

Załącznik do uchwały nr 22/2008
Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia
15 maja 2008r.

REGULAMIN

**przeprowadzania przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności
lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej**

w T r z e b n i c y

§ 1.

Ilekcroć w Regulaminie jest mowa o lokalu, należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy, garaż.

§ 2.

O postawieniu lokalu na przetarg decyduje Zarząd Spółdzielni, określając jednocześnie formę i warunki przetargu

§ 3.

Ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z odzysku należy przeprowadzić w formie przetargu.

§ 4.

1. Przetarg przeprowadza komisja powołana zarządzeniem Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. W pracach komisji nie mogą brać udziału osoby będące członkami rodziny, stającego do przetargu lub jego prawni zastępcy, a także osoby pozostające ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który może budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
3. Członek komisji, który:
 - 1) stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności występujące w ust. 2, 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 nie ważne.

§ 5.

Komisja obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich stających do przetargu i do prowadzenia postępowania przetargowego w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 6.

1. Cena wywoławcza to wartość rynkowa lokalu oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Jeżeli lokal nie znajdzie nabywcy w drodze przetargu za cenę określoną w ust. 1, to wysokość ceny wywoławczej następnego przetargu na ten lokal, ustala Zarząd Spółdzielni i ogłasza drugi przetarg.
3. W przypadku bezskutecznego wyniku w drugim przetargu, Zarząd Spółdzielni organizuje negocjacje warunków objęcia lokalu z zainteresowanymi osobami, które zgłoszą się w Spółdzielni.
4. Formę i warunki negocjacji określa każdorazowo Zarząd Spółdzielni.

§ 7.

1. Przetarg jest organizowany przez Spółdzielnię na lokale fizycznie wolne pochodzące z odzysku, eksmisji, przekazane do dyspozycji Spółdzielni oraz nowe pochodzące z aktualnych inwestycji, jeśli nie znalazły wcześniej nabywców lub jeśli są własnością Spółdzielni, a Spółdzielnia ze względów ekonomicznych nie jest zainteresowana dalszym ich posiadaniem.
2. Celem przetargu jest ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu przy uzyskaniu przez Spółdzielnię najkorzystniejszej ceny.
3. Uzyskane kwoty ze sprzedaży lokali bez tytułów prawnych, do których brak jest osób uprawnionych zwiększają pożytki Spółdzielni.

§ 8.

Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając ogłoszenie w miejscu publicznym w swojej siedzibie oraz poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie codziennej o zasięgu regionalnym.

§ 9.

Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej :

- 1) nazwę i adres organizującego przetarg,
- 2) opis i lokalizację lokalu,
- 3) cenę wywoławczą lokalu,
- 4) wysokość, sposób i termin wniesienia wadium,
- 5) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
- 6) inne informacje dotyczące przetargu.

§ 10.

Wyznaczony, przez organizującego przetarg, termin nie może być krótszy niż 14 dni, licząc od daty ogłoszenia przetargu w prasie.

§ 11.

1. Stający do przetargu obowiązani są wnieść wadium w wysokości i w sposób określony w ogłoszeniu.
2. Wysokość wadium ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Wysokość wadium nie może być niższe niż 10 % wartości rynkowej lokalu, oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Wadium winno być wpłacone na konto Spółdzielni.

§ 12.

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą:
 - 1) zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom licytacji, oprócz wygrywającego,
 - 2) wycofania się uczestnika z przetargu, jeśli nastąpiło to przed licytacją,
 - 3) odwołania przetargu,
2. Wadium zwracane jest również osobom, które je uregulowały i są nieobecne podczas licytacji.
3. Wysokość wadium zalicza się na poczet wylicytowanej kwoty.
4. Wylicytowana kwota winna być w całości uregulowana przez wygrywającego przetarg w terminie 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
5. Jeżeli w terminie 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, wygrywający przetarg, nie ureguluje w całości wylicytowanej kwoty, to wpłacone wadium przepada na rzecz Spółdzielni.
6. Lokal będzie przekazany do dyspozycji wygrywającego przetarg po uregulowaniu całej wylicytowanej kwoty.
7. Od dnia następującego po rozstrzygnięciu przetargu naliczane będą należne Spółdzielni opłaty eksploatacyjne, które obciążają wygrywającego przetarg.

§ 13.

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu.
2. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa, której zakres działania obejmuje m.in. :
 - 1) przedstawienie warunków przetargowych,

- 2) sprawdzenie tożsamości stających do przetargu i sporządzenie imiennego wykazu,
- 3) sprawdzenie dokumentów dotyczących wniesienia wadium,
- 4) przeprowadzenie ustnej licytacji, w wyniku której :
 - prowadzący przetarg podaje cenę wywoławczą,
 - uczestnicy zgłaszają ustnie coraz to wyższe kwoty,
 - licytacja kończy się, gdy po trzykrotnym wywołaniu /przybiciu/ nie ma dalszych zgłoszeń,
- 5) z przebiegu licytacji Komisja sporządza protokół, który stanowi załącznik do protokołu przetargowego oraz podstawę zawarcia umowy ustanowienia prawa własności odrębnej lokalu,
- 6) protokół przetargowy zawiera m.in. :
 - miejsce i termin jego sporządzenia,
 - opis przedmiotu objętego przetargiem,
 - skład komisji przetargowej,
 - wykaz imienny stających do przetargu,
 - informację o spełnieniu warunków wymaganych od stających do przetargu, w tym m.in. wniesienie wadium,
 - uzasadnienie przerwania przetargu lub nie dokonania wyboru, jeśli takie miało miejsce,
 - dane wygrywającego przetarg oraz wysokość wylicytowanej kwoty,
 - podpisy członków Komisji i wygrywającego przetarg.

§ 14.

Postępowanie przetargowe, w wyniku którego do licytacji przystąpi jeden oferent, uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny pod warunkiem, że oferent zaoferuje przynajmniej wysokość ceny wywoławczej lokalu.

§ 15.

1. Stający do przetargu winni się zapoznać z dokumentami przetargowymi, w tym z Regulaminem przetargowym.
2. Regulamin przetargowy winien być udostępniony oferentom od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu do jego zakończenia.

§ 16.

1. Prawo odrębnej własności lokalu, na rzecz osoby wygrywającej przetarg, Spółdzielnia ustanawia na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych

z dnia 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity ogłoszony w Dz. U. nr 119 z 2003r., poz. 1116) z późniejszymi zmianami, w formie aktu notarialnego zawartego pomiędzy tą osobą a Spółdzielnią, w terminie 30 dni od daty uregulowania w całości wylicytowanej kwoty przez wygrywającego przetarg.

2. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę wygrywającą przetarg, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz koszty urządzenia księgi wieczystej dla prawa własności odrębnej lokalu, ponosi osoba, na rzecz której ustanawiane jest prawo.

§ 17

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo Spółdzielcze, Kodeksu cywilnego i Statutu Spółdzielni.

§ 18

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 15 maja 2008r.

(protokół nr 7/2008, uchwała nr 22/2008).

2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

§ 19

Traci moc dotychczasowy regulamin w sprawie przetargu na ustanowienie odrębnej własności uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na posiedzeniu plenarnym w dniu 15 grudnia 2003r., uchwałą nr 48/2003.

Sekretarz Rady
Nadzorczej Spółdzielni

Sabina Jankowska

Przewodniczący Rady
Nadzorczej Spółdzielni

Józef Mnich