

Tekst jednolity

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 22/10/2013
Rady Nadzorczej z dnia 15.11.2013 r.

REGULAMIN

*organizowania i przeprowadzania przetargów
na pierwszeństwo ustanawiania tytułów prawnych
do lokali mieszkalnych i użytkowych wolnych w sensie prawnym*

I. Przepisy szczegółowe

§ 1

1. Na lokale mieszkalne – wolne w sensie prawnym – odzyskane przez Spółdzielnię w wyniku wygaśnięcia do nich dotychczasowych praw, ustanawiane będą prawa odrębnej własności lokali.
2. Do lokali użytkowych – wolnych w sensie prawnym – ustanawiane będą prawa najmu.
3. Pierwszeństwo ustanawiania tytułów prawnych do lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym następować będzie w drodze przetargu otwartego – nieograniczonego, z zastrzeżeniem, że tryb i zasady przetargu do lokali mieszkalnych, do których wygasły dotychczasowe prawa określa § 20 i § 20a Statutu Spółdzielni.
4. Pierwszeństwo ustanawiania tytułów prawnych do lokali użytkowych wolnych w sensie prawnym następować będzie w drodze przetargu otwartego – nieograniczonego z zastrzeżeniem wskazanym w § 8 ust.2 niniejszego regulaminu.
5. Przetargi, o których mowa w ust. 3 i 4, przeprowadza komisja przetargowa, powołana przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarbek”.

II. Tryb organizowania i przeprowadzania przetargów na ustanawianie tytułów prawnych do lokali mieszkalnych

§ 2

1. Obwieszczenie o przetargu Spółdzielnia umieszcza w prasie lokalnej oraz w swojej siedzibie.
2. Dopuszcza się możliwość umieszczania obwieszczeń o przetargach, wykorzystując inne środki masowego przekazu od wskazanych w ust.1.
3. Każdorazowo decyzję o sposobie ogłoszenia przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Obwieszczenie o przetargu winno zawierać :
 - a) dane dotyczące lokalu mieszkalnego wraz z informacją o tytule prawnym uzyskanym w wyniku przetargu,
 - b) wysokość ceny wywoławczej,
 - c) wysokość wadium i termin jego wpłaty,
 - d) określenie miejsca i daty odbycia się przetargu,
 - e) zastrzeżenie o możliwości odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny.

§ 3

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium.

2. Wysokość wadium ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni.
3. Wpłacone wadium, w przypadku wygrania przetargu, zalicza się na poczet należnej kwoty uzyskanej w wyniku przetargu.
4. Osobom, które nie wygrały przetargu, wadium zostaje zwrócone niezwłocznie po zakończeniu przetargu.
5. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli oferent, który uzyskał w wyniku przetargu pierwszeństwo nabycia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, nie dopełnił formalności z jego uzyskaniem.

§ 4

1. Ceną wywoławczą w przetargu na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego jest wartość rynkowa lokalu określona przez biegłego rzeczoznawcę w operacie szacunkowym.
2. Pierwszeństwo ustanowienia odrębnej własności lokalu, o której mowa w ust.1, uzyskuje osoba, która zadeklaruje najwyższą kwotę stanowiącą wartość lokalu .

§ 5

1. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego – licytacji przez powołaną Komisję przetargową z udziałem radcy prawnego lub głównego księgowego. W przetargu może uczestniczyć członek Rady Nadzorczej.
2. Przetarg ustny – licytację przeprowadza się w sposób następujący :
 - a) po otwarciu przetargu, prowadzący przetarg podaje do wiadomości obecnych dane dotyczące przedmiotu przetargu,
 - b) przetarg uważa się za niedoszły do skutku, o ile żaden z oferentów nie zaoferuje ceny wyższej od ceny wywoławczej,
 - c) postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % ceny wywoławczej z zaokrągleniem jej wzwyż do pełnych złotych,
 - d) cena zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą,
 - e) prowadzący przetarg uprzedza uczestników, iż po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych cen, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym wywołuje trzykrotnie tę cenę, zamyka przetarg, udziela przybicia licytantowi, który zaoferował najwyższą cenę, tj. najwyższą wartość lokalu i ogłasza jego imię i nazwisko.
3. Z przebiegu przetargu Komisja przetargowa sporządza protokół, który powinien zawierać:
 - oznaczenie miejsca i czasu przetargu
 - imiona i nazwiska osób prowadzących przetarg
 - wysokość cen wywoławczych
 - najwyższą cenę zaoferowaną za przedmiot przetargu
 - imię i nazwisko osoby wygrywającej przetarg
 - wnioski i oświadczenia osób obecnych na przetargu
 - podpisy osób prowadzących przetarg i wygrywającego przetarg lub wzmiankę o przyczynie braku podpisu.

§ 6

1. W terminie 1 miesiąca, liczonym od następnego dnia po odbyciu przetargu, osoba, która wygrała przetarg zobowiązana jest do uiszczenia na konto Spółdzielni należność wylicytowaną w przetargu, pomniejszoną o wpłacone wadium oraz jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej

„Skarbek”, do złożenia deklaracji przystąpienia do Spółdzielni jako jej członek i wniesienia z tego tytułu obowiązujących opłat.

2. Po spełnieniu warunków wskazanych w ust.1, z osobą, która wygrała przetarg zawarta zostanie umowa notarialna ustanawiająca odrębną własność lokalu. Koszty notarialne oraz księgowo-wieczyste pokrywa osoba nabywająca prawo do lokalu.
3. Opłaty związane z lokalem będącym przedmiotem przetargu, określone w art.4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, osoba, która wygrała przetarg zobowiązana jest uiszczać od następnego dnia po dacie przeprowadzenia przetargu.

§ 7

W przypadku nie dojścia do skutku przetargu przeprowadzonego w oparciu o przepisy niniejszego regulaminu z uwagi na brak chętnych – cena wywoławcza, ustalona w sposób określony w § 4 ust. 1 Regulaminu, może być obniżona każdorazowo – przy kolejnych przetargach – o 10%.

III. Tryb organizowania i przeprowadzania przetargów na ustanawianie pierwszeństwa nabycia tytułów prawnych do lokali użytkowych

§ 8

1. Obwieszczenie o przetargu Spółdzielnia umieszcza w prasie lokalnej oraz w swojej siedzibie i w rejonie, w którym znajduje się lokal, poprzez wywieszenie stosownych komunikatów. Dopuszcza się możliwość umieszczania obwieszczeń o przetargach, wykorzystując inne środki masowego przekazu od wyżej wskazanych. Każdorazowo decyzję o sposobie ogłoszenia przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia przetargu ograniczonego, tj. zawiadomienie i dopuszczenie do udziału w przetargu, osób zamieszkałych w rejonie, w którym zlokalizowany jest lokal będący przedmiotem przetargu, przy czym decyzję w tej sprawie każdorazowo podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni
3. Obwieszczenie o przetargu winno zawierać :
 - a) dane dotyczące lokalu użytkowego wraz z informacją o tytule prawnym uzyskanym w wyniku przetargu,
 - b) wysokość ceny wywoławczej,
 - c) wysokość wadium i termin jego wpłaty,
 - d) określenie miejsca i daty odbycia się przetargu,
 - e) zastrzeżenie o możliwości odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny.

§ 9

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium.
2. Wysokość wadium ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni.
3. Osobom, które nie wygrały przetargu, wadium zostaje zwrócone niezwłocznie po zakończeniu przetargu.
4. Wadium wpłacone przez osobę, która wygrała przetarg zostaje zaliczone na poczet należności z tytułu kaucji zabezpieczającej najem lokalu bądź zwrócone po zawarciu umowy najmu lokalu użytkowego (w przypadku nie ustanowienia w/w kaucji).
5. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli oferent, który uzyskał w wyniku przetargu pierwszeństwo nabycia tytułu prawnego do lokalu użytkowego, nie dopełnił formalności z jego uzyskaniem.

§ 10

1. Ceną wywoławczą w przetargu na uzyskanie pierwszeństwa nabycia tytułu prawnego do lokalu użytkowego jest wysokość stawki eksploatacyjnej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustalona przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo nabycia najmu lokalu użytkowego uzyskuje osoba, która zadeklaruje najwyższą stawkę eksploatacyjną dla lokalu.

§ 11

1. Przetarg przeprowadza się w sposób wskazany w § 5 niniejszego regulaminu z zastrzeżeniem, że:
 - postąpienie, o którym mowa w § 5 ust.2, lit.c określa się na kwotę nie mniejszą niż 0,10 zł,
 - przybicia, o którym mowa w § 5 ust.2 lit.e, udziela się licytantowi, który zaoferował najwyższą stawkę eksploatacyjną dla lokalu użytkowego.
2. Dopuszcza się możliwość, w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą Spółdzielni, przeprowadzenie przetargu w trybie przetargu pisemnego (zbierania ofert).
W w/w przypadku w obwieszczeniu o przetargu umieszcza się ponadto :
 - miejsce, termin i tryb składania ofert oraz termin ich otwarcia
 - informację o możliwości wyboru oferenta oraz odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny;
 - 1) komisja przetargowa dokonuje analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich. Przetarg ofertowy jest ważny, choćby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu,
 - 2) w przypadku, gdy kilku oferentów zaoferowało tę samą cenę, komisja przetargowa kontynuuje przetarg w formie licytacji między tymi oferentami w wyznaczonym terminie, z zastosowaniem przepisów niniejszego regulaminu,
 - 3) o zakończeniu przetargu i jego wyniku oferenci zawiadamiani są w ciągu 14-tu dni od daty zakończenia przetargu.

§ 12

Z osobą, która w wyniku przetargu uzyskała pierwszeństwo nabycia tytułu prawnego do lokalu użytkowego, Zarząd Spółdzielni ma obowiązek zawrzeć umowę najmu lokalu w terminie jednego miesiąca na warunkach określonych w umowie.

§ 13

1. W przypadku nie dojścia do skutku przetargu pierwszego bądź kolejnych z uwagi na brak chętnych – umowa najmu lokalu użytkowego może zostać zawarta po każdym odbytym przetargu z osobą, która złoży ofertę zawarcia takiej umowy na warunkach wskazanych w przetargu z zastrzeżeniem unormowań w ust.2.
2. W przypadku braku chętnych na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego na warunkach wskazanych w niniejszym regulaminie, po ogłoszeniu co najmniej trzech przetargów dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego z osobą, z którą wysokość stawki eksploatacyjnej ustalona zostanie w drodze negocjacji. Negocjacje przeprowadza Komisja Przetargowa w obecności członka Zarządu Spółdzielni.

IV. Przepisy końcowe

§ 14

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu.

2. Osoby przystępujące do przetargu mają prawo i obowiązek zapoznania się z treścią niniejszego regulaminu.

§ 15

W przetargu uczestniczą tylko osoby, które wpłaciły wadium pod rygorem unieważnienia przetargu. Wyjątek stanowią małżonek i pełnomocnicy zainteresowanych, posiadających właściwe umocowanie (notarialne lub potwierdzone przez pracownika Spółdzielni).

§ 16

W zakresie nie uregulowanym niniejszym Regulaminem zastosowanie mieć będą właściwe przepisy obowiązujące w Spółdzielni oraz przepisy kodeksu cywilnego.

Tekst jednolity regulaminu obowiązuje z dniem 15 listopada 2013 roku.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ