

REGULAMIN

ustanowienia praw do lokali w SM „OSOWSKA”

SŁOWNIK

§ 1.

Ilekcroć w Regulaminie jest mowa o :

- 1) lokalu mieszkalnym - należy rozumieć, że jest to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi lub przynależnymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych oraz dla którego ustanowiono spółdzielcze prawo lub odrębną własność.
- 2) lokalu o innym przeznaczeniu - należy rozumieć, że jest to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku powierzchnia lub samodzielny budynek wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne oraz dla którego ustanowiono spółdzielcze prawo lub odrębną własność.
- 3) wartości rynkowej - należy rozumieć, że jest to wartość określona w operacie szacunkowym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
- 4) lokalu wolnym w sensie prawnym - należy rozumieć, iż jest to lokal, który został opróżniony z osób i rzeczy prawa ich reprezentujących, położony w budynku Spółdzielni i nie jest obciążony żadnymi prawami lub roszczeniami osób trzecich.

PRZETARGI NA LOKALE

§ 2.

1. Lokale wolne w sensie prawnym Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu pisemnego.
2. Przetarg przeprowadza się w celu dokonania wyboru Oferenta, który zadeklaruje zapłatę najwyższej kwoty z tytułu ustanowienia na jego rzecz prawa do lokalu.
3. Lokale wolne w sensie prawnym mogą być zadysponowane w drodze ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia tej własności na rzecz osoby zainteresowanej;
4. O postawieniu lokalu do przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.
5. W wypadku, gdy lokal wolny w sensie prawnym jest zajęty przez osobę, która nie posiada do niego tytułu prawnego, Zarząd może - za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej wyrażoną w formie uchwały - ustanowić w trybie bezprzetargowym na rzecz tej osoby odrębną własność lokalu za cenę określoną w operacie szacunkowym starszym niż 3 miesiące.

§ 3.

1. Prawo do uczestniczenia w przetargu mają:
 - a) etap I - ograniczony - wyłącznie członkowie Spółdzielni i wspólnie z nimi zamieszkałe dzieci i inne osoby bliskie,
 - b) etap II - nieograniczony - wszystkie zainteresowane osoby.
2. Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg nieograniczony po bezskutecznym przeprowadzeniu etapu ograniczonego .

§ 4.

1. Przetargi ogłaszane przez Zarząd Spółdzielni przeprowadza się komisyjnie.
2. Komisja, powołana Uchwałą Zarządu, składa się z 3 osób . W jej skład wchodzi : Prezes Zarządu Spółdzielni oraz 2 wyznaczonych przez Prezesa Zarządu pracowników Spółdzielni Rada Nadzorcza może wyznaczyć swojego przedstawiciela do nadzoru nad przebiegiem postępowania przetargowego, jednak nie jest on członkiem Komisji.
3. Wszelkie rozstrzygnięcia należące do Komisji zapadają większością głosów.
4. Wszelkie dane, materiały i informacje uzyskane przez Komisję od uczestników przetargu mają charakter poufny.

§ 5.

1. W pracach Komisji Przetargowej nie mogą uczestniczyć osoby, które:
 - a) przystępują do przetargu,
 - b) są członkami rodziny osoby przystępującej do przetargu,
 - c) pozostają z przystępującym do przetargu w takim stosunku, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co ich bezstronności.
2. Członek Komisji, który stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że zachodzą okoliczności wymienione w ust.1, powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania. W takim przypadku Zarząd uchwałą powołuje inną osobę do pełnienia funkcji członka Komisji

§ 6.

Do czynności Komisji należy:

- 1) stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu,
- 2) stwierdzenie nienaruszenia kopert zawierających oferty,
- 3) otwarcie kopert,
- 4) odczytanie ofert z wymienieniem oferenta i oferowanej kwoty za lokal,
- 5) dokonanie szczegółowej analizy ofert pod względem formalnym,
- 6) sporządzenie protokołu z przebiegu prac.

§ 7.

Komisja odrzuca oferty:

- 1) złożone po wyznaczonym terminie,
- 2) nie zawierające kwoty oferowanej za nabycie prawa do lokalu,
- 3) nieczytelne oraz zawierające przeróbki i skreślenia budzące wątpliwości co do treści lub prawdziwości danych zawartych w ofercie,
- 4) nie spełniające warunków przetargowych.

§ 8.

1. Z postępowania przetargowego Komisja sporządza protokół zawierający następujące dane:
 - opis lokalu mieszkalnego,
 - imiona, nazwiska i adresy oferentów, a w przypadku członków - numer rejestru członkowskiego,
 - proponowane przez oferentów ceny za nabycie prawa do lokalu,
 - informacje o spełnieniu warunków przetargowych przez oferentów,
 - w wypadku unieważnienia przetargu - podanie przyczyn,
 - uzasadnienie dokonania wyboru określonego oferenta.
2. Załącznikiem do protokołu jest - operat szacunkowy,

§ 9.

1. Ceną wywoławczą w przetargu ustala Zarząd w oparciu o operat szacunkowy. Zarząd jest uprawniony do ustalenia ceny wywoławczej na poziomie nie przekraczającym 125% ceny ustalonej w operacie.
2. Jeżeli przetarg ograniczony zakończy się bez wyłonienia nabywcy, Zarząd ogłasza przetarg nieograniczony lub przeznaczają lokal do zamiany lub oddania w najem, na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.
3. Jeżeli oferent wybrany w toku przetargu ograniczonego nie przystąpi do zawarcia umowy ustanawiającej prawo do lokalu, uprawnionym do zawarcia umowy będzie członek oferujący kolejną najlepszą ofertę od członka rezygnującego.
4. Przetarg Zarząd może unieważnić bez podania przyczyny tylko przed otwarciem złożonych ofert. W pozostałych wypadkach jedynie w sytuacji, gdy zaistnieją powody uniemożliwiające Spółdzielni podpisanie umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu, czego nie można było wcześniej przewidzieć.

§ 10.

Spółdzielnia zawiadamia o ogłoszeniu przetargu w następujący sposób:

- 1) dla przetargu ograniczonego - zamieszczając ogłoszenia na tablicach ogłoszeń Spółdzielni, na stronie internetowej, na klatkach schodowych oraz w innych sposób ogólnie przyjęty w komunikacji z członkami Spółdzielni,
- 2) dla przetargu nieograniczonego - zamieszczając ogłoszenie w sposób określony w pkt.1 w prasie lokalnej oraz portalach internetowych z ogłoszeniami w sprawie sprzedaży nieruchomości

§ 11.

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać następujące dane:

- 1) nazwę i adres Spółdzielni,
- 2) informację o rodzaju i przedmiocie przetargu,
- 3) metraż i liczbę pomieszczeń w lokalu,
- 4) cenę wywoławczą lokalu,
- 5) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
- 6) miejsce i termin składania ofert,
- 7) zawiadomienie o obowiązku wpłacenia wadium,
- 8) dane kontaktowe, gdzie zainteresowani będą mogli otrzymać informacje dotyczące przetargu,
- 9) termin związania ofertą,

§ 12.

1. Oferent przystępujący do przetargu obowiązany jest umieścić następujące dane w ofercie:
 - 1) dokładne określenie oferenta (imię i nazwisko, adres zamieszkania, PESEL, nr dowodu tożsamości),
 - 2) oświadczenie o bezwarunkowej woli nabycia lokalu za oferowaną cenę,
 - 3) bezwarunkowe zobowiązanie do bezzwłocznej zapłaty oferowanej kwoty w całości w wypadku wybrania jego oferty,
 - 4) zobowiązanie do niezwłocznego i bezwarunkowego przystąpienia do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie,
 - 5) dowód wpłaty wadium,
 - 6) numer konta, na które powinno zostać zwrócone wadium, w wypadku nie wybrania oferty,
 - 7) oświadczenie o zapoznaniu się z Regulaminem przetargowym,
2. Ofertę należy umieścić w zamkniętej kopercie z napisem „Oferta uczestnictwa w przetargu pisemnym na zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu nr przy ul.” .
3. Koperta nie może zawierać oznaczenia osoby przystępującej do przetargu. Oferta nie spełniająca tego wymogu jest nieważna i nie jest brana pod uwagę w postępowaniu przetargowym.
4. Pracownik Spółdzielni, u którego będą składane oferty składa na kopercie w miejscu jej zaklejenia pieczętkę Spółdzielni, wpisuje na kopercie liczbę porządkową dziennika podawczego.

§ 13.

1. Osoby uczestniczące w przetargu są obowiązane wnieść na wskazane przez Spółdzielnię konto wadium w wysokości 10% wartości ceny wywoławczej. Wysokość wadium zaliczana jest na poczet ceny nabycia lokalu w toku przetargu i nie podlega zwrotowi.
2. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą:
 - a) zakończenia postępowania przetargowego - wszystkim jego uczestnikom, których oferty nie zostały wybrane,
 - b) unieważnienia przetargu.

3. Przystępujący do przetargu traci wadium, jeśli w terminie do 60 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu na jego korzyść nie dokona wpłaty kwoty oferowanej z tytułu nabycia lokalu lub nie przystąpi do zawarcia umowy nabycia lokalu w formie aktu notarialnego.

§ 14.

Osoby uczestniczące w przetargu są obowiązane do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym Regulaminie.

§ 15.

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i czasie wskazanym w ogłoszeniu przetargowym.
2. Jeśli ofert zawierających najwyższą kwotę jest więcej niż jedna, rozstrzygnięcie przetargu odbywa się poprzez przeprowadzenie dodatkowego przetargu ustnego, ograniczonego do oferentów proponujących najwyższą cenę. W toku aukcji postępowania licytacji nie może być niższy niż 1 000,00 zł.
3. W wypadku określonym w ust.3 Komisja jest obowiązana zawiadomić, w terminie 7 dni od daty przetargu, wszystkie osoby w nim uczestniczące o konieczności przeprowadzenia dodatkowego przetargu ustnego, który nie może się odbyć wcześniej niż 21 dni od daty nierozstrzygniętego przetargu.
4. Przetarg ustny odbywa się przed Komisją.

§ 16.

1. W przypadku braku ofert w przetargu nieograniczonym Zarząd Spółdzielni może obniżyć cenę wywoławczą lokalu o 5%.
2. Gdy lokal nie znajdzie nabywców mimo obniżenia ceny wywoławczej, Zarząd może dokonać ponownej obniżki.
3. Maksymalna kwota, o jaką może zostać obniżona cena wywoławcza lokalu, to 15 % w stosunku do wartości ustalonej w operacie szacunkowym.

§ 17.

Z kwoty uzyskanej z przetargu Spółdzielnia dokonuje zwrotu wkładu osobom uprawnionym według zasad Statutowych. Z kwoty wkładu potrąca się zobowiązania ciężące na lokalu, w tym koszty postępowania przetargowego przeprowadzonego zgodnie z niniejszym Regulaminem .

NAJEM LOKALI

§ 18.

1. W wypadku braku ofert w przetargu oraz w wypadku ustawowego braku możliwości zbycia lokalu - Zarząd Spółdzielni może zdecydować o przeznaczeniu lokalu do wynajmu.
2. W tym celu rozpisuje nieograniczony przetarg w celu uzyskania jak najwyższej kwoty czynszu najmu. Do przetargu na najem lokalu stosuje się odpowiednio zapisy Regulaminu dotyczące przetargu na sprzedaż lokalu.
3. Przetarg wygrywa oferent, który przedstawi najwyższą cenę czynszu miesięcznego za lokal.
4. Przetarg może zostać unieważniony w wypadku, gdy wysokość oferowanego czynszu będzie niższa niż koszty eksploatacji wyliczane jak dla członka Spółdzielni.

§ 19.

1. Umowa najmu może zostać zawarta maksymalnie na okres 3 lat. O długości umowy najmu decyduje Zarząd, podając ten okres w warunkach przetargowych.
2. Poza czynszem najmu - Najemca jest obowiązany do ponoszenia kosztów opłat niezależnych od właściciela.

3. Zwycięzca przetargu jest obowiązany dobrowolnie poddać się egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777 KPC co do obowiązku zapłaty czynszu oraz opuszczenia lokalu. Informacja o tym obowiązku powinna znaleźć się w warunkach przetargowych.
4. Po wygaśnięciu umowy i nie opuszczeniu lokalu przez Najemcę, Spółdzielnia ma prawo żądać od byłego Najemcy odszkodowania w wysokości 200% czynszu ustalonego w umowie.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 20.

W wypadkach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie będą miały zapisy Statutu Spółdzielni, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Kodeksu Cywilnego.

§ 21.

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

**Uchwała nr 10 RN
z dnia 04.02.2014**