

Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów
na pierwszeństwo zawarcia umów o ustanowienie praw do lokali mieszkalnych oraz użytkowych
Spółdzielni Mieszkaniowej im. dr J. Wyżykowskiego w Lubinie

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Tekst jednolity: Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116.
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej im. dr J. Wyżykowskiego w Lubinie.

§ 1

1. Przedmiotem przetargu może być uzyskanie pierwszeństwa do zawarcia umowy o ustanowienie prawa *odrębnej własności do lokalu mieszkalnego*.
2. O ogłoszeniu przetargu decyduje Zarząd na zasadach określonych przepisami Statutu Spółdzielni.

§ 2

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową im. dr Jana Wyżykowskiego w Lubinie,
- 2) lokalu - należy przez to rozumieć lokal stanowiący własność Spółdzielni, wolny od obciążeń i praw osób trzecich,
- 3) prawie do lokalu – należy przez to rozumieć prawo *do odrębnej własności* lokalu mieszkalnego,
- 4) cenie wywoławczej - należy przez to rozumieć minimalną wartość prawa do lokalu, ustaloną przez Zarząd na potrzeby przetargu na zasadach określonych w Regulaminie,
- 5) najwyższej wartości - należy przez to rozumieć wartość prawa do lokalu, ustaloną w wyniku przeprowadzonego przetargu,
- 6) uczestniku przetargu - należy przez to rozumieć osobę, która zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Regulaminie została dopuszczona do przetargu,
- 7) wygrywającym przetarg - należy przez to rozumieć osobę, która podczas licytacji zaoferowała najwyższą wartość prawa do lokalu.

§ 3

1. Przetarg ogłasza Zarząd Spółdzielni, a organizuje Dział Techniczny.
2. W przypadku, gdy przetarg na uzyskanie pierwszeństwa do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu nie dojdzie do skutku ze względu na brak oferentów, zostanie odwołany lub zakończy się wynikiem negatywnym, Zarząd Spółdzielni, mając na względzie dobro Spółdzielni, może:

- 1) ogłosić kolejny przetarg na uzyskanie pierwszeństwa do zawarcia umowy o ustanowienie tego samego prawa do lokalu, aż do dokonania sprzedaży.

§ 4

Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd w składzie 3 osób. Zarząd powołuje do Komisji trzy osoby, w tym Członka zarządu jako Przewodniczącego, a pozostałych członków spośród pracowników Spółdzielni.

§ 5

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne. W przypadku, gdy przystępujący do przetargu jest osobą niepełnoletnią, w jego imieniu w przetargu mogą uczestniczyć opiekunowie prawni.
2. Pełnomocnictwo do udziału w przetargu powinno być dokumentem z podpisem notarialnie poświadczonym.
3. W przetargu może uczestniczyć przedstawiciel Rady Nadzorczej w roli obserwatora. Jego nieobecność nie powoduje nieważności przetargu. Zarząd powiadamia obserwatora o terminie przetargu zaproszeniem pisemnym lub ustnym.

§ 6

Cenę wywoławczą do przetargu stanowić będzie wartość rynkowa lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 7

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się na co najmniej na 10 dni przed wyznaczonym terminem przetargu: na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeniowych w budynkach mieszkalnych Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w prasie lokalnej.
2. W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczone informacje o przetargach dotyczących kilku lokali.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać informacje o:
 - 1) rodzaju oferowanego prawa do lokalu,
 - 2) lokalu (rodzaj, lokalizacja, metraż, stan techniczny),
 - 3) wartości wywoławczej,
 - 4) terminie i miejscu przetargu,
 - 5) terminie, w którym można oglądać lokal,
 - 6) wysokości wadium oraz o terminie, sposobie i miejscu jego wniesienia,
- 7) skutkach niedokonania czynności wymaganych do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu, określonych w § 14 Regulaminu.

§ 8

1. Przed przystąpieniem do przetargu wymagane jest:
 - 1) wniesienie wadium,
 - 2) złożenie pisemnego oświadczenia o zapoznaniu się z warunkami przetargu, którego wzór stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu.

2. Wysokość wadium powinna odpowiadać 10 % wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego według wartości rynkowej, w zaokrągleniu do pełnych setek złotych w górę.
3. Wpłacenie wadium winno nastąpić na dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.

§ 9

1. Do przetargu dopuszczone zostają osoby, które:
 - 1) wniosą wadium w wysokości i w terminie określonym w ogłoszeniu, o którym mowa w § 7 Regulaminu,
 - 2) złożą pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z Regulaminem przetargu (załącznik nr 1),
 - 3) zgłoszą gotowość do uczestniczenia w przetargu poprzez przybycie na miejsce wyznaczone na przeprowadzenie przetargu w terminie określonym w ogłoszeniu, o którym mowa w § 7 Regulaminu.
2. O dopuszczeniu do przetargu rozstrzyga Komisja Przetargowa.

§ 10

1. Przetarg jest jawny i odbywa się w dniu, o godzinie oraz w miejscu podanym w ogłoszeniu.
2. Przetarg jest ważny, jeżeli czynnie bierze w nim udział co najmniej dwóch oferentów.
3. W przypadku, gdy do udziału w przetargu zgłosiło się mniej niż dwóch oferentów, przetarg nie dochodzi do skutku. Zarząd spółdzielni wyznacza następny termin przetargu, który jest ważny bez względu na liczbę oferentów biorących w nim udział.

§ 11

1. Przetarg jest przeprowadzany w formie ustnej licytacji.
2. Przetarg otwiera Przewodniczący Komisji Przetargowej.
3. Po otwarciu przetargu Przewodniczący Komisji Przetargowej przekazuje uczestnikom przetargu informacje o:
 - 1) lokalu i rodzaju oferowanego prawa,
 - 2) wartości wywoławczej,
 - 3) minimalnej wysokości postąpienia, które nie może być niższe od 1.000,00 zł. lub jej wielokrotności,
 - 4) tym, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej wartości, dalsze postąpienia nie będą przyjmowane,
 - 5) skutkach niedokonania czynności wymaganych do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu, określonych w § 15 Regulaminu,oraz podaje do ich wiadomości imiona i nazwiska lub nazwy uczestników przetargu.
4. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia wartości. Oferowana wartość przestaje wiązać, gdy inny uczestnik przetargu zaoferuje wyższą wartość, aż do momentu, w którym Przewodniczący Komisji Przetargowej wywoła po raz trzeci ostatnią oferowaną wartość i przybiciem zamknie licytację ogłaszając nazwisko lub nazwę wygrywającego przetarg.

§ 12

1. Z przeprowadzonego przetargu Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza protokół zawierający następujące informacje:
 - 1) wskazanie imiennego składu Komisji Przetargowej,

- 2) oznaczenie terminu i miejsca przetargu,
 - 3) określenie wartości wywoławczej i wysokości minimalnego postąpienia,
 - 4) określenie rodzaju oferowanego prawa do oznaczonego lokalu,
 - 5) wskazanie osób dopuszczonych i nie dopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - 6) wynik przetargu,
 - 7) określenie najwyższej wartości,
 - 8) imię i nazwisko lub nazwę wygrywającego przetarg.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują wszyscy członkowie Komisji Przetargowej, a zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 13

1. Wadium wniesione przez wygrywającego przetarg zostanie zaliczone na poczet najwyższej wartości, z zastrzeżeniem §15 ust. 2. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie niezwłocznie zwrócone.
2. W przypadku odwołania lub unieważnienia przetargu na podstawie § 16 Regulaminu, a także w przypadku, gdy przetarg nie dojdzie do skutku w przypadku, o którym mowa w § 10 Regulaminu wadium zostanie niezwłocznie zwrócone uczestnikom przetargu.
3. W przypadku, gdy przetarg ogłoszony na ustanowienie prawa odrębnej własności do danego lokalu mieszkalnego nie dojdzie dwukrotnie do skutku, zarząd Spółdzielni ogłaszając kolejny przetarg może obniżyć cenę wywoławczą lokalu do 70% jego wartości rynkowej wynikającej z opinii rzeczoznawcy majątkowego, uwzględniając w tym ewentualne koszty remontu lub koszty niezbędne do przygotowania lokalu do wystawienia na przetarg.
4. Decyzja Zarządu, o której mowa w ust. 3 wymaga każdorazowo zgody Rady Nadzorczej.

§ 14

1. Osoba, która wygrała przetarg (nabywca) powinna uiścić cenę nabycia wylicytowaną w przetargu w terminie 60 dni od daty ogłoszenia przez Zarząd decyzji o zatwierdzeniu przetargu na wskazane konto bankowe.
2. Spółdzielnia w terminie 10 dni od daty wpłaty ceny nabycia zawrze umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto - księgowym obciążają wygrywającego przetarg, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 15

1. Jeżeli nabywca o którym mowa w § 14 ust. 1 uchyla się od uiszczenia ceny nabycia lub zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu, Spółdzielnia (Zarząd) może wybrać licytanta, który zaoferował cenę najkorzystniejszą spośród pozostałych licytantów.
2. W przypadku określonym w ust. 1 wniesione przez wygrywającego przetarg wadium nie podlega zwrotowi.

§ 16

Zarząd, kierując się dobrem Spółdzielni ma prawo do odwołania lub unieważnienia przetargu z ważnych przyczyn bez uzasadnienia.

§ 17

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 08-01-2013r. uchwałą nr 5 i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc obowiązującą „Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo zawarcia umów o ustanowienie praw do lokali mieszkalnych oraz użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej im. dr Jana Wyżykowskiego w Lubinie” Tekst jednolity uwzględniający zmiany dokonane uchwałą Rady Nadzorczej Nr 9/31-01-2012 z dnia 31-01-2012r.

Załącznik nr 1

.....
.....
.....

Lubin, dnia

**OŚWIADCZENIE
O ZAPOZNANIU SIĘ Z WARUNKAMI PRZETARGU**

Oświadczam, że zapoznałem(łam) się z warunkami uczestnictwa w przetargu na:

- ◆ pierwszeństwo o ustanowienie praw do lokalu

oraz zostałem poinformowany, iż Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn.

.....
(podpis)