

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.

[Signature]

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 :

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 przybiciu 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).

§ 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 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 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 wpłynię 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 następnym 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 przypadkowi na rzecz Spółdzielni. W takim przypadku Spółdzielnia zwróci Nabywcy wpłaconą cenę nabycia potrącając z tej ceny wadium.

xno 

§ 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 28.10.2008.

CZŁONEK ZARZĄDU
Sylvia Watkuska
Sylvia Watkuska

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