

REGULAMIN

**PRZEPROWADZANIA PRZETARGU NA USTANOWIENIE
ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU
ORAZ
NA PIERWSZEŃSTWO USTANOWIENIA SPÓŁDZIELCZEGO
LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŻMIGRODZIE**

*Uchwalony przez Radę Nadzorczą
Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie
w dniu 13 września 2018r.*

REGULAMIN

przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz na pierwszeństwo ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekoć w regulaminie jest mowa o lokalu, należy przez to rozumieć spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla którego Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lub lokal mieszkalny wybudowany przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa dla którego ustanawia się pierwszeństwo ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu, a także lokal użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu.

§ 2

1. O wystawieniu lokalu do przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.
2. Określenie trybu poszczególnych przetargów, ich organizacja, ogłaszanie, przeprowadzanie, ustalanie ceny wywoławczej i wysokości wadium oraz określanie szczegółowych warunków przystąpienia oferentów do przetargu, a także innych spraw związanych z poszczególnymi przetargami lub rokowaniami należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.
3. Przedmiotem przetargu na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mogą być mieszkania lokatorskie wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (wolne w sensie fizycznym i prawnym)
4. Przedmiotem przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mogą być:
 - a) mieszkania lokatorskie, z wyłączeniem lokali o których mowa w art. 11 ust. 2⁵ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r, o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. rok 2013 poz. 1222 ze zmianami Dz.U. z 2017r., poz. 1442), pochodzące z odzysku (wolne w sensie fizycznym i prawnym)
 - b) mieszkania własnościowe pochodzące z odzysku (wolne w sensie fizycznym i prawnym)
 - c) lokale użytkowe oraz lokale o innym przeznaczeniu (wolne w sensie fizycznym i prawnym).

§ 3

Ustanowienia odrębnej własności lokalu lub pierwszeństwa ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu dokonuje się w trybie ustnego przetargu nieograniczonego.

§ 4

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu lub pierwszeństwa ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu należy przeprowadzić w postępowaniu publicznym.
2. Postępowanie publiczne polega na ogłoszeniu zaproszenia do wzięcia udziału w ustnym przetargu.

§ 5

1. Przetarg ustny, na podstawie zaproszenia publicznego, przeprowadza się komisyjnie.
2. Skład komisji przetargowej zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
3. Zabrania się udziału w Komisji osobom, które:
 - 1) są członkami rodziny stającego do przetargu lub jego prawnego zastępcy,
 - 2) pozostają ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Członek Komisji, który:
 - 1) stwierdzi 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, a podjęte przez niego czynności są nieważne.

§ 6

Podczas prowadzenia postępowania przetargowego komisja sporządza protokół, który winien zawierać:

1. opis lokalu,
2. imiona i nazwiska oraz adresy osób przystępujących do przetargu
3. informacje o spełnieniu warunków wymaganych od stających do przetargu,
4. uzasadnienie przerwania postępowania lub nie dokonania wyboru, jeżeli takie miały miejsce,
5. uzasadnienie dokonania wyboru.

§ 7

Spółdzielnia obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkie osoby ubiegające się o ustanowienie prawa do lokalu i do prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

Rozdział II. Ustny przetarg nieograniczony

§ 8

1. Celem przetargu organizowanego przez Spółdzielnię jest ustanowienie odrębnej własności lokalu lub pierwszeństwa ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
2. Kwota uzyskana ponad cenę wywoławczą nie zwiększa wartości wkładu mieszkaniowego, ani wartości mieszkania.
Kwota ta przeznaczona zostaje na zasilenie funduszu remontowego.

§ 9

Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu, zamieszczając ogłoszenia o przetargu w miejscu publicznym w swojej siedzibie, na stronie internetowej oraz w prasie o zasięgu lokalnym.

§ 10

1. Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:
 - 1) opis lokalu,
 - 2) informacje o warunkach jakie muszą spełniać stający do przetargu,
 - 3) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
 - 4) wysokość i sposób wnoszenia wadium.
2. Ogłoszenie umieszczone w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej zawiera dodatkowo następujące informacje:
 - 1) wyposażenie techniczne lokalu,
 - 2) cenę wywoławczą,
 - 3) termin udostępnienia mieszkania do wglądu.

§ 11

Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż 7 dni od daty ogłoszenia przetargu.

§ 12

1. Osoby stające do przetargu obowiązane są wnieść wadium. Wysokość wadium ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni.
2. Wadium wnoszone jest w pieniądzu.

§ 13

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą:
 - 1) zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom licytacji, oprócz wygrywającego przetarg,
 - 2) wycofania chęci uczestnictwa w przetargu jeżeli nastąpiło to przed licytacją,
 - 3) odwołania przetargu.
2. Wadium zwracane jest również osobom, które je wpłaciły i są nieobecne podczas licytacji.

3. Przystępujący do przetargu traci wadium, jeżeli:
 - w terminie 10 dni od daty przetargu nie ureguluje wylicytowanej kwoty,
 - nie podpisze oświadczenia o uzupełnieniu wkładu.
4. Wygrywającemu przetarg, wpłacone wadium zalicza się w pierwszej kolejności na kwotę wylicytowanej nadwyżki ponad cenę wywoławczą, o której mowa w § 8 ust. 2, a w następnej kolejności na cenę wywoławczą, o której mowa w § 15 ust. 2 i § 16 ust. 2.

III. Pierwszeństwo ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 14

1. Podstawę do określenia ceny wywoławczej stanowi wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Cena wywoławcza dla I przetargu nieograniczonego nie może być niższa od wartości wypłacanej członkowi zwalniającemu lokal.
3. Spółdzielnia zawiera z oferentem wygrywającym przetarg umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego pod warunkiem wpłaty wylicytowanej kwoty ponad cenę wywoławczą.
4. Umowa ta winna być zawarta najpóźniej 14 dni od rozstrzygnięcia przetargu.
5. Jeżeli Spółdzielnia nie znajdzie nabywcy pierwszeństwa ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w drodze przetargu, za cenę określoną w ust. 2, to wysokość ceny wywoławczej następnego przetargu na ten lokal ustala Zarząd Spółdzielni.
1. W przypadku odstąpienia lub nie dojścia do skutku podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przez licytanta, który wygrał przetarg, Spółdzielnia ma prawo zorganizować przetarg ponownie lub zaprosić do rokowań pozostałych licytantów, którzy ten przetarg przegrali.
2. W przypadku bezskutecznego dwukrotnego przetargu (tj. nie wyłonienia osoby chętnej do objęcia lokalu lub z uwagi na brak chętnych do uczestnictwa w przetargu) dopuszcza się możliwość rokowań z zainteresowanymi osobami, które zgłoszą się do Spółdzielni.
8. Wygrywający z chwilą wyboru jego oferty ponosi koszty utrzymania i eksploatacji lokalu.

IV. Ustanowienie odrębnej własności lokalu

§ 15

1. Podstawę do określenia ceny wywoławczej stanowi wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Cena wywoławcza dla I przetargu nieograniczonego nie może być niższa od wartości określonej w ust. 1.

3. Spółdzielnia zawiera z oferentem wygrywającym przetarg umowę w formie aktu notarialnego, o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności do zbywanego lokalu na jego rzecz, pod warunkiem wpłaty wylicytowanej ceny nabycia na konto Spółdzielni. Umowa ta winna zostać zawarta najpóźniej do 30 dni, od rozstrzygnięcia przetargu.
4. Jeżeli Spółdzielnia nie znajdzie nabywcy odrębnej własności lokalu, w drodze przetargu, za cenę określoną w ust. 1, to wysokość ceny wywoławczej następnego przetargu na ten lokal ustala Zarząd Spółdzielni.
5. W przypadku odstąpienia lub nie dojścia do skutku podpisania umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu przez licytanta, który wygrał przetarg, Spółdzielnia ma prawo zorganizować przetarg ponownie lub zaprosić do rokowań pozostałych licytantów, którzy ten przetarg przegrali.
6. W przypadku bezskutecznego dwukrotnego przetargu (tj. nie wyłonienia osoby chętnej do objęcia lokalu lub z uwagi na brak chętnych do uczestnictwa w przetargu) dopuszcza się możliwość rokowań z zainteresowanymi osobami, które zgłoszą się do Spółdzielni.
7. Wygrywający z chwilą wyboru jego oferty ponosi koszty utrzymania i eksploatacji lokalu oraz koszty sporządzenia aktu notarialnego, w tym wieczystoksięgowe związane z zawarciem umowy.

Rozdział V. Postanowienia końcowe

§ 16

1. Osoby stające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się z zasadami zawartymi w niniejszym regulaminie oraz do ich przestrzegania.
2. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.

§ 17

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 stających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
 - 3) potwierdzenie zgodności wniesienia wadium,
 - 4) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki określone w pkt. 2 i 3 lub ich pełnomocników (poświadczenie pełnomocnictwa może być dokonane przez Notariusza)
 - 5) przeprowadzenie licytacji:
 - prowadzący podaje cenę wywoławczą,
 - postępowanie kwoty licytacji każdorazowo podawany jest przez przewodniczącego Komisji przed rozpoczęciem licytacji,
 - uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz to wyższe kwoty, do czasu, gdy mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszego zgłoszenia,
 - sporządzenie protokołu przetargowego.

§ 18

Postępowanie przetargowe, w wyniku którego do licytacji przystąpi jedna osoba, uważa się za prawidłowe, a przetarg jest ważny, jeśli oferent przebije cenę wywoławczą przynajmniej o minimalne przebicie.

§ 19

Zarząd Spółdzielni może unieważnić przeprowadzenie przetargu bez podania przyczyn.

§ 20

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Prawo spółdzielcze, Kodeksu cywilnego i statutu Spółdzielni.

§ 21

1. Niniejszy regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 13 września 2018r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

§ 22

Traci moc dotychczasowy Regulamin przetargu na ustalenie pierwszeństwa przydziału lokalu mieszkalnego na warunkach własnościowych, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 26.02.2004r.

=====