

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „WERONIKA”

REGULAMIN nr 5 ZASAD I TRYBU PRZEPROWADZANIA PRZETARGU NA USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Podstawę prawną Regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanego dalej regulaminem, stanowią:
 - 1) Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz. 1285),
 - 2) Statut SM "WERONIKA" wprowadzony Uchwałą nr 8/2018 z 21.06.2018r. Walnego Zgromadzenia Członków (tekst jednolity) wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego poz. 0000034005 postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach z dnia 01 sierpnia 2018r. Sygnatura akt KA.VIII NS-REJ.KRS/21535/18/583 – zwany dalej Statutem,
 - 3) Kodeks cywilny.
2. Regulamin określa zasady i tryb przeprowadzania przez Spółdzielnię przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z odzysku, wolnego w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie bądź własnościowe prawo do lokalu.

§ 2

Przetarg organizuje się w terminach określonych w Ustawie.

§ 3

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne osobiście lub pełnomocnicy tych osób posiadający notarialne pełnomocnictwo do występowania w ich imieniu oraz osoby prawne poprzez swoich przedstawicieli bądź pełnomocników notarialnie upoważnionych.

§ 4

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

- 1) przedstawienie dowodu wpłacenia wadium oraz opłaty z tytułu kosztów organizacji przetargu,
- 2) okazanie dowodu tożsamości, jeżeli uczestnikiem przetargu jest osoba fizyczna,
- 3) złożenie aktualnego wypisu z właściwego rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej (wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą przetargu) oraz podanie NIP,
- 4) złożenie stosownych pełnomocnictw, jeżeli osoba fizyczna nie działa osobiście, bądź prawo do reprezentowania nie wynika z dokumentów, o których mowa w punkcie 3,
- 5) złożenie nie później niż na godzinę przed przetargiem przez uczestnika przetargu oświadczenia, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu, statutem Spółdzielni, Regulaminem przetargu oraz przyjmuje bez zastrzeżeń warunki przetargu,
- 6) w przypadku osoby pozostającej w związku małżeńskim i we wspólności majątkowej małżeńskiej – przedłożenie pisemnej zgody współmałżonka niebiorącego udziału w przetargu.

§ 5

Spółdzielnia oferuje do przetargu lokale w stanie technicznym z daty oględzin lokalu przez zainteresowanych uczestnictwem w przetargu. Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest wykonać remont lokalu zgodnie z prawem budowlanym we własnym zakresie i na własny koszt.

II. TRYB PRZEPROWADZANIA PRZETARGU

§ 6

Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni w formie przetargu ustnego (licytacji) nieograniczonego.

§ 7

1. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, na stronie internetowej oraz w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych, co najmniej na 21 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Ogłoszenie winno zawierać w szczególności:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) opis i lokalizację lokalu,
 - 3) kwotę wywoławczą,
 - 4) wysokość wadium i opłaty tytułem organizacji przetargu oraz termin i sposób ich wniesienia,
 - 5) termin i miejsce przetargu,
 - 6) inne warunki przetargu,
 - 7) informację o terminach udostępnienia lokalu do oględzin,
 - 8) zastrzeżenie o prawie Spółdzielni do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny,
 - 9) informację o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy.

§ 8

1. Kwotę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Koszty uczestnictwa w przetargu (wartość brutto) wynoszą 0,05% wartości rynkowej, o której mowa w ust.1, z zaokrągleniem do 10 zł, wadium 5% tej wartości z zaokrągleniem do 100 zł. Postąpienie wynosi 10 % wadium ustalonego dla przetargu po zaokrągleniu do 100 zł (lub jego wielokrotność).
3. Koszty uczestnictwa w przetargu nie podlegają zwrotowi z wyjątkiem sytuacji, gdy przetarg zostanie odwołany lub unieważniony.
4. Za datę wniesienia wadium i kosztów uczestnictwa w przetargu uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto lub w Kasie Spółdzielni.

§ 9

1. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje komisję przetargową składającą się co najmniej z dwóch pracowników, w tym przewodniczącego komisji, w przetargu uczestniczy jako członek Komisji oddelegowany członek Rady Nadzorczej.
2. Członkami Komisji nie mogą być osoby, które z przystępującymi do przetargu pozostają w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

§ 10

1. Zakres działania komisji przetargowej obejmuje:
 - a) odczytanie warunków przetargowych,
 - b) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
 - c) potwierdzenie wniesienia wadium i opłacenia kosztów uczestnictwa w przetargu,
 - d) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób, które spełniły warunki określone w § 4,
 - e) podanie charakterystyki mieszkania (położenie, kondygnacja i ewentualnie inne dane),
 - f) podanie wysokości postąpień,
 - g) przeprowadzenie licytacji,
 - h) sporządzenie protokołu przetargowego.
2. Prowadzącym przetarg jest przewodniczący komisji przetargowej.

3. Przewodniczący podaje kwotę wywoławczą i informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej kwoty dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
4. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne, coraz to wyższe kwoty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia.
5. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią zaoferowaną kwotę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę firmy, która przetarg wygrała.

§ 11

1. Przetarg jest ważny, jeżeli zgłosiło w nim udział co najmniej dwóch uczestników i chociaż jeden z nich zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej kwoty wywoławczej.
2. Zarząd Spółdzielni może odwołać lub unieważnić przetarg na każdym jego etapie bez podania przyczyny.

§ 12

1. Protokół z przetargu winien zawierać informacje o:
 - a) terminie, miejscu przetargu,
 - b) charakterystyce oferowanego lokalu,
 - c) przedmiocie spełnienia przez przystępujących do przetargu jego warunków,
 - d) kwocie wywoławczej, wysokości kolejnych postąpień i osób je dokonujących,
 - e) imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie i siedzibie osoby prawnej wyłonionej w przetargu jako nabywcy lokalu,
 - f) wysokości najwyższej kwoty uzyskanej w wyniku licytacji,
 - g) dacie sporządzenia protokołu.
2. Protokół z przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.

§ 13

1. Osoba wygrywająca przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu obowiązana jest w terminie do 21 dni wpłacić kwotę nabycia zaoferowaną w przetargu oraz złożyć wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Jeżeli osoba wygrywająca przetarg wystąpiła o kredyt bankowy na pokrycie ceny nabycia lokalu, zobowiązana jest w terminie określonym w ust. 1, w przypadku niewniesienia wpłaty, przedłożyć promesę udzielenia kredytu wystawioną przez bank.
3. Po dokonaniu czynności, o których mowa w ustępie 1 Spółdzielnia w terminie do 1 m-ca przyjmuje zainteresowaną osobę niebędącą członkiem Spółdzielni w poczet członków oraz wyznacza termin nie dłuższy niż 3 miesiące od złożenia wniosku na zawarcie notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, obciążają członka Spółdzielni (lub członka i współmałżonka), na rzecz którego następuje ustanowienie odrębnej własności lokalu.
5. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w art. 4 ust. 2 i 5 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz. 845) powstaje od daty protokolarnego przekazania lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu.
6. Niespełnienie warunków określonych w ustępie 1 jak również nieprzystąpienie do zawarcia notarialnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu powoduje utratę wadium i uprawnia Spółdzielnię do odstąpienia od zawarcia umowy.

§ 14

1. Wadium zostaje zwrócone z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, w terminie 3 dni roboczych od dnia:
 - a) odwołania lub unieważnienia przetargu,
 - b) zamknięcia przetargu poprzez wyłonienie wygrywającego – dotyczy osób, które nie wylicytowały najwyższej kwoty,

- c) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym, tj. gdy nie zostały spełnione warunki określone w § 11 ust. 1.
2. Wadium wniesione przez wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet wylicytowanej kwoty.
 3. Osoba, która wygrała przetarg traci wadium, jeśli nie dokona wpłaty wylicytowanej kwoty i zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.

§ 15

1. W przypadku, gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd przeprowadza drugi przetarg ustny nieograniczony, w którym może obniżyć kwotę ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu nie więcej niż 10%.
2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd organizuje kolejne przetargi, w których wysokość kwoty wywoławczej może być obniżona nie więcej niż o 10% od kwoty wywoławczej poprzedniego przetargu.
3. W przypadkach, o których mowa w ww. ust. 1 i 2 zapis § 11 ust. 1 nie obowiązuje (tj. że przetarg jest ważny, jeżeli zgłosiło w nim udział co najmniej dwóch uczestników i chociaż jeden z nich zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej kwoty wywoławczej.)

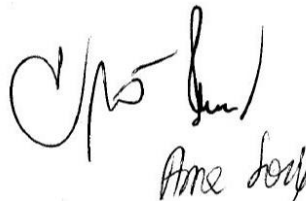
III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26 września 2008r. Uchwałą nr 31/2008 zaś zmiany do niego Uchwałą nr 1/2012 z 26.01.2012r. oraz Uchwałą nr 17/2018 z 25.10.2018r. i ma moc obowiązującą z dniem podjęcia uchwały.

Za RADĘ NADZORCZĄ
Spółdzielni Mieszkaniowej „WERONIKA”

Prezydium Rady Nadzorczej



Handwritten signature of the Chairman of the Supervisory Board, appearing to read 'Anna Jędrzej'.