

REGULAMIN

dotyczący trybu i zasad przetargu na zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie.

I. Podstawa prawna :

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity : Dz.U.z 2003 r. Nr 188 poz.1848 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2007 r. Nr 125 poz. 873).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie.

§1

Ileć w Regulaminie jest mowa o :

- **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową w Pajęcznie,
- **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal będący w zasobach Spółdzielni, który stanowi przedmiot przetargu, w stosunku do którego wygasł tytuł prawny, wolny od obciążeń i praw osób trzecich, opróżniony i przekazany Spółdzielni,
- **prawie do lokalu** – należy przez to rozumieć spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo odrębnej własności lokalu,
- **cenie wywoławczej** – należy przez to rozumieć wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego (wartość rynkowa),
- **najwyższej wartości** – należy przez to rozumieć wartość lokalu ustaloną w wyniku przeprowadzonego przetargu,
- **uczestniku przetargu** – należy przez to rozumieć osobę, która zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Regulaminie została dopuszczona do przetargu,
- **wygrywającym przetarg** – należy przez to rozumieć osobę, która podczas przetargu zaoferowała najwyższą wartość lokalu,

II. Przedmiot przetargu :

§2

1. Przedmiotem przetargu jest ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego o dotychczasowym statusie :
 - 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, które nie znalazły chętnych z list przydziału do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
2. O przeznaczeniu lokalu mieszkalnego wolnego w sensie prawnym do przetargu na zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności decyduje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.
3. Przetarg ogłasza się nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia

protokolarnego przekazania lokalu Spółdzielni i stwierdzenia braku roszczeń o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego który ma być przedmiotem przetargu.

III. Rodzaje przetargu :

§3

Zawarcie umowy w postępowaniu przetargowym dokonuje się w trybie :

1. ustnego przetargu nieograniczonego, adresowanego do nieograniczonego kręgu adresatów – wszystkich zainteresowanych przetargiem

§4

Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni.

§5

1. Przetarg na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu będącego w zasobach Spółdzielni organizuje się na podstawie art.11 ust.2, bądź na podstawie art.17¹¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku, gdy przetarg w I etapie na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie dojdzie do skutku, zostanie odwołany lub zakończy się wynikiem negatywnym, Zarząd Spółdzielni może ogłosić przetarg w II etapie na zawarcie umowy o ustanowienie tego samego prawa do lokalu w terminie co najmniej 7 dni od dnia pierwszego przetargu.
3. W przypadku braku chętnych do zawarcia umowy w I i II etapie przetargu Zarząd może podjąć uchwałę o ustanowieniu własności lokalu na rzecz Spółdzielni.
4. W przetargu mogą brać udział tylko osoby fizyczne.

IV.Ogłoszenie przetargu.

§6

1. Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie, za pośrednictwem prasy lokalnej . Wyznaczony termin przetargu nie może być krótszy niż 7 – 14 dni od daty ukazania się ogłoszenia prasowego.
2. Ogłoszenie o przetargu zawiera, co najmniej :
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) formę przetargu,
 - 3) określenie przedmiotu przetargu,
 - 4) oznaczenie terminu oględzin lokalu lub dane do kontaktu z pracownikiem udzielającym informację o lokalu i terminie oględzin,
 - 5) cenę wywoławczą stanowiącą wartość rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym,
 - 6) wysokość postąpienia,
 - 7) wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłaty, oraz formę wpłaty,
 - 8) termin i miejsce przetargu,
 - 9) informację o warunkach, jakie muszą spełniać stający do przetargu,

- 10) zastrzeżenie o prawie unieważnienia przetargu bez podania przyczyny lub jego zamknięcia bez dokonania wyboru któregośkolwiek z oferentów.
3. Cenę wywołania będącą wysokością odpowiedniego wkładu podaje każdorazowo Zarząd w oparciu o operat szacunkowy dotyczący tego lokalu, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

V. Powołanie komisji przetargowej :

§7

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. W skład komisji wchodzi: przewodniczący i co najmniej trzech członków wybranych spośród Rady Nadzorczej, Zarządu lub pracowników Spółdzielni. Zabrania się udziału w komisji osobom, które :
 - 1) są członkami rodziny stawającego do przetargu lub jego prawnego zastępcy,
 - 2) osoby, które pozostają ze stającymi do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości do ich bezstronności.
3. Członek komisji, który :
 - 1) stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności określone w ust.2 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania,
 - 2) powinien być wyłączony z postępowania przetargowego, a bierze udział w pracach komisji podlega odpowiedzialności dyscyplinarnej (od upomnienia do kary nagany), a podjęte przez niego czynności są nieważne.

§8

1. Komisja sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu powinien zawierać następujące informacje :
 - 1) termin i miejsce przetargu oraz stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu,
 - 2) imiona i nazwiska członków komisji przetargowej,
 - 3) informację o zapoznaniu się uczestników z treścią regulaminu przetargu,
 - 4) oznaczenie przedmiotu przetargu,
 - 5) cenę wywoławczą zbywanego prawa,
 - 6) imiona, nazwiska osób stających do przetargu (stwierdzone na podstawie dowodów tożsamości),
 - 7) informację o spełnieniu warunków wymaganych od stających do przetargu,
 - 8) opis przebiegu przetargu,
 - 9) informację o rozstrzygnięciach podjętych przez komisję przetargową wraz z podaniem ceny nabycia,
 - 10) uzasadnienie przerwania postępowania lub niedokonania wyboru, jeżeli takie miało miejsce,
 - 11) imię, nazwisko i adres osoby ustalonej jako nabywcy prawa,
 - 12) podpisy członków komisji przetargowej oraz podpis nabywcy prawa

VI. Określenie warunków uczestnictwa :

§9

1. W przetargu mogą brać udział tylko osoby, które wpłaciły wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Osoby stające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym Regulaminie.
3. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.
4. Osoby stające do przetargu zobowiązane są wnieść wadium.
5. Stający do przetargu obowiązany jest okazać się dowodem tożsamości oraz przedstawić dowód wpłaty wadium.
6. Stający do przetargu obowiązany jest także okazać inne wymagane w danym przetargu dokumenty i oświadczenia.
7. Oświadczenie oferenta, że zapoznał się z regulaminem przetargu i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.

VII. Wadium :

§10

1. Wadium wynosi 10% wartości oszacowania nieruchomości.
2. Wysokość wadium ustalona jest każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni i podana w ogłoszeniu o przetargu.
3. Wadium winno być wniesione w PLN na konto Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie, wskazane w ogłoszeniu przetargowym nie później niż na jeden dzień przed rozpoczęciem przetargu.

§11

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą :
 - 1) zakończenia postępowania przetargowego – wszystkim uczestnikom, zwrócone zostanie bezpośrednio po zakończeniu przetargu nie później niż w ciągu 7 dni,
 - 2) wycofania chęci uczestnictwa w przetargu, jeżeli to nastąpiło przed licytacją,
 - 3) odwołania przetargu,
2. Przystępujący do przetargu traci wadium jeżeli :
 - 1) przystąpi do przetargu i jest nieobecny podczas licytacji,
 - 2) w terminie 1 miesiąca od daty wygrania przetargu nie wpłaci do Spółdzielni najwyższej wartości lokalu.
3. Wysokość wadium wygrywającego przetarg wliczona jest w poczet wpłaty wylicytowanej najwyższej wartości lokalu §11 ust.2 i nie podlega zwrotowi.
4. W przypadku, gdy wygrywający przetarg nie dokona czynności określonej w § 11 ust. 2, czyli nie wpłaci do Spółdzielni pełnej najwyższej wartości lokalu w terminie 1 miesiąca od dnia przeprowadzenia przetargu, Spółdzielnia przestaje być związana ofertą złożoną przez wygrywającego przetarg, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

5
§12

Spółdzielnia obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich osób przystępujących do przetargu i prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

VII. Przebieg przetargu :

§13

Cena wywoławcza nie może być niższa od wartości rynkowej prawa do lokalu, oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§14

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
2. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję, której zakres działania obejmuje następujące czynności :
 - 1) Sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy uczestników licytacji,
 - 2) potwierdzenie zgodności wniesienia wadium w wyznaczonym terminie,
 - 3) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki pkt. 2 – 3, 5 lub ich pełnomocników (poświadczenie pełnomocnictwa przez notariusza),
 - 4) sprawdzenie czy uczestnik przetargu spełnia kryteria przetargu ograniczonego (w przypadku przetargu ograniczonego),
 - 5) odebranie od uczestników oświadczeń o zapoznaniu się z regulaminem przetargu.
3. Przeprowadzenie licytacji obejmuje następujące czynności :
 - 1) prowadzący podaje cenę wywoławczą określoną przez rzeczoznawcę majątkowego przedmiotu przetargu,
 - 2) wysokość postąpienia,
 - 3) uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz to wyższe kwoty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia,
 - 4) postęp kwoty licytacji nie może być niższy niż 1.000,-zł
 - 5) sporządzenie protokołu przetargowego

§15

1. Postępowanie przetargowe uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny, jeżeli do przetargu przystąpi co najmniej jedna osoba.
2. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym jeżeli nikt nie przystąpi do przetargu lub żaden z uczestników przetargu nie zaoferował co najmniej jednego postąpienia ponad cenę wywoławczą.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadające na dany lokal kwoty

zaległych opłat, a także koszty określonej wartości rynkowej lokalu.

IX. Zawarcie umowy :

§16

1. Z wygrywającym przetarg zostanie zawarta umowa notarialna o ustanowienie oferowanej w przetargu odrębnej własności lokalu po dokonaniu przez wygrywającego przetarg czynności określonych w ust.2. Koszty zawarcia umowy notarialnej oraz postępowania wieczystoksięgowego pokrywa osoba wygrywająca przetarg.
2. Warunkiem zawarcia umowy o ustanowienie oferowanego w przetargu prawa odrębnej własności lokalu jest dokonanie wpłaty pełnej najwyższej wartości lokalu w terminie 30 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
3. Termin zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Przed zawarciem umowy o ustanowienie lub przeniesienie prawa do nieruchomości osoba wygrywająca przetarg, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie, zobowiązana jest do złożenia deklaracji przystąpienia w poczet członków.

X. Postanowienia końcowe :

§17

1. Zarząd zastrzega sobie prawo zmiany warunków przetargu lub jego odwołania bez podania przyczyny, co zapowiada uprzednio w ogłoszeniu o przetargu.
2. Sprawy nie uregulowane w niniejszym Regulaminie reguluje Statut Spółdzielni oraz Kodeks Cywilny.

§18

Regulamin uchwaliła Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie w dniu 14.05.2019 r. uchwałą Nr 31 / 2019 .

Regulamin obowiązuje od dnia zatwierdzenia.