

REGULAMIN PRZETARGU NA NABYCIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 1.

Ileć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1. **Spółdzielni** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni
2. **Komisji** - należy przez to rozumieć Komisję, która przeprowadza przetarg.
3. **Licytancie** - należy przez to rozumieć osobę, która bierze udział w przetargu w celu nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego
4. **Nabywcy** - należy przez to rozumieć - licytanta, któremu udzielono przybicia
5. **Cenie nabycia** - należy przez to rozumieć cenę po wywołaniu której udzielono przybicia
6. **Lokalu** - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny.

§ 2.

Celem przetargu na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest ustalenie osoby(osób), z która Spółdzielnia zawrze umowę o ustanowienie tego prawa oraz uzyskanie najwyższej ceny nabycia.

§ 3.

Spółdzielnia zobowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich uczestników przetargu i do prowadzenia postępowania przetargowego w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 4.

1. Zarząd Spółdzielni:

- 1) decyduje o postawieniu lokalu na przetarg,
- 2) ogłasza przetarg w sposób umożliwiający dotarcie informacji o przetargu do szerokiego kręgu zainteresowanych i prawidłowe jego przeprowadzenie,
- 3) powołuje Komisję w składzie co najmniej trzech osób wyznaczając jednocześnie jej Przewodniczącą,
- 4) zaprasza do udziału w przetargu, jako obserwatorów dwóch członków Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 5.

1. Ogłoszenie o przetargu na własnościowe prawo do lokalu z zaproszeniem do składania ofert zostanie zamieszczone w lokalnej prasie codziennej, na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni oraz na stronie internetowej. Może być także ogłoszone w prasie ogólnopolskiej, jeżeli Zarząd tak postanowi.
2. Ogłoszenie, o którym mowa wyżej winno zawierać:
 - a) pełną nazwę Spółdzielni oraz jej adres,
 - b) dokładne określenie lokalu (lokali), który ma być przedmiotem przetargu (adres, powierzchnia użytkowa),
 - c) cenę wywoławczą,
 - d) informację, że Spółdzielnia może zamknąć przetarg bez wyboru którejkolwiek z ofert,
 - e) miejsce przetargu i datę, do której należy składać oferty,
 - f) wysokość wadium.

§ 6.

Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż 14 dni od daty ukazania się ogłoszenia prasowego.

§ 7.

1. Osoby przystępujące do przetargu mają prawo do obejrzenia lokali w celu zapoznania się z ich stanem(w tym: stanem technicznym).
2. Osoby przystępujące do przetargu mają prawo do zapoznania się z niniejszym Regulaminem, który powinien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu do dnia zamknięcia przetargu
3. Poprzez przystąpienie do przetargu Licytanci akceptują warunki przetargu, wynikające z niniejszego Regulaminu i ogłoszenia o przetargu.

§ 8.

1. Ceną wywoławczą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stawianego na przetarg stanowi wartość rynkowa lokalu ustalona wyceną rzeczoznawcy majątkowego.
2. Koszty wyceny obciążają Nabywcę, chyba, że istnieje możliwość potrącenia kosztu wyceny z wkładu znajdującego się na koncie Spółdzielni.
3. Jeżeli Nabywca ma ponieść koszty wyceny ,należy o tym poinformować w ogłoszeniu o przetargu.
4. Kwotę równą cenie wywoławczej zalicza się na poczet wkładu budowlanego związanego z uzyskiwanym przez Nabywcę spółdzielczym własnościowym

prawem do lokalu. Różnica pomiędzy ceną nabycia i ceną wywoławczą stanowi wpłatę na fundusz remontowy.

§ 9.

1. W przetargu mogą brać udział pełnoletnie osoby fizyczne, lub przedstawiciele czy pełnomocnicy osób prawnych, odpowiednio umocowani.
 - a. W przetargu nie mogą uczestniczyć :
 - i. osoby wchodzące w skład Komisji
 - ii. osoby bliskie członków Komisji, zgodnie z zakresem określonym w art.2 ust.5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 10.

1. Licytanci zobowiązani są wpłacić wadium, pod rygorem niedopuszczenia ich do udziału w przetargu.
2. Wysokość wadium wynosi 10% ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
3. Wadium winno być wpłacone przelewem w terminie i na r-k bankowy Spółdzielni podanym w ogłoszeniu o przetargu. Przed rozpoczęciem przetargu Licytanci winni okazać dowód przelewu kwoty wadium na r-k bankowy Spółdzielni.
4. Spółdzielnia zwraca wadium wszystkim Licytantom z wyjątkiem nabywcy w ciągu trzech dni po przetargu w sposób wskazany przez Licytantów. Wadium wpłacone przez Nabywcę Spółdzielnia zatrzymuje w celu zaliczenia na poczet ceny nabycia.
5. Ponadto w pow. terminie Spółdzielnia zwraca wadium w przypadku :
 - a) wycofania się oferenta z uczestnictwa w przetargu, jeżeli nastąpiło to przed rozpatrzeniem ofert,
 - b) zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert,
6. W przypadku, gdy Licytant przystępuje do przetargu na kilka lokali stawianych na przetarg w ramach jednego postępowania przetargowego, zobowiązany jest do wpłacenia wadium na każdy z tych lokali pod rygorem nie dopuszczenia go do przetargu na ten lokal, na który wadium nie zostało wpłacone.

§ 11.

1. Licytanci przybyli na przetarg muszą przedstawić Komisji:
 - a) dokument pozwalający potwierdzić ich tożsamość tj. dowód osobisty lub paszport,

- b) dowód wpłaty wadium w wymaganej wysokości i w wymaganym terminie
2. Pełnomocnicy Licytantów muszą przedstawić notarialne pełnomocnictwo do reprezentowania, w tym do zakupu lokalu.
3. Przedstawiciele osób prawnych muszą przedstawić dokument stwierdzający ich uprawnienia do reprezentacji(KRS czy inny rejestr firmy), a pełnomocnicy osoby prawnej pełnomocnictwo udzielone przez osoby, uprawnione do reprezentacji.

§ 12.

1. Licytanci (pełnomocnicy Licytantów), którzy nie wywiążą się z obowiązku określonego w § 8 nie zostaną dopuszczeni przez Komisję do udziału w przetargu.
2. Przed rozpoczęciem licytacji Przewodniczący Komisji podaje do wiadomości imiona i nazwiska licytantów, którzy nie zostali dopuszczeni do udziału w licytacji.

§ 13.

1. Przetarg jest przeprowadzany w formie ustnej licytacji, odbywającej się publicznie w miejscu ustalonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Licytację prowadzi Przewodniczący Komisji.
3. Przed rozpoczęciem licytacji Przewodniczący podaje do wiadomości obecnych:
 - a) przedmiot przetargu poprzez określenie adresu sprzedawanego lokalu,
 - b) cenę wywoławczą,
 - c) minimalną wysokość postąpienia(określoną w uchwale Zarządu, postanawiającej o przetargu),
 - d) informację, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte,
4. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 2%, ceny wywoławczej w zaokrągleniu do pełnych setek. Wysokość postąpienia w każdym przetargu określa Zarząd w formie Uchwały .
5. Licytacja rozpoczyna się od wywołania ceny wywoławczej.
6. Cena zaoferowana w licytacji przestaje wiązać Licytanta , gdy zaoferowana zostaje cena wyższa .
7. Po ustaniu postąpień Przewodniczący trzykrotnie wywołuje najwyższą z zaoferowanych cen i jeżeli przed trzecim wywołaniem brak jest dalszych postąpień, udziela przybicia Licytantowi, który zaoferował najwyższą cenę i zamyka przetarg.

§ 14.

1. Stawienie się jednego Licytanta wystarcza do odbycia przetargu.
2. W przypadku określonym w ust.1 , po wykonaniu przez Przewodniczącego czynności, o których mowa w § 12 pkt.3 i 5, Licytant wymienia oferowaną cenę a Przewodniczący powiadamia obecnych o udzieleniu przybicia Licytantowi i zamyka przetarg lub zamyka przetarg bez wyboru nabywcy.

§ 15.

Komisja sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu zawierający:

- a) imiona i nazwiska i adresy wszystkich Licytantów, nazwa i adres osoby prawnej, będącej Licytatem,
- b) imiona i nazwiska (nazwa osoby prawnej) Licytantów niedopuszczonych do udziału w przetargu ,
- c) przyczyny niedopuszczenia Licytanta do przetargu,
- d) cenę nabycia oraz imię i nazwisko Nabywcy,
- e) postanowienie o zamknięciu przetargu bez wyboru Nabywcy, o ile miało miejsce.

§ 16.

1. Datą zakończenia przetargu jest data zatwierdzenia protokołu przez Zarząd Spółdzielni . Zarząd zawiadamia niezwłocznie oferentów o zakończeniu przetargu i jego wyniku.
2. Z chwilą zawiadomienia oferenta po zakończeniu przetargu o wyborze jego oferty, powstaje między nim a Spółdzielnią Mieszkaniową im. C.K. Norwida stosunek zobowiązaniowy .
3. Osoba, która wygrała przetarg zobowiązana jest do wnoszenia opłat za używanie lokalu (opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego) od dnia zakończenia przetargu.
4. Osoby, które wygrały przetarg na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a które złożyły oświadczenie, że nie chcą zostać członkami Spółdzielni lub nie odpowiedziały na pismo w sprawie przyjęcia w poczet członków ponoszą opłaty z tyt. użytkowania lokalu wg rzeczywistych kosztów (ustalonych w uchwale Rady Nadzorczej - jak dla osób nie będących członkami Spółdzielni).

§ 17.

Jeżeli nie stawi się żaden Licytant lub żaden z Licytantów nie zaoferuje co najmniej jednego postąpienia powyżej ceny wywoławczej Przewodniczący zamyka przetarg bez wyboru Nabywcy.

§ 18.

1. Nabywca jest zobowiązany w terminie 30 dni od dnia , w którym udzielono mu przybicia wpłacić cenę nabycia.
2. Na poczet ceny nabycia zalicza się wpłacone przez Nabywcę wadium.
3. Jeżeli zapłata ceny nabycia nie zostanie dokonana w terminie 30 dni Nabywca traci prawa wynikające z udzielonego przybicia, a wpłacone przez niego wadium ulega przypadkowi na rzecz Spółdzielni.
4. W przypadku wpłacenia ceny nabycia przelewem – za dzień wpłaty uważa się dzień w którym środki pieniężne wpłynęły na rachunek Spółdzielni.
5. W przypadku niedopełnienia formalności wynikających z niniejszego Regulaminu, w tym m.in. z nie wniesieniem przez wybranego oferenta wkładu budowlanego(ceny nabycia lokalu) w terminie w regulaminie wskazanym – za wygrywającego przetarg Zarząd może uznać(w swojej uchwale) oferenta, który złożył kolejno najkorzystniejszą ofertę lub ogłasza się nowy przetarg.
6. Decyzję tę podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 19.

1. W przypadku, gdy w wyznaczonym terminie nie wpłynie żadna oferta, Zarząd Spółdzielni ma prawo:
 - a) przedłużyć termin składania ofert,
 - b) obniżyć cenę wywoławczą .
2. Wybór jednego z trybów postępowania spośród w/wym., bądź ich łączenie w kolejno ogłaszanych przetargach należy do Zarządu.
3. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, drugi przetarg organizuje się po upływie 1 miesiąca , lecz nie później niż w terminie do 6 miesięcy od dnia ukazania się ogłoszenia o pierwszym przetargu.
4. Cena wywoławcza w drugim i następnych przetargach może zostać ustalona w wysokości niższej niż wartość rynkowa (wartość wkładu budowlanego) w pierwszym przetargu, jednak nie więcej niż o 5% wartości rynkowej.
5. W przypadku nie wyłonienia oferenta na nabycie lokalu, lokal ten może być oddany w najem.

§ 20.

Jeżeli Nabywca wywiąże się z obowiązków określonych w § 18 Zarząd Spółdzielni zawiera z nim umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu będącego przedmiotem przetargu.

W przeciwnym wypadku Zarząd unieważnia przetarg.

Nabywca może złożyć deklarację członkowską. Przyjęcia w poczet członków dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 21.

Jeżeli Nabywca wywiąże się z obowiązków określonych w § 18, ale pomimo wyznaczenia przez Spółdzielnię dodatkowego terminu 14 dni na zawarcie umowy, o której mowa w § 20 nie zawrze tej umowy, Nabywca straci prawa wynikające z udzielonego mu przybicia a wpłacone przez niego wadium ulegnie przepadkowi na rzecz Spółdzielni. W takim przypadku Spółdzielnia zwróci Nabywcy wpłaconą cenę nabycia potrącając z tej ceny wadium.

§ 22.

Spółdzielnia nie będzie zwracać nabywcy jakichkolwiek kosztów remontu, czy adaptacji lokalu nabytego w wyniku przetargu.

§ 23.

1. Zarząd zatwierdza wyniki przetargu.
2. Zarząd Spółdzielni może unieważnić przetarg przeprowadzony z naruszeniem niniejszego Regulaminu.
3. Po zawarciu umowy określonej w § 18 uchylenie się Spółdzielni od skutków zawarcia tej umowy może nastąpić jedynie w sposób przewidziany przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 24.

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia go przez Radę Nadzorczą Spółdzielni - uchwałą nr18/2008 z dnia2010.2008
2. Z tą datą traci moc „Regulamin przetargu na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu”, uchwalonego uchwałą nr 12/2006 z dnia 04.04.2006r