

REGULAMIN USTANAWIANIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

PO WYGAŚNIĘCIU

SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZODOWNIK”

Wprowadzony uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” z siedzibą w Tomaszowie Maz. z dnia ~~12.11.15~~ (zwany dalej: „Regulaminem”)

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do ustanawiania odrębnej własności lokalu po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa wobec braku ustanowienia nowego spółdzielczego prawa typu lokatorskiego w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 j.t. z późn. zmianami).

§ 2

Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje w trybie przetargowym.

§ 3

Celem przetargu jest wyłonienie osoby, na rzecz której zostanie ustanowiona odrębna własność po najkorzystniejszej dla spółdzielni cenie.

§ 4

1. Przetargi są podejmowane na podstawie publicznego zaproszenia zamieszczonego w miejscu publicznym w siedzibie spółdzielni oraz za pośrednictwem lokalnej prasy.
2. Lokal, będący przedmiotem przetargu, podlega wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego. Cena ta stanowi wyjściową cenę wywoławczą przetargu.

§ 5

1. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję Przetargową w składzie co najmniej pięcioosobowym (zwana dalej: „Komisją”)
2. W skład Komisji wchodzi obligatoryjnie co najmniej jeden przedstawiciel Rady Nadzorczej.
3. Członkami Komisji nie mogą być osoby bliskie do stającego w przetargu w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w przypadku stających do przetargu osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej - osoby pozostające z nimi w stosunku pracy bądź innej bezpośredniej zależności.
4. W przypadku ustalenia przeszkód, o których mowa w ust. 3 - Zarząd Spółdzielni dokonuje zmiany w składzie Komisji, nie później niż w chwili ich ujawnienia. Członek Komisji, który stwierdzi, w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności o których mowa w ust. 3 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania.

§ 6

Komisja przetargowa obowiązana jest do traktowania na równych prawach i zasadach wszystkich uczestników przetargu – ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 7

Postępowanie przetargowe odbywa się w trybie przetargu ustnego nieograniczonego.

Rozdział II Zasady przeprowadzania przetargu

§ 8

Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:

- a) nazwę i adres Spółdzielni,
- b) opis i lokalizację lokalu,
- c) termin postawienia lokalu do dyspozycji,
- d) cenę wywoławczą,
- e) informacje o warunkach, jakie muszą spełniać uczestnicy przetargu, w tym informację o możliwości i miejscu zapoznania się z Regulaminem,
- f) wysokość wadium, formę i termin jego wpłaty,
- g) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu.

§ 9

Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż 7 dni od daty ukazania się ogłoszenia prasowego.

§ 10

1. Osoby dopuszczone do przetargu obowiązane są wnieść wadium w wysokości 5 % wartości ceny wywoławczej zaokrąglonej do pełnych złotych w górę.
2. Wadium jest wnoszone w walucie polskiej.

§ 11

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w terminie 3 dni od:
 - a) zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom licytacji, z wyjątkiem wygrywającego,
 - b) wycofania się z uczestnictwa w przetargu, pod warunkiem, że nastąpiło to przed rozpoczęciem licytacji,
 - c) odwołania przetargu.
2. Przystępujący do przetargu tracą wadium, jeżeli:
 - a) żadna z osób przystępujących do licytacji nie zgłosi postąpienia,
 - b) w terminie 30 dni od daty wygrania przetargu nie ureguluje wylicytowanej ceny, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Zarząd na uzasadniony wniosek Nabywcy, może podjąć decyzję o wydłużeniu terminu wpłaty wylicytowanej ceny.
4. Niezwrócone w trybie ust. 1 wadium podlega zaliczeniu na poczet ceny wylicytowanej w przetargu.

§ 12

1. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.

2. Przystąpienie do przetargu jest równoznaczne z akceptacją Regulaminu oraz aktualnego stanu nieruchomości bez zastrzeżeń.
3. Regulamin w formie papierowej winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się o ogłoszenia o przetargu oraz być dostępnym na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 13

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
2. Osoby przystępują do przetargu osobiście bądź przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo może być udzielone w formie aktu notarialnego bądź w formie pisemnej z podpisem poświadczonym przez Sekretarza Komisji. Dokument pełnomocnictwa stanowi załącznik do protokołu, o którym mowa w ust. 6.
3. Komisja przetargowa w ramach przetargu:
 - a) odczytuje warunki przetargu,
 - b) sprawdza tożsamości osób stawających do przetargu bądź pełnomocnictwa i sporządza imienną listę,
 - c) potwierdza wniesienie wadium,
 - d) dopuszcza do licytacji wyłącznie osoby spełniających kryteria określone w pkt b) i c),
 - e) przeprowadza licytację i sporządza protokół.
4. Licytacja przebiega w sposób następujący:
 - a) prowadzący licytację podaje cenę wywoławczą,
 - b) uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz to wyższe kwoty, dopóki, mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszego zgłoszenia.
5. Postąpienie w licytacji nie może być niższe niż 1000 zł.
6. Z przebiegu licytacji sporządza się protokół, który w terminie 2 dni podpisują wszyscy członkowie Komisji.

§ 14

Postępowanie przetargowe jest prawidłowe i ważne także w przypadku, gdy do licytacji przystąpi tylko jedna osoba, która złoży ofertę cenową wyższą o co najmniej o jedno postąpienie.

Rozdział III **Postanowienia pozostałe**

§ 15

1. W przetargu nieograniczonym mogą uczestniczyć pełnoletnie osoby fizyczne, prawne, jednostki organizacyjne posiadające zdolność prawną oraz do czynności prawnych, spełniające warunki przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, zgodnie z obowiązującym statutem.
2. Osoby fizyczne przystępujące do przetargu zobowiązane są do przedstawienia dowodu tożsamości, zaś pozostałe podmioty aktualny wypis z rejestru przedsiębiorców, wskazujący na osoby uprawnione do reprezentacji.
3. W przypadku niewyłonienia nabywcy w drodze pierwszego przetargu nieograniczonego ogłasza się drugi przetarg, a cena wywoławcza zostaje ustalona na poziomie 90% wartości rynkowej lokalu.

4. W przypadku niewyłonienia nabywcy w drodze drugiego przetargu nieograniczonego, dopuszcza się ogłoszenie kolejnych przetargów, przy czym wówczas cena wywołania decyzją Zarządu Spółdzielni może zostać ustalona na poziomie poniżej 90 % wartości rynkowej lokalu. Decyzja co do przeprowadzenia kolejnych przetargów celu wyłonienia nabywcy, należy do Zarządu.

§ 16

1. Wygrywający przetarg jest zobowiązany do wpłaty ceny nabycia (różnicy między zaoferowaną w licytacji ceną a wpłaconym wadium) w terminie 30 dni od zakończenia licytacji.
2. Akt notarialny ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności Spółdzielnia podpisuje niezwłocznie po dokonaniu wpłaty, o której mowa w ust. 1.
3. Koszty akt notarialnego ponosi nabywca, na rzecz którego następuje ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 j.t.) oraz kodeksu cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 roku (Dz.U.2014.121 -j.t.).

§ 18

Traci moc Regulamin ustanawiania odrębnej własności lokalu po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa, zatwierdzony Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” z dnia 14 marca 2008 roku, obowiązujący od dnia 17 marca 2008 roku.

§ 19

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” z dnia 13.11..... 2015 roku, z mocą obowiązującą z dniem podjęcia uchwały.

RADCA PRAWNY

Marta Kruk