

REGULAMIN TRYBU SPRZEDAŻY LOKALI ODZYSKANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ I ICH ZASIEDLENIE.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Podstawę opracowania niniejszego regulaminu stanowią:

- ustawa prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r (t. jednolity Dz. U. z 2003r nr 188 poz.1848)
- ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r (t. jednolity Dz. U. z 2003r , nr 119, poz. 1116),
- ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994r (t. jednolity Dz. U. z 2000-r, nr 80 poz. 903),
- ustawa o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 71 poz.733)
- statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. C. K. Norwida.

II. Lokale odzyskane

§ 2

Lokal odzyskany przez Spółdzielnię jest to lokal, do którego wygasło prawo do lokalu i który został zdany do dyspozycji Spółdzielni w wyniku:

- a) wypowiedzenia członkostwa,
- b) śmierci członka,
- c) nie dokonania czynności określonych w art.13 i 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w innych przypadkach określonych przez prawo.

III. Przetarg o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

§ 3

- 1.Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, winien być przez Spółdzielnię zadysponowany do sprzedaży na wolnym rynku, poprzez przeprowadzenie przetargu na zasadach określonych w niniejszym regulaminie, po uprzednim określeniu wartości rynkowej tego lokalu poprzez sporządzenie operatu szacunkowego przez uprawnionego rzeczoznawcę.
- 2.Lokal mieszkalny z odzysku, wolny w sensie prawnym, pozostawia się do dyspozycji członka / właściciela nie będącego członkiem na warunkach prawa odrębnej własności lokalu..
- 3.O postawieniu lokalu mieszkalnego na przetarg decyduje Zarząd Spółdzielni.
- 4.Przetarg o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego prowadzony jest w trybie nieograniczonym – ustnie.
- 5.Celem przetargu na nabycie własności odrębnej lokalu mieszkalnego jest ustalenie osoby(osób), z którą spółdzielnia zawrze umowę (w formie aktu notarialnego) o ustanowienie tego prawa , oraz uzyskanie najwyższej ceny nabycia.

dp

17
The first of these is the fact that the
government has been unable to raise the
necessary funds to meet its obligations.

The second is the fact that the government
has been unable to raise the necessary funds
to meet its obligations.

The third is the fact that the government
has been unable to raise the necessary funds
to meet its obligations.

The fourth is the fact that the government
has been unable to raise the necessary funds
to meet its obligations.

The fifth is the fact that the government
has been unable to raise the necessary funds
to meet its obligations.

The sixth is the fact that the government
has been unable to raise the necessary funds
to meet its obligations.

The seventh is the fact that the government
has been unable to raise the necessary funds
to meet its obligations.

The eighth is the fact that the government
has been unable to raise the necessary funds
to meet its obligations.

The ninth is the fact that the government
has been unable to raise the necessary funds
to meet its obligations.

The tenth is the fact that the government
has been unable to raise the necessary funds
to meet its obligations.

The eleventh is the fact that the government
has been unable to raise the necessary funds
to meet its obligations.

6. Spółdzielnia jest zobowiązana 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 do szerokiego kręgu zainteresowanych i prawidłowe jego przeprowadzenie,
- 3) powołuje komisję w składzie trzech osób, wyznaczając jednocześnie jej Przewodniczącego,
- 4) zaprasza do udziału w przetargu, jako obserwatorów, dwóch członków Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 5

1. Ogłoszenie o przetargu na ustanowienie własności odrębnej lokalu mieszkalnego zamieszczone zostaje w Dzienniku Bałtyckim, na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w budynku spółdzielczym.

2. Ogłoszenie, o którym mowa wyżej, zawierać powinno:

- pełną nazwę i adres spółdzielni,
- dokładne określenie lokalu mieszkalnego, który ma być przedmiotem przetargu /adres oraz powierzchnię użytkową, ilość izb, kondygnację, stan techniczny i wyposażenie techniczne lokalu/,
- cenę wywoławczą, stanowiącą określoną w operacie szacunkowym wartość rynkową lokalu mieszkalnego, a na kolejny przetarg dot. tego lokalu cenę określoną zgodnie z regulaminem,
- termin oglądania lokalu,
- informację, że Spółdzielnia może zamknąć przetarg bez podania przyczyny,
- miejsce i datę, do której należy składać zgłoszenia,
- miejsce przetargu i datę,
- wysokość wadium, termin wpłaty i sposób jego wniesienia.

§ 6

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

2. Zgłoszenie winno zawierać oświadczenie o przystąpieniu do przetargu oraz dowód wpłaty wadium na konto bankowe Spółdzielni jak również imię i nazwisko oraz adres korespondencyjny i telefon osoby składającej oświadczenie.

3. Jeżeli osoba zgłaszająca działa z pełnomocnictwa innej osoby winna złożyć to pełnomocnictwo.

§ 7

1. Wartość ceny wywoławczej odrębnej własności lokalu mieszkalnego ustala się w oparciu o wartość rynkową lokalu. Koszty wyceny obciążają nabywcę, chyba, że istnieje możliwość potrącenia kosztu wyceny z wkładu, znajdującego się na koncie Spółdzielni

2. Jeżeli nabywca ma ponieść koszty wyceny, należy o tym poinformować w ogłoszeniu o przetargu.

3. Kwotę równą cenie wywoławczej zalicza się na poczet wkładu budowlanego, związanego z nabyciem lokalu, różnicę (in plus) pomiędzy ceną nabycia i ceną wywoławczą stanowi wpłatę na fundusz remontowy.

§ 8

1. Osoby przystępujące 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. Poprzez przystąpienie do przetargu Licytanci akceptują warunki przetargu, wynikające z niniejszego regulaminu i ogłoszenia o przetargu.

§ 9

Do obowiązków Komisji Przetargowej należy:

- przedstawienie zebranych, jaki lokal/lokale są przedmiotem przetargu,
- stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu oraz liczby otrzymanych zgłoszeń,
- otwarcie kopert i poinformowanie zebranych kto jest Licytantem w przetargu,
- sprawdzenie prawidłowości wpłat wadium.

§ 10

Komisja Przetargowa odrzuca zgłoszenia w przypadku, gdy:

- nie odpowiadają w sposób oczywisty warunkom przetargu, określonym w regulaminie oraz ogłoszeniu przetargowym,
- zgłoszone zostały po wyznaczonym terminie,
- są nieczytelne lub budzące wątpliwości co do ich treści (przeróbki, skreślenia)
- nie nastąpiła w terminie wpłata wadium.

§ 11

1. W przetargu mogą brać udział pełnoletnie osoby fizyczne, lub przedstawiciele czy pełnomocnicy osób prawnych, odpowiednio umocowani.
2. W przetargu nie mogą uczestniczyć :

- a) osoby wchodzące w skład Komisji
- b) osoby bliskie członków Komisji, zgodnie z zakresem określonym w art.2 ust.5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 12

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 gotówką/przelewem na konto bankowe Spółdzielni w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.
4. Spółdzielnia zwraca wadium wszystkim Licytantom z wyjątkiem nabywcy w ciągu trzech dni po przetargu . Wadium wpłacone przez Nabywcę Spółdzielnia zatrzymuje w celu zaliczenia na poczet ceny nabycia.
5. Ponadto w pow. terminie Spółdzielnia zwraca wadium w przypadku:
 - a) zakończenia postępowania przetargowego
 - b) wycofania się Licytanta z uczestnictwa w przetargu, jeżeli nastąpiło to przed rozpatrzeniem zgłoszeń,
 - c) zamknięcia przetargu bez podania przyczyny
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.

§ 13

1. Licytanci przybyli na przetarg muszą przedstawić Komisji:
 - a) dokument pozwalający potwierdzić ich tożsamość tj. dowód osobisty lub paszport,
 - b) dowód wpłaty wadium w wyznaczonej 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.
4. Przed rozpoczęciem licytacji Przewodniczący Komisji podaje do wiadomości imiona i nazwiska licytantów, którzy nie zostali dopuszczeni do udziału w licytacji.

§ 14

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 uchwale.
 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.

§ 15

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 § 14 pkt. 3 i 5, Licytant wymienia oferowaną cenę a Komisja podejmuje decyzję, czy udzielić Licytantowi przybicia. Stosownie do decyzji Komisji Przewodniczący udziela przybicia Licytantowi i zamyka przetarg.

§ 16

Komisja sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu zawierający:

- a) imiona i nazwiska i adresy wszystkich Licytantów, nazwa i adres osoby prawnej, będącej Licytantem,
- 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.

§ 17

1. Datą zakończenia przetargu jest data zatwierdzenia protokołu przez Zarząd Spółdzielni.
2. Z chwilą zawiadomienia Licytanta o zakończeniu przetargu i przybicu ceny nabycia 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 podpisania aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu.
4. Osoba, która wygrała przetarg a złożyła oświadczenie, że nie chce zostać członkiem Spółdzielni lub nie odpowiedziała na pismo w sprawie przyjęcia w poczet członków ponosi opłaty z tyt. użytkowania lokalu wg rzeczywistych kosztów (ustalonych w uchwale Rady Nadzorczej - jak dla osób nie będących członkami Spółdzielni).

800



§ 18

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.

§ 19

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 przepadkowi 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 Licytanta ceny nabycia lokalu w terminie w regulaminie wskazanym – za wygrywającego przetarg Zarząd może uznać (w swojej uchwale) Licytanta, który złożył kolejno najkorzystniejsze postąpienie lub ogłasza się nowy przetarg.
6. Decyzję tę podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 20

1. W przypadku, gdy w wyznaczonym terminie nie wpłynie żadne zgłoszenie, Zarząd Spółdzielni ma prawo:
 - a) przedłużyć termin przyjmowania zgłoszeń,
 - 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 20% wartości rynkowej.
5. W przypadku nie wyłonienia nabywcy lokalu, lokal ten może być oddany w najem.

§ 21

Jeżeli Nabywca wywiąże się z obowiązków określonych w § 19 ust.1 Zarząd Spółdzielni zawiera z nim umowę o ustanowienie własności odrębnej (notarialnie) do lokalu będącego przedmiotem przetargu, chyba, że Zarząd unieważni przetarg. Nabywca może złożyć deklarację członkowską. Przyjęcia w poczet członków dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 22

Jeżeli Nabywca wywiąże się z obowiązków określonych w § 19, ale pomimo wyznaczenia przez Spółdzielnię dodatkowego terminu 14 dni na zawarcie umowy, o której mowa w § 21 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.

§ 23

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

§ 24

1. Zarząd zatwierdza wyniki przetargu.
2. Zarząd Spółdzielni może unieważnić przetarg przeprowadzony z naruszeniem niniejszego Regulaminu.
3. Po zawarciu umowy określonej w § 21 uchylenie się Spółdzielni od skutków zawarcia tej umowy może nastąpić jedynie w sposób przewidziany przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 25

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia go przez Radę Nadzorczą Spółdzielni - uchwałą nr 12/2009 z dnia 04. listopada 2009

Z tą datą traci moc „Regulamin przetargu na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu”, uchwalonego uchwałą nr 18/2008 z dnia 28.10.2008r.

CZŁONEK ZARZĄDU
Sylvia Wałkowska
Sylvia Wałkowska

Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. C. K. Norwida w Gdyni
Prezes Zarządu
mgr Luiza Ozonkiewicz

