1. Wydanie przedmiotu umowy wygrywającemu przetarg nie może nastąpić wcześniej, niż na rachunek Spółdzielni wpłynie cała wylicytowana kwota.
2. Spółdzielnia zobowiązuje się do przekazania mieszkania wygrywającemu, protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie 3 dni od dokonania przez wygrywającego przetarg wpłaty całej wylicytowanej kwoty na konto Spółdzielni.
3. Wylicytowaną w przetargu kwotę należy uiścić na rachunek Spółdzielni niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wniesione przez wygrywającego wadium zaliczane jest na poczet wkładu budowlanego.
4. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może wydłużyć do 60 dni od dnia przetargu termin na wniesienie pozostałej części wylicytowanej kwoty wraz z odsetkami naliczonymi od 22 dnia od rozstrzygnięcia przetargu do dnia zapłaty.
5. Wygrywający przetarg ponosi opłaty za lokal będący przedmiotem przetargu, od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie przekazania lokalu mieszkalnego.
6. Spółdzielnia zawiadamia o terminie zawarcia aktu notarialnego przeniesienia odrębnej własności w ciągu 28 dni od rozstrzygnięcia przetargu, ale nie wcześniej niż w terminie 7 dni od dnia wniesienia pełnego wkładu budowlanego.
Termin podpisania aktu notarialnego nie może przypaść wcześniej niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia o jego terminie.
7. Koszty aktu notarialnego, postępowania wieczystoksięgowego oraz dokumentacji niezbędnej do jego zawarcia ponosi osoba, na rzecz której Spółdzielnia przenosi odrębną własność lokalu.

§ 10

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium niezwłocznie z chwilą.
 - a) Zakończenia przetargu – wszystkim uczestnikom licytacji, oprócz wygrywającego,
 - b) Wycofania się przez uczestnika z przetargu, jeżeli nastąpiło to przed rozpoczęciem licytacji,
 - c) Odwołania lub unieważnienia przetargu.
2. Przystępujący do przetargu traci wadium jeżeli:
 - a) Przystąpi do przetargu i nie jest przy licytacji,
 - b) W terminie 21 dni od daty wygrania przetargu nie uiści na rachunek Spółdzielni całej wylicytowanej kwoty,
 - c) Wpłaci całą należną kwotę, ale we wskazanym przez Spółdzielnię terminie nie przystąpi do zawarcia umowy notarialnej przeniesienia odrębnej własności.

§ 11

1. Uczestnicy przetargu zobowiązani są do przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu.
2. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.

§ 12

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu:
2. Komisja przeprowadzając przetarg kolejno:
 - a) Odczytuje warunki przetargowe takie jak: przedmiot i tryb przetargu, zasady składania oświadczeń woli,
 - b) Sprawdza tożsamość uczestników przetargu i sporządza listę zawierającą niezbędne dane wraz ze zgodą na ich przetwarzanie,
 - c) Sprawdza czy oferenci spełniają warunki przetargowe,
 - d) Potwierdza wniesienie wadium,
 - e) Dopuszcza do przetargu jedynie uczestników spełniających wymogi lit. b), c) i d) lub ich pełnomocników notarialnie umocowanych do czynności związanych z przetargiem,
 - f) Określa wysokość minimalnego postąpienia,
 - g) Przeprowadza licytację,
 - h) Sporządza, odczytuje i podpisuje protokół.

§ 13

1. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom informacje, o których mowa w § 12 ust. 2 lit. a) do f).
2. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
3. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny.
4. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych setek złotych.
5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie ceny wywoławczej.
6. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza, kto wygrał przetarg.

§ 14

1. W związku z prowadzeniem postępowania przetargowego komisja sporządza protokół zawierający:
 - termin i miejsce przetargu,
 - położenie i opis lokalu,
 - dane osób stawających do przetargu,
 - cenę osiągniętą w przetargu,
 - imię i nazwisko lub nazwę oraz adres osoby wygrywającej,
 - ewentualne wnioski i oświadczenia uczestników przetargu,
 - wzmiankę o odczytaniu protokołu,
 - uzasadnienie przerwania postępowania lub niedokonania wyboru, jeśli to nastąpiło,
 - podpisy członków komisji przetargowej i osoby wygrywającej lub wzmiankę o przyczynie braku podpisu,
2. Protokół sporządza się w dwóch egzemplarzach – jeden dla Spółdzielni i jeden dla osoby wygrywającej.
Załącznikiem do protokołu jest niniejszy regulamin.
3. W przypadku zakończenia przetargu z wynikiem negatywnym, nie rozstrzygnięcia, unieważnienia lub odstąpienia od przetargu komisja sporządza protokół zawierający:
 - termin i miejsce przetargu,
 - położenie i opis lokalu,
 - przyczyny zakończenia przetargu z wynikiem negatywnym, nie rozstrzygnięcia przetargu, unieważnienia lub odstąpienia od przetargu,
 - wzmiankę o odczytaniu protokołu,
 - podpisy członków komisji przetargowej.

§ 15

1. Kwota uzyskana w wyniku przetargu zaliczona zostaje na poczet wkładu budowlanego, jednak w wysokości nie przekraczającej kwoty określonej w § 2 ust. 3 niniejszego regulaminu.
2. Uzyskana w licytacji nadwyżka ponad kwotę określoną w § 2 ust. 3 przeznaczona jest na sfinansowanie działalności statutowej Spółdzielni.

§ 16

1. Niniejszy Regulamin obowiązuje z dniem uchwalenia.
2. Wszelkie zmiany w Regulaminie wymagają zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

REGULAMIN ZATWIERDZONO

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr. 9/12

Dnia 15.10.2012r.

U C H W A Ł A Nr 9/12

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Środzie Wlkp. podjęta na posiedzeniu w dniu 15 października 2012r.

w sprawie: uchwalenia regulaminu przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Środzie Wlkp. działając na podstawie Statutu Spółdzielni § 39 pkt. 1 ust. 21 uchwała regulamin przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.

§ 2

Wszelkie zmiany w uchwalonym regulaminie wymagają zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

§ 3

Uchwalony regulamin wchodzi w życie i obowiązuje z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
(Alina Cichowlas)

Przew. Rady Nadzorczej


.....
(Bogumiła Dłubała)