

REGULAMIN

przeprowadzania przetargów na ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w Szczecineckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Szczecinku.

§1

Postanowienia wstępne.

1. Podstawę prawną regulaminu stanowią przepisy ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2024, poz. 558 z późniejszymi zmianami).
2. 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 ustny przetarg nieograniczony na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.
3. Procedurę przetargu wszczyna decyzja Zarządu Spółdzielni po opracowaniu przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość rynkową lokalu.
4. W ustnym przetargu nieograniczonym na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego mają prawo uczestniczyć osoby fizyczne, prawne, jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej.
5. W okresie ogłoszonego stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii dopuszczone jest zbycie określonych w §1 lokali w drodze przetargu ofertowego. Do przetargu pisemnego mogą przystępować osoby fizyczne i prawne, które spełniają warunki określone w niniejszym regulaminie.
6. Podanie przetargu pisemnego do publicznej wiadomości odbywa się zgodnie z §2. Ogłoszenie o przetargu pisemnym powinno zawierać informacje określone w §2. Dodatkowo powinno zawierać informacje o miejscu i terminie składania ofert. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd.

§2

Ogłoszenie przetargu.

1. Pełną treść ogłoszenia o przetargu zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni www.szsm.szczecinek.pl oraz na tablicy ogłoszeń w administracji osiedla Zachód i siedzibie Zarządu Spółdzielni, natomiast w mediach zamieszcza się wyciąg z ogłoszenia. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy na zamieszczenie ogłoszenia o przetargu z biurem pośrednictwa nieruchomości.
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 prasie.

§3

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.

§4

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 na wskazane przez uczestnika konto bankowe w terminie 3 dni. Wadium wpłacone na konto bankowe zwracane jest na to samo konto.
4. Wygrywający przetarg tarczy wadium, jeżeli w terminie 21 dni od daty wygrania przetargu nie ureguluje zaoferowanej kwoty lub nie dojdzie do zawarcia aktu notarialnego z przyczyn leżących po jego stronie.
5. W przypadku płatności kredytem bankowym i przekroczeniu 21 dni należy przedłożyć stosowne oświadczenie banku o udzieleniu kredytu.

§5

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 nieruchomości).

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 - nie dotyczy to małżonków mających ustawową wspólność majątkową.

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).

§6

Zasady przeprowadzania przetargu.

1. Cenę wywoławczą lokalu ustala Zarząd Spółdzielni. Cena ta nie powinna być niższa od wartości rynkowej lokalu, ustalonej przez Rzeczoznawcę majątkowego i przedstawionej w sporządzonym przez niego operacie szacunkowym. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu ustawy jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdział 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2021, poz. 1899 z późniejszymi zmianami).
2. W przypadku, gdy przetarg, o którym mowa w ust. 1 nie dojdzie do skutku, Zarząd ogłosi ponowny przetarg z ceną wywoławczą wykazaną w operacie szacunkowym.
3. W przypadku, gdy przetarg, o którym mowa w ust. 2 nie dojdzie do skutku, Zarząd ogłosi ponowny przetarg z ceną wywoławczą obniżoną nie więcej niż 10%.
4. W przypadku braku chętnych na zakup mieszkania w postępowaniach przetargowych określonych w ustępach 1-3, Zarząd jest uprawniony do ogłaszania kolejnych przetargów, w których cena wywoławcza może zostać obniżona, w każdym kolejnym przetargu, o max 5% od ceny wywoławczej ostatniego przeprowadzonego postępowania przetargowego. Ustalona cena wywoławcza nie może być niższa niż 75% wartości określonej w operacie szacunkowym.
5. W przypadku braku chętnych na zakup mieszkania w postępowaniu przetargowym, w którym ustalona cena wywoławcza wynosi 75% wartości wskazanej w operacie szacunkowym, Zarząd wystąpi do Rady Nadzorczej z wnioskiem o udzielenie zgody na obniżenie tej ceny poniżej wartości stanowiącej $\frac{3}{4}$ kwoty wskazanej w operacie szacunkowym.

6. Postąpienie ustala się w kwocie minimum 1000 zł. Dopuszcza się postąpienie wynoszące wielokrotność kwoty 1000 zł.
7. 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.
8. 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.
9. Przewodniczący Komisji Przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoficerowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, a prowadzący zamyka przetarg, następnie ogłasza imię i nazwisko lub nazwę firmy, która przetarg wygrała.
10. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie Komisji Przetargowej i nabywca lokalu wyłoniony w przetargu. Protokół podlega zatwierdzeniu przez Zarząd.
11. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoficerował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
12. 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.
13. 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.
14. Z osobą wygrywającą przetarg zostanie zawarta umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem przetargu w terminie ustalonym z kancelarią notarialną.
15. 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.
16. Wszelkie skargi, uwagi i zastrzeżenia dotyczące przetargu należy wносить do protokołu w czasie trwania przetargu, do momentu podpisania protokołu przez Komisję.

§7

Inne postanowienia dotyczące postępowania przetargowego.

1. Osoba wygrywająca przetarg przejmie 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 15.12.2000 r. (Dz.U. 2024, poz.558 z późn. zmianami) osoba wygrywająca przetarg nieograniczony staje się członkiem Spółdzielni, w przypadku małżonków członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą nabycia ekspektatywy własności, to jest zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni wyników przetargu.
3. Spółdzielnia może, na każdym etapie, unieważnić przetarg bez podania przyczyny oraz bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.
4. 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 nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami - art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b. osoba bliska byłemu członkowi Spółdzielni zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu - zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. W przypadku zaistnienia przesłanek z §7 ust. 4a i 4b Spółdzielnia dokonuje niezwłocznie zwrotu wadium i pozostałych wniesionych środków z godnie z §4 ust. 3.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

§8

Postanowienia końcowe.

1. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 16/2022 z dnia 29.06.2022 r.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.10.2024 r., Uchwałą nr 16/2024.
3. Regulamin obowiązuje z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ Sz.S.M.
w SZCZECINKU
Małgorzata Kalinowska
Małgorzata Kalinowska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ Sz.S.M.
w SZCZECINKU
Piotr Zarychta
Piotr Zarychta