

REGULAMIN

przetargu na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu.

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

Przetarg ma na celu wyłonienie osoby z pierwszeństwem zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, a także lokalu użytkowego bądź garażu - znajdujących się w zasobach lokalowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu.

§ 2

1. Do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w drodze przetargu przeznaczone są lokale, do których wygasło prawo dotychczasowych użytkowników.
2. O ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu określonego w drodze przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.

§ 3

1. Zawarcia umowy w postępowaniu przetargowym dokonuje się w trybie:
 - wyboru członka oczekującego, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłosił gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu,
 - ustnego przetargu ograniczonego dla członków zamieszkałych oraz kandydatów Spółdzielni, w razie braku chętnych spośród wyżej wymienionych członków,
 - ustnego przetargu nieograniczonego, w którym mogą brać udział wszystkie zainteresowane osoby.
2. Postępowanie przetargowe polega na ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, stronie internetowej jak również przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej zaproszenia do wzięcia udziału w przetargu ustnym.
3. Informacje o przetargu znajdujące się w prasie lokalnej mogą mieć formę skróconą.
4. Zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu z nabywcą wyłonionym w postępowaniu przetargowym Spółdzielnia dokonuje na zasadach wynikających z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.

§ 4

1. Przetargi ustne, na podstawie publicznego zaproszenia, przeprowadza się komisyjnie.
2. Komisja przetargowa składa się z 3 osób wyznaczonych przez Zarząd Spółdzielni.
3. Nie mogą być członkami komisji osoby, które:
 - a/ są członkami rodziny stającego do przetargu lub jego prawnego zastępcy,
 - b/ pozostają ze stającymi do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Członek komisji który:
 - 1/ stwierdził w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności określone w ust. 3 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.

§ 5

1. Podczas prowadzenia postępowania przetargowego komisja sporządza protokół zawierający:
 - a/ opis lokalu, tytuł prawny, który ma zostać ustanowiony oraz wartość rynkową lokalu,
 - b/ imiona i nazwiska oraz adresy osób ubiegających się o zawarcie umowy /na podstawie dowodów tożsamości/,
 - c/ informacje o spełnieniu warunków wymaganych od stawających do przetargu,
 - d/ uzasadnienie przerwania postępowania lub nie dokonania wyboru, jeżeli takie nastąpiło,
 - e/ uzasadnienie dokonania wyboru.

§ 6

Spółdzielnia obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich osób ubiegających się o zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu i do prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 7

1. Ceną wywoławczą jest wartość rynkowa lokalu ustalona na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
2. Jeżeli Spółdzielnia nie znajdzie nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, w trybie przetargów wymienionych w § 3 ust. 1 za cenę określoną w ust. 1, to wysokość ceny wywoławczej następnego przetargu na ten lokal ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

ROZDZIAŁ II

Wybór członka oczekującego lub ustny przetarg ograniczony i nieograniczony.

§ 8

1. Przetarg jest organizowany przez Spółdzielnię w celu uzyskania najkorzystniejszej wartości rynkowej lokalu związanej z zawarciem umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu lub wyboru członka oczekującego.
2. W przetargu ograniczonym mogą wziąć udział jedynie członkowie zamieszkali w zasobach Spółdzielni i kandydaci Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu.
3. W przetargu nieograniczonym mogą uczestniczyć osoby, które spełniają warunki przyjęcia na członka Spółdzielni.

§ 9

Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając ogłoszenie w prasie lokalnej, stronie internetowej www.smzgorzelec.pl i miejscu publicznym w swoich zasobach.

§ 10

Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:

1. nazwę i adres Spółdzielni,
2. opis i lokalizację lokalu mieszkalnego,
3. cenę wywoławczą wartości rynkowej lokalu,
4. informację o warunkach jakie muszą spełnić stawiający do przetargu,
5. miejsce i termin przeprowadzenia przetargu.

§ 11

1. Ustny przetarg dla członków oczekujących, ustny przetarg ograniczony dla członków zamieszkałych i kandydatów Spółdzielni jest podstawowym trybem ubiegania się o zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z odzysku.
2. W przypadku braku zainteresowania przetargiem przez członków i kandydatów Spółdzielni, przeprowadza się przetarg nieograniczony.

§ 12

Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż dwa tygodnie od daty ukazania się ogłoszenia w prasie.

§ 13

Osoby przystępujące do przetargu obowiązane są wnieść wadium, wysokość którego ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 14

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą:
 - zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom licytacji, oprócz wygrywającego,
 - wycofania chęci uczestnictwa w przetargu jeżeli to nastąpi przed licytacją,
 - odwołania przetargu.
2. Przystępujący do przetargu traci wadium jeżeli:
 - jest nieobecny podczas licytacji,
 - w terminie 30 dni od daty wygrania przetargu nie ureguluje wylicytowanej wartości rynkowej lokalu lub nie dopełni wszystkich formalności związanych z przyjęciem na członka Spółdzielni i zawarciem umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu .
3. Zarząd może, na wniosek pisemny nabywcy, który wygrał przetarg przesunąć termin wpłaty wylicytowanej ceny nabycia /wartości rynkowej lokalu /, nie dłużej jednak niż o 14 dni pod warunkiem zobowiązania się nabywcy do uiszczenia opłat związanych z lokalem za okres przesunięcia terminu wpłaty. Do wniosku należy dołączyć dokumenty uzasadniające przesunięcie terminu wpłaty ceny /wartości rynkowej lokalu/, a w szczególności dokument potwierdzający ubieganie się o uzyskanie odpowiednich środków finansowych.
4. Wysokość wadium wniesionego przez wygrywającego przetarg wliczona jest w wartość rynkową lokalu i nie podlega zwrotowi.

§ 15

Protokolarne przekazanie mieszkania następuje po wpłaceniu przez osobę wygrywającą przetarg pełnej wylicytowanej kwoty / wartości rynkowej lokalu /.

§ 16

Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji osoby nabywającej prawo do lokalu.

§ 17

Koszt zawarcia umowy notarialnej, podatek od czynności cywilnoprawnych, koszt założenia księgi wieczystej oraz dokonania w niej wpisów ponosi nabywca.

§ 18

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.

§ 19

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:
 - 1/ odczytanie warunków przetargowych,
 - 2/ sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
 - 3/ sprawdzenie czy uczestnik przetargu jest członkiem Spółdzielni lub kandydatem na członka,
 - 4/ potwierdzenie zgodności wniesienia wadium,
 - 5/ dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki określone w pkt. 2 – 4 lub ich pełnomocników /poświadczenie pełnomocnictwa przez Urząd Miasta, Notariusza, lub Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej/,
 - 6/ przewodniczący Komisji może zezwolić na obecność w sali innych osób.
 - 7/ dokonanie wyboru członka najdłużej oczekującego z pośród członków którzy wzięli udział w przetargu,
 - 8/ przeprowadzenie licytacji wysokości wartości rynkowej lokalu związanej z prawem odrębnej własności lokalu, przy zachowaniu następujących zasad:
 - prowadzący podaje cenę wywoławczą,
 - uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz to wyższe kwoty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia, postęp kwoty licytacji nie może być mniejszy niż 100,00 zł,
 - 9/ sporządzenie protokołu z przeprowadzonego przetargu.

§ 20

Komisja przedstawia niezwłocznie protokół z przetargu Zarządowi Spółdzielni wraz z uchwałą do akceptacji, podając w nim rozstrzygnięcie przetargu wraz z uzasadnieniem.

Protokół z przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 21

1. Jeżeli wybór członka oczekującego, a także przetarg ograniczony i nieograniczony nie doprowadzą do wyłonienia osoby kwalifikującej się do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, wyznacza się kolejny przetarg nieograniczony.
2. W przypadku wyznaczenia drugiego i następnych przetargów nieograniczonych cena wywoławcza każdorazowo ulega obniżeniu o 10 %.

3. Jeżeli po zorganizowaniu pięciu przetargów nie uda się zbyć lokalu, upoważnia się Zarząd do jego sprzedaży z wolnej ręki za cenę nie niższą niż 60 % wartości rynkowej lokalu /ceny/ określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego. W razie zgłoszenia się kilku nabywców, Zarząd dokonuje wyboru nabywcy w drodze licytacji.

§ 22

Postępowanie przetargowe w wyniku którego do licytacji przystąpi jedna osoba, uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny.

§ 23

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu w dniu 21 marca 2013 r., protokół nr 3/2013 i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin na ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu”, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 13 grudnia 2007 r., protokół nr 12/2007.
3. W zakresie nieuregulowanym niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu.