

REGULAMIN

określający tryb i zasady przeprowadzania przetargów na ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w Szczecineckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Szczecinku.

I. Postanowienia wstępne.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 i 16' ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty opróżnienia lokalu, ustny przetarg ograniczony na rzecz członków posiadających roszczenie o ustanowienie prawa do lokalu, a w przypadku braku chętnych ogłasza się ustny przetarg nieograniczony na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.
2. Procedurę przetargu wszczyna decyzja Zarządu Spółdzielni po opracowaniu przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość rynkową lokalu.
3. W ustnym przetargu nieograniczonym na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego mają prawo uczestniczyć osoby fizyczne, prawne, jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej.

II. Ogłoszenie przetargu.

1. Pełną treść ogłoszenia o przetargu zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni www.szsm.szczecinek.pl oraz na tablicach ogłoszeń w administracjach osiedli i siedzibie Zarządu Spółdzielni, natomiast w prasie lokalnej zamieszcza się wyciąg z ogłoszenia.
2. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać: nazwę, siedzibę i adres Spółdzielni, oznaczenie i opis lokalu, obciążenia nieruchomości, zobowiązania których przedmiotem jest nieruchomość, cenę wywoławczą i wysokość postąpienia, termin i miejsce przetargu, wysokość wadium, formę, termin i miejsce jego wniesienia, informację o skutkach odstąpienia od zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.
3. Wyznaczony termin przeprowadzenia przetargu nie może być krótszy niż 10 dni od daty ukazania się ogłoszenia w lokalnej prasie.

III. Powołanie i zadania Komisji Przetargowej.

1. Komisja przetargowa składa się z 3 – 4 osób powołanych decyzją Zarządu Spółdzielni spośród jej pracowników.
2. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej.
3. W przypadku, gdy do przetargu przystępują osoby bliskie lub osoby, które pozostają z członkiem Komisji Przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności

Komisji, wówczas Prezes Zarządu powołuje do składu Komisji inną osobę – pracownika Spółdzielni.

4. Do zadań Komisji Przetargowej należy: sprawdzenie dokumentów tożsamości uczestników przetargu, pełnomocnictw, dowodów wpłaty wadium, przeprowadzenie przetargu, niezwłoczne przedstawienie protokołu Zarządowi Spółdzielni.

IV. Wadium.

1. Wadium wynosi minimum 2% wartości ceny wywoławczej, ale nie więcej niż 10% tej ceny zaokrąglonej w górę do pełnych złotych.
Wysokość wadium ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Wadium może być wpłacone:
 - w kasie Spółdzielni najpóźniej na 1 dzień przed przetargiem
 - przelewem na konto Spółdzielni i winno znaleźć się na rachunku Spółdzielni najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg, dlatego osoby i podmioty wnoszące wadium powinny uwzględnić czas operacji bankowych
3. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia lokalu.
Wadium wniesione przez pozostałych uczestników przetargu podlega zwrotowi niezwłocznie w kasie Spółdzielni bądź na wskazane przez uczestnika konto bankowe w terminie 3 dni.
Wadium wpłacone na konto bankowe zwracane jest na to samo konto.
4. Wygrywający przetarg traci wadium, jeżeli w terminie 21 dni od daty wygrania przetargu nie ureguje zaoferowanej kwoty lub nie dojdzie do zawarcia aktu notarialnego z przyczyn leżących po jego stronie. W przypadku płatności kredytem bankowym i przekroczeniu terminu 21 dni należy przedłożyć stosowne oświadczenie banku o udzieleniu kredytu.

V. Obowiązki uczestnika przetargu.

1. Każdy uczestnik przetargu zobowiązany jest do zapoznania się ze stanem technicznym lokalu mieszkalnego, niniejszym regulaminem i warunkami przetargu.
2. Uczestnik przetargu winien przedstawić przed przystąpieniem do przetargu:
 - dowód tożsamości,
 - pełnomocnictwo (jeżeli reprezentuje inną osobę fizyczną lub prawną),
 - oryginał dowodu wpłaty wadium (na dowodzie wpłaty winny znajdować się imiona i nazwiska wszystkich osób nabywających nieruchomość).Dopuszcza się reprezentowanie osoby fizycznej lub prawnej przez pełnomocnika. W tym zakresie pełnomocnik powinien przedłożyć ważne pełnomocnictwo udzielone w formie pisemnej z urzędowo poświadczonym podpisem.

3. W przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą uczestnik przetargu zobowiązany jest przedstawić aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej. W przypadku spółek cywilnych należy przedłożyć umowę spółki.
4. Jeżeli nieruchomość jest nabywana do majątku wspólnego a w przetargu uczestniczy tylko jeden z małżonków, wymagana jest pisemna zgoda drugiego małżonka (art. 37 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego).
5. Uczestnikiem przetargu winna być osoba, na którą dokonano wpłaty wadium (nie dotyczy to małżonków mających ustawową wspólność majątkową).

VI. Zasady przeprowadzania przetargu.

1. Cenę wywoławczą lokalu na każdym etapie postępowania przetargowego ustala Zarząd Spółdzielni.. Cena ta nie powinna być niższa od wartości rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Postąpienie ustala się w kwocie minimum 500 zł. Dopuszcza się postąpienie wynoszące wielokrotność kwoty 500 zł.
2. Przetarg rozpoczyna się w miejscu i terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu. Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg, przekazuje uczestnikom przetargu informacje o lokalu, podaje do wiadomości imiona i nazwiska osób lub nazwy firm, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, posiadający roszczenie o ustanowienie prawa do lokalu (tzw. członkowie oczekujący), którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. Przewodniczący Komisji Przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte a prowadzący zamyka przetarg, następnie ogłasza imię i nazwisko osoby lub nazwę firmę, która przetarg wygrała.
5. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie Komisji Przetargowej i nabywca lokalu wyłoniony w przetargu. Protokół podlega zatwierdzeniu przez Zarząd.
6. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
7. Cena nieruchomości osiągnięta w przetargu powinna wpłynąć na rachunek Spółdzielni w ciągu 21 dni, licząc od dnia rozstrzygnięcia przetargu. W

przypadku płatności kredytem należy w ww. terminie przedłożyć oświadczenie banku o udzieleniu kredytu.

8. Nie przystąpienie do zawarcia umowy w wyznaczonym terminie bez uzasadnionego usprawiedliwienia powoduje przepadek wadium. Usprawiedliwienie dotyczy wyłącznie nagłych zdarzeń losowych, np. śmierć uczestnika, nieszczęśliwy wypadek bądź nagła choroba wymagająca hospitalizacji lub inna ważna okoliczność.
9. Z osobą wygrywającą przetarg zostanie zawarta umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem przetargu w terminie ustalonym z kancelarią notarialną.
10. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę wygrywającą przetarg, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu.
11. Wszelkie skargi, uwagi i zastrzeżenia dotyczące przetargu należy wносить do protokołu w czasie trwania przetargu, do momentu podpisania protokołu przez Komisję.

VII. Postanowienia końcowe.

1. Osoba wygrywająca przetarg przejmuje lokal w jego aktualnym stanie technicznym a ewentualny remont wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.
2. Na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (Dz.U. z 2013r. poz. 1222, z 2015r. poz. 201 oraz z 2017r. poz. 1442) osoba wygrywająca przetarg nieograniczony staje się członkiem Spółdzielni, w przypadku małżonków członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie.
3. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn na każdym etapie, bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - a. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacji gdy spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami;
 - b. osoba bliska byłemu członkowi Spółdzielni zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. W przypadku zaistnienia przesłanek z rozdziału VII pkt 5a i 5b Spółdzielnia dokonuje niezwłocznie zwrotu wadium i pozostałych wniesionych środków.

7. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 6/08 z dnia 28.02.2008r.
8. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu*24.11.2017r.* Uchwałą Nr*22/2017*... Obowiązuje z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

[Signature]
**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ Sz.S.M.
W SZCZECINKU**
Genowefa Kiedo

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

[Signature]
**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ Sz.S.M.
W SZCZECINKU**
Zbigniew Kowalczyk

[Signature]
APLIKANT RADCOWSKI

Adam Krówka
nr wpisu 150025