

REGULAMIN

przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych, znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”

I Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r Nr 188, poz. 1848, z późniejszymi zmianami),
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w Ostrołęce.
4. Uchwała Nr 3 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 13 października 2011 r.

II Postanowienia ogólne

§ 1

1. Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:
 - a) **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM” w Ostrołęce ul. Sikorskiego 45,
 - b) **licytant** – osoba fizyczna lub prawna przystępująca do przetargu,
 - c) **nabywca** – licytant, który zadeklarował najwyższą cenę i wygrał przetarg.
2. Przetargowi w trybie niniejszego Regulaminu podlegają lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, co do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a lokal został opróżniony i przekazany Spółdzielni.
3. Przetarg ogłasza się nie później niż w ciągu 3 miesięcy od opróżnienia lokalu, tj. od protokółarnego przejścia lokalu przez Spółdzielnię.
4. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni.
5. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni.
6. Termin przetargu należy wyznaczyć tak, aby między datą obwieszczenia a terminem przetargu upłynęło co najmniej 14 dni.
7. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 2

1. W przypadku niezgłoszenia się osób, o których mowa w §1 pkt 7 prowadzi się dalej przetarg jako przetarg nieograniczony ustny – licytacja.
2. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne.
3. Cenę wywoławczą ustala się w wysokości wartości rynkowej lokalu określonej w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę na zlecenie Spółdzielni.

§ 3

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpi do przetargu lub żaden z co najmniej dwóch licytantów, uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia poza cenę wywoławczą.

§ 4

1. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- 1) nazwę organizatora przetargu,
 - 2) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
 - 3) formę przetargu,
 - 4) określenie przedmiotu przetargu,
 - 5) wysokość ceny wywoławczej,
 - 6) wysokość wadium oraz sposób i termin wpłacenia tego wadium
 - 7) oznaczenie terminu oględzin lokalu lub dane do kontaktu z pracownikiem udzielającym informacji o lokalu i terminie oględzin,
 - 8) informacje o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy ustanowienia własności lokalu i przeniesienia własności lokalu,
 - 9) termin i miejsce, w którym można zapoznać się z warunkami przetargu,
 - 10) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny lub jego zamknięcia bez dokonania wyboru któregokolwiek z oferentów.
 - 11) zastrzeżenie, że przetarg w formie licytacji nie dojdzie do skutku, jeżeli co najmniej 2 osoby nie przystąpią do przetargu.
2. W jednym ogłoszeniu o przetargu można zamieszczać informacje o przetargach na więcej niż jedno mieszkanie.

III Zasady prowadzenia postępowania przetargowego

§ 5

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Prezesa Zarządu Spółdzielni, w co najmniej czteroosobowym składzie.
2. Członkiem Komisji Przetargowej nie może być osoba pozostająca w związku małżeńskim, pokrewieństwa lub powinowactwa do drugiego stopnia, albo związana z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z osobami biorącymi udział w przetargu.
3. W przetargu biorą udział tylko licytanci dwóch lub więcej, którzy wpłacili wadium.
4. Do licytacji w imieniu osoby konieczne jest przedstawienie Komisji Przetargowej pełnomocnictwa z podpisem notarialnie poświadczonym.

§ 6

1. Zakres działania Komisji przetargowej obejmuje:
 - a) odczytanie warunków przetargowych,
 - b) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
 - c) potwierdzenie wniesienia wadium,
 - d) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób, które spełniły warunki określone w § 8,
 - e) podanie charakterystyki mieszkania (położenie, kondygnacja i ewentualnie inne dane),
 - f) podanie wysokości postąpień,
 - g) przeprowadzenie licytacji o ile ilość licytantów jest większa od 2 (dwóch),
 - h) sporządzenia protokołu przetargowego.

§ 7

1. Prowadzącym przetarg jest Przewodniczący Komisji Przetargowej.
2. Po wywołaniu przetargu prowadzący przetarg podaje do wiadomości:
 - adres, położenie, powierzchnię lokalu, ilość izb oraz stan techniczny w jakim znajduje się lokal,
 - cenę wywoławczą lokalu,
 - kwotę wadium,
 - kwotę postąpienia, a następnie prowadzi ustną licytację każdego lokalu, który jest przedmiotem przetargu..

3. Zaoferowana podczas licytacji przez licytanta cena przestaje wiązać z chwilą, gdy inny licytant zaoferuje cenę wyższą.
4. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne, coraz to wyższe ceny.
5. Po ustaniu postąpień prowadzący przetarg uprzedza uczestników licytacji, że po trzecim powtórzeniu ostatniej najwyższej ceny, dalsze postąpienia nie będą przyjmowane i zamknie przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby, która zaoferowała najwyższą cenę i przetarg wygrała, tym samym uzyskuje pierwszeństwo do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu.

§ 8

1. Osoba przystępująca do przetargu powinna zapoznać się z niniejszym Regulaminem oraz złożyć w Spółdzielni, co najmniej na godzinę przed rozpoczęciem przetargu, pisemne oświadczenie zawierające:

- 1) imię i nazwisko oferenta (współmałżonka oferenta – współwłaściciela) oraz adres zamieszkania, nr dowodu tożsamości;
 - 2) oświadczenie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu będącego przedmiotem ogłoszonego przetargu;
 - 3) oświadczenie o zaakceptowaniu wysokości wskazanej w ogłoszeniu o przetargu wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu oraz wysokości postąpienia;
 - 4) 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;
 - 5) datę złożenia oświadczenia (wzór oświadczenia-oferty stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu);
 - 6) dowód wpłacenia wadium na konto Spółdzielni, tj. dowód wpłaty lub potwierdzony przelew.
2. Osoba, która nie złożyła oświadczenia zgodnie z ust. 1 nie zostaje dopuszczona do przetargu przez Komisję Przetargową.

§ 9

1. W przypadku nie zgłoszenia się licytantów lub unieważnienia przetargu lub jego zamknięcia bez dokonania wyboru, Spółdzielnia ogłasza następny przetarg w terminie nie później niż w ciągu 2 miesięcy od dnia pierwszego przetargu.
2. Jeżeli drugi przetarg nieograniczony zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd organizuje kolejne, w których wysokość ceny wywoławczej może obniżyć nie więcej niż 10% od ceny wywoławczej poprzedniego przetargu.

§ 10

1. Osoba wygrywająca przetarg jest zobowiązana w terminie 14 dni od terminu odbycia przetargu wpłacić na rachunek Spółdzielni wylicytowaną cenę nabycia mieszkania zaoferowaną w przetargu. 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, który wygrał przetarg nie wniesie w określonym terminie wylicytowanej ceny lokalu pomniejszonej o wysokość wpłaconego wadium.

§ 11

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.

§ 12

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

§ 13

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 nie dokonaniu 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 Komisji przetargowej i członków Komisji przetargowej,
 - 11) datę sporządzenia protokołu.
2. Protokół z przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla Spółdzielni, a jeden dla osoby ustalonej jako nabywca prawa pierwszeństwa do ustanowienia własności lokalu mieszkalnego.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona na przetargu jako nabywca prawa pierwszeństwa do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu.
4. Przewodniczący Komisji Przetargowej jest zobowiązany przedstawić protokół z przetargu niezwłocznie Prezesowi Zarządu Spółdzielni do akceptacji.
5. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy przeniesienia odrębnej własności w formie aktu notarialnego.
6. Dokumentacja dotycząca przetargu wraz z protokołem jest archiwizowana w dziale członkowsko-mieszaniowym przez 3 lata.

§ 14

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

§ 15

1. Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest do uiszczania opłat za używanie lokalu, od następnego dnia po dniu, w którym wygrała przetarg.
2. Z chwilą wpływu na konto Spółdzielni wylicytowanej na przetargu ceny lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia niezwłocznie rozpoczyna procedurę związaną z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz osoby, która wygrała przetarg i tej wpłaty dokonała.
3. Osoba wygrywająca przetarg pokrywa wszelkie koszty związane z ustanowieniem własności lokalu i przeniesienia własności.

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

§ 16

1. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w dniu 27.07.2012 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Tracą moc wcześniejsze uregulowania prawne dot. zbywania odzyskanych lokali mieszkalnych.