

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY TRYB I ZASADY PRZETARGU NA USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Podstawę prawną Regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanego dalej regulaminem, stanowią:
 - 1) ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami), zwana dalej Ustawą
 - 2) Statut SM "ENERGETYK" wprowadzony Uchwałą nr 1/2007 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 13.12.2007r. z mocą obowiązującą od daty zarejestrowania tj. od dnia 29.02 2009 r.
 - 3) Kodeks cywilny.
2. Regulamin określa tryb i zasady przeprowadzania przez Spółdzielnię przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z odzysku, wolnego w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 2

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego prawo odrębnej własności tego lokalu ustanawia się w trybie przetargu .
2. W przetargu ofertowym na ustanowienie odrębnej własności lokalu mogą uczestniczyć członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” oraz inne osoby.

§ 3

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne osobiście lub pełnomocnicy tych osób posiadający notarialne pełnomocnictwo do występowania w ich imieniu oraz osoby prawne poprzez swoich przedstawicieli bądź pełnomocników notarialnie upoważnionych.

§ 4

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

- 1) przedstawienie dowodu wpłacenia wadium ,
- 2) okazanie dowodu tożsamości i podanie NIP, jeżeli uczestnikiem przetargu jest osoba fizyczna,
- 3) dla osoby prawnej złożenie aktualnego wypisu z właściwego rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej (wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą przetargu),
- 4) złożenie stosownych pełnomocnictw, jeżeli osoba fizyczna nie działa osobiście, bądź prawo do reprezentowania nie wynika z dokumentów, o których mowa w punkcie 3,
- 5) złożenie nie później niż na godzinę przed przetargiem przez uczestnika przetargu oświadczenia, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu, statutem Spółdzielni, Regulaminem przetargu oraz przyjmuje bez zastrzeżeń warunki przetargu,
- 6) w przypadku osoby pozostającej w związku małżeńskim i we wspólności majątkowej małżeńskiej – przedłożenie pisemnej zgody współmałżonka nie biorącego udziału w przetargu.

§ 5

Spółdzielnia oferuje do przetargu lokale w stanie technicznym z daty oględzin lokalu przez zainteresowanych uczestnictwem w przetargu. Remont lokalu osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest wykonać we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie z prawem budowlanym.

II. TRYB PRZEPROWADZANIA PRZETARGU

§ 6

Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni w formie przetargu ustnego (licytacji) nieograniczonego.

§ 7

1. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, na stronie internetowej oraz w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych, co najmniej na 21 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Ogłoszenie winno zawierać w szczególności:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) opis i lokalizację lokalu,
 - 3) kwotę wywoławczą,
 - 4) wysokość wadium oraz termin i sposób jego wniesienia,
 - 5) termin i miejsce przetargu,
 - 6) inne warunki przetargu,
 - 7) informację o terminach udostępnienia lokalu do oględzin,
 - 8) zastrzeżenie o prawie Spółdzielni do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny,
 - 9) informację o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy.

§ 8

1. Kwotę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Wysokość wadium stanowi 5% wartości rynkowej lokalu z zaokrągleniem do 100 zł. Postąpienie wynosi 10 % wadium ustalonego dla przetargu po zaokrągleniu do 100 zł .
3. Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni.

§ 9

1. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje komisję przetargową składającą się co najmniej z dwóch pracowników, w tym przewodniczącego komisji, dodatkowo w przetargu uczestniczy jako członek Komisji oddelegowany członek Rady Nadzorczej.
2. Członkami Komisji nie mogą być osoby, które z przystępującymi do przetargu pozostają w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

§ 10

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 § 4,
 - e) podanie charakterystyki mieszkania (położenie, kondygnacja i ewentualnie inne dane),
 - f) podanie wysokości postąpień,
 - g) przeprowadzenie licytacji,
 - h) sporządzenie protokołu przetargowego.
2. Prowadzącym przetarg jest przewodniczący komisji przetargowej.

3. Przewodniczący podaje kwotę wywoławczą i informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej kwoty dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
4. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne, coraz to wyższe kwoty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia.
5. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią zaoferowaną kwotę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę firmy, która przetarg wygrała.

§ 11

1. Jeżeli do przetargu przystąpi jedna osoba, to przetarg uważa się za ważny.
2. Zarząd Spółdzielni może odwołać lub unieważnić przetarg na każdym jego etapie bez podania przyczyny.

§ 12

1. Protokół z przetargu winien zawierać informacje o:
 - a) terminie, miejscu przetargu,
 - b) charakterystyce oferowanego lokalu,
 - c) przedmiocie spełnienia przez przystępujących do przetargu jego warunków,
 - d) kwocie wywoławczej, wysokości kolejnych postąpień i osób je dokonujących,
 - e) imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie i siedzibie osoby prawnej wyłonionej w przetargu jako nabywcy lokalu,
 - f) wysokości najwyższej kwoty uzyskanej w wyniku licytacji,
 - g) dacie sporządzenia protokołu.
2. Protokół z przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.

§ 13

1. Zwycięzca przetargu, oraz SM Energetyk będą dążyły do jak najszybszego spisania notarialnego aktu ustanowienia odrębnej własności lokalu.
2. Termin spisania notarialnego aktu ustanowienia odrębnej własności lokalu nie może przekroczyć 45 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
3. Ustalona w wyniku przetargu kwota (pomniejszona o wpłacone wadium) musi wpłynąć na konto Spółdzielni nie później niż na dwa dni przed wyznaczoną datą zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, obciążają osobę na rzecz której następuje ustanowienie odrębnej własności lokalu.
5. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w art. 4 ust. 2 i 5 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami) powstaje od daty protokolarnego przekazania lokalu..
6. Nie spełnienie warunków określonych w ustępie 2 i 3 jak również nie przystąpienie do zawarcia notarialnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu powoduje utratę wadium i uprawnia Spółdzielnię do odstąpienia od zawarcia umowy.

§ 14

1. Wadium zostaje zwrócone z zastrzeżeniem ust. 2 w terminie 3 dni roboczych od dnia:
 - a) odwołania lub unieważnienia przetargu,
 - b) zamknięcia przetargu poprzez wyłonienie wygrywającego – dotyczy osób, które nie wylicytowały najwyższej kwoty,
 - c) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym, tj. gdy nie zostały spełnione warunki określone w § 11 ust. 1.
2. Wadium wniesione przez wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet wylicytowanej kwoty.

§ 15

1. W przypadku, gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd przeprowadza drugi przetarg ustny nieograniczony, w którym może obniżyć kwotę ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu nie więcej niż 10%.
2. Jeżeli ogłoszony na dany lokal przetarg dwukrotnie nie dojdzie do skutku i nadal nie zawarto umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu Zarząd Spółdzielni może zlecić wyszukanie nabywcy w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu pośrednikowi w obrocie nieruchomościami na podstawie zawartej z nim umowy.¹
3. Nabywca wyłoniony w sposób o którym mowa w ust.2 zobowiązany będzie wnieść na rzecz Spółdzielni wartość rynkową lokalu w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.²
4. W przypadku, gdy po przeprowadzeniu procedury określonej w pkt.1 lub 2 okaże się że nadal nie zawarto umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Zarząd Spółdzielni ma prawo obniżyć wartość lokalu określoną w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego o 20%.³

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29 kwietnia 2009 r. Uchwałą nr 320/14/09 i ma moc obowiązującą z dniem podjęcia uchwały.

¹ Treść §15 punkt 2 zmieniona na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 323/17/09 z dnia 22.06.2009

² Treść §15 punkt 3 dodana na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 323/17/09 z dnia 22.06.2009

³ Treść §15 punkt 4 dodana na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 323/17/09 z dnia 22.06.2009