

REGULAMIN – TEKST JEDNOLITY 2018

przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo ustanawiania tytułów prawnych do lokali wolnych w sensie prawnym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie” w Radomiu

Podstawa Prawna:

- Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U 2013.1222.z późn. zm.), - usm
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie”

Rozdział I. Przepisy ogólne

§ 1

Regulamin dotyczy przeprowadzania przetargów w SM „Ustronie” w Radomiu:

1. Lokali mieszkalnych – wolnych w sensie prawnym – odzyskanych przez Spółdzielnię w wyniku wygaśnięcia do nich dotychczasowych praw, na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu.
2. Lokali użytkowych – wolnych w sensie prawnym – odzyskanych przez Spółdzielnię lokali użytkowych własnych po wygaśnięciu do nich dotychczasowych praw, na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu.

Pierwszeństwo ustanawiania tytułów prawnych do lokali mieszkalnych i użytkowych wolnych w sensie prawnym następować będzie wyłącznie w drodze przetargu ustnego nieograniczonego – licytacji.

Rozdział II. Tryb organizowania i przeprowadzania przetargów ustnych nieograniczonych – licytacji na pierwszeństwo ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

§ 2

1. Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym – licytacji zamieszcza się w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w siedzibach administracji i biurze Zarządu.
2. Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym – licytacji winno zawierać:
 - a. dane lokalu mieszkalnego (użytkowego) określone na podstawie art. 35 ust. 2 pkt 2); 3) i 6) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
 - b. cenę wywoławczą,
 - c. wysokość wadium, termin i sposób jego wniesienia,
 - d. termin w którym można obejrzeć lokal oraz termin i miejsce przetargu - licytacji,
 - e. zastrzeżenie o możliwości odstąpienia od przetargu bez podania przyczyn,

f. zastrzeżenie o odstąpieniu od przetargu na każdym etapie postępowania w przypadkach określonych w art. 15 ust.2; ust.4 oraz art. 16¹ ust. 1; ust.2 usm, bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników postępowania.

g. informację o możliwości zwrotu wadium na rachunek bankowy, zgodnie z oświadczeniem uczestnika przetargu,

h. informację, że w przypadku dokonywania zwrotu wadium czekiem pobierana będzie dodatkowa opłata określona w Regulaminie,

i. informację, że przystępujący do przetargu zobowiązani są zapoznać się z niniejszym Regulaminem

j. informację, że przystępujący do przetargu zobowiązani są pod rygorem wykluczenia z przetargu do złożenia w Biurze Obsługi Mieszkańca (stanowisko Nr 1) w terminie do godz. 14⁰⁰ dnia poprzedzającego termin przetargu:

- dowód wpłaty wadium,
- pisemne oświadczenie ze wskazaniem konta na które ma być dokonany zwrot wadium,
- pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z Regulaminem przeprowadzania przetargów oraz pisemne oświadczenie o akceptacji przewidzianej w regulaminie kary umownej.

h. informację o obowiązku odebrania kluczy w terminie 7 dni od dnia podpisania aktu notarialnego, oraz o karze umownej w przypadku nie wywiązania się z w/w obowiązku.

§ 3

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu ustnego nieograniczonego – licytacji jest złożenie w Biurze Obsługi Mieszkańca (stanowisko Nr 1) w terminie do godz. 14⁰⁰ dnia poprzedzającego termin przetargu:

- dowodu wpłaty wadium na konto Spółdzielni,
- oświadczenia ze wskazaniem konta na które ma być dokonany zwrot wadium,
- złożenie oświadczenia o zapoznaniu się z Regulaminem przetargu oraz pisemne oświadczenie o akceptacji przewidzianej w regulaminie kary umownej.

1¹. W przypadku braku dokumentów o których mowa w ust. 1 osoba zostaje wykluczona z postępowania przetargowego.

1². W przetargu nie mogą uczestniczyć:

- 1) osoby wchodzące w skład Komisji przetargowej,
- 2) osoby posiadające jakiegokolwiek zadłużenie wobec Spółdzielni,
- 3) małżonek lub dzieci osób, o których mowa w pkt 1) i 2) o ile zgodnie z ustawą ponoszą solidarną odpowiedzialność wobec Spółdzielni
- 4) **osoby prowadzące jednoosobową działalność gospodarczą**, spółki cywilne, jawne, partnerskie, komandytowe, komandytowo-akcyjne.

1³. W przetargu mogą uczestniczyć wyłącznie osoby fizyczne i osoby prawne.

2. Wysokość wadium z tytułu uczestnictwa w przetargu ustala się na kwotę 10 000 zł.

3. Wpłacone wadium na konto Spółdzielni przez uczestnika, który przetarg – licytację wygrał, zalicza się na poczet należnej ceny kupna.

4. Uczestnikom, którzy nie wygrali przetargu, wadium zwraca się niezwłocznie, nie później niż przed upływem 7 dni kalendarzowych od dnia przeprowadzenia licytacji.
5. Zwrot kwoty wpłaconej tytułem wadium następuje na rachunek bankowy wskazany przez przystępującego do przetargu.
6. skreślony
7. Wadium nie podlega zwrotowi jeżeli uczestnik przetargu, który uzyskał w wyniku przetargu – licytacji pierwszeństwo nabycia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, nie dopełnił formalności związanych z jego uzyskaniem w terminie 30 dni od dnia przeprowadzenia licytacji, z zastrzeżeniem § 6 ust. 11.
8. Spółdzielnia wyznaczy termin, w którym można obejrzeć dany lokal przeznaczony do przetargu.
9. Przedmiotem przetargu są lokale w stanie technicznym na dzień odbycia przetargu. Przed przystąpieniem do przetargu osoby zainteresowane obejrzą lokal i zapoznają się ze stanem technicznym.

§ 4

1. Ceną wywoławczą jest wartość rynkowa lokalu mieszkalnego określona przez rzeczoznawcę majątkowego ustalona według przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2016.2147 t.j. z późn. zm.).

1¹. skreślony

2. Pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności licytowanego lokalu mieszkalnego uzyskuje osoba, która zadeklaruje najwyższą cenę za licytowany lokal.

§ 5

1. Przetarg ustny nieograniczony rozstrzyga się w formie licytacji.
2. Przetarg przeprowadza 4 osobowa Komisja Przetargowa, przy udziale Radcy Prawnego SM „Ustronie” bądź prawnika Spółdzielni.
3. W przetargu może uczestniczyć, w roli obserwatora, oddelegowany członek Rady Nadzorczej, który po zakończeniu prac komisji przetargowej ma prawo wnieść pisemne uwagi do protokołu.
4. Skład osobowy Komisji Przetargowej ustala Zarząd SM „Ustronie” odrębną uchwałą.
5. W przetargu uczestniczą wyłącznie osoby, które wpłaciły wadium pod rygorem wykluczenia z przetargu. Wyjątek stanowią małżonek lub pełnomocnik zainteresowanego, posiadający właściwe umocowanie notarialne. Osoby, które wpłaciły wadium mogą uczestniczyć w przetargu ustnym nieograniczonym wraz z jedną osobą towarzyszącą (jako obserwator).
- 5¹. Stawienie się dwóch osób – licytujących, które spełniły wymogi określone w § 3 wystarcza do przeprowadzenia przetargu.
6. Przetarg ustny nieograniczony – licytację przeprowadza się w sposób następujący:

- a. po wywołaniu przetargu - licytacji, prowadzący przetarg - Przewodniczący Komisji Przetargowej – podaje do wiadomości obecnych dane dotyczące licytowanego lokalu mieszkalnego oraz imiona i nazwiska albo nazwę podmiotu, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do uczestnictwa przetargu,
- b. przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym w pierwszym terminie, o ile żaden z oferentów nie zaoferuje ceny równej lub wyższej od ceny wywoławczej,
- c. przetarg rozpoczyna się od kwoty wywoławczej określonej w § 4 ust. 1,
- d. postąpienie wynosi 1000 zł lub wielokrotność tej kwoty
- e. cena zadeklarowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zadeklaruje cenę wyższą,
- f. prowadzący przetarg – licytację uprzedza uczestników, iż po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych cen, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte,
- g. po ustaniu zgłaszania postąpień Przewodniczący komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza numer licytanta, który wygrał przetarg.

7. Z przebiegu przetargu ustnego nieograniczonego – licytacji Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza protokół, który powinien zawierać:

- a. termin i miejsce przetargu,
- b. skład osobowy Komisji Przetargowej,
- c. cenę wywoławczą,
- d. zestawienie z przebiegu licytacji zawierające kolejność postąpień i wysokość każdego postąpienia.
- e. najwyższą cenę zaoferowaną za licytowany lokal mieszkalny,
- f. imię i nazwisko osoby lub nazwę podmiotu wygrywającego licytację,
- g. wnioski i oświadczenia osób uczestniczących w przetargu,
- h. datę i podpisy członków Komisji Przetargowej.

§ 6

1. Uczestnik przetargu, który uzyskał pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, powinien w terminie 30 dni od dnia, w którym rozstrzygnięto przetarg, wpłacić wylicytowaną cenę, stanowiącą równowartość wkładu budowlanego lokalu.
- 1¹. W uzasadnionych przypadkach Zarząd na pisemny wniosek osoby lub podmiotu który wygrał licytację może przedłużyć termin do wpłaty wylicytowanej ceny, stanowiącej równowartość wkładu budowlanego lokalu.
2. Po spełnieniu warunków wskazanych w ust. 1 lub ust. 11. Zarząd ma obowiązek zawrzeć z nabywcą umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego w terminie 14 dni. Koszty sporządzenia aktu notarialnego i wpisu do księgi wieczystej obciążają nabywcę prawa.
3. W przypadku nie spełnienia przez uczestnika przetargu, który uzyskał pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu warunków określonych w ust. 1 lub ust.11 Spółdzielnia ma prawo unieważnić przetarg, zatrzymując wpłacone wadium.

4. Uczestnik przetargu, który uzyskał pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu jest zobowiązany w terminie siedmiu dni od dnia podpisania aktu notarialnego odebrać klucze do lokalu.
5. W przypadku nie przejścia lokalu w terminie określonym w ust. 4 uczestnik przetargu, który uzyskał pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu zobowiązany będzie uiścić karę umowną w kwocie 2000 zł w terminie miesiąca od dnia podpisania aktu notarialnego” oraz odnośnie zapłaty w/w kary poddać się egzekucji w akcie notarialnym, zgodnie z art. 777 §1 kpc.

§ 7

1. W przypadku zakończenia wynikiem negatywnym pierwszego przetargu Spółdzielnia ogłasza kolejno przetarg drugi i ewentualnie trzeci zachowując cenę wywoławczą ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, jak w przetargu pierwszym.
2. W przypadku zakończenia trzech przetargów nieograniczonych wynikiem negatywnym:
 - a) gdy w trzecim przetargu uczestniczy jedna osoba lub podmiot – ma ona prawo w terminie trzech dni od odbycia się przetargu, złożyć wniosek do Zarządu o zawarcie w trybie bezprzetargowym umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na warunkach wskazanych w ostatnim przetargu,
 - b) gdy na trzeci przetarg nie zgłosi się żadna osoba lub podmiot lub po upływie terminu o którym mowa w pkt. a) należy zamieścić ogłoszenie o możliwości nabycia lokalu w trybie bezprzetargowym w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni.
 - c) w przypadku, gdy po upływie jednego roku od dnia ogłoszenia pierwszego przetargu, lokal nie zostanie zbyty w trybie i na zasadach określonych powyżej - Zarząd wystąpi do rzeczoznawcy majątkowego o sporządzenie kolejnego operatu szacunkowego.
3. Zarząd może zawrzeć umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w trybie bezprzetargowym z pierwszą osobą lub podmiotem, która złoży pisemny wniosek o zawarcie takiej umowy na warunkach wskazanych w ostatnim przetargu. Warunkiem koniecznym do zawarcia w/w umowy, jest brak jakichkolwiek zadłużeń wobec Spółdzielni, w przypadku gdy z takim wnioskiem występuje osoba posiadająca lokal w zasobach Spółdzielni. Terminy o których mowa w ust.1 i ust.1¹ stosuje się odpowiednio. Termin określony w ust. 1 liczy się od daty podjęcia przez Zarząd decyzji o zawarciu umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w trybie bezprzetargowym.

4. skreślony

Rozdział III. Tryb organizowania i przeprowadzania przetargów ustnych nieograniczonych – licytacji na pierwszeństwo ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu użytkowego.

§ 8

Do ustanowienia w trybie przetargu ustnego nieograniczonego – licytacji prawa odrębnej własności lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio przepisy Rozdziału II niniejszego Regulaminu dot. trybu organizowania i przeprowadzania przetargów ustnych nieograniczonych na pierwszeństwo ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

§ 9

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu ustnego nieograniczonego – licytacji bez podawania przyczyn na każdym etapie.
- 1¹. Spółdzielnia unieważni przetarg na każdym etapie postępowania w przypadkach określonych w art. 15 ust.2; ust.4 oraz art. 16¹ ust. 1; ust.2 usm. aż do dnia zawarcia aktu notarialnego przeniesienia lokalu w odrębną własność, bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników postępowania.
2. Osoby fizyczne i podmioty przystępujące do przetargu mają obowiązek zapoznania się z treścią niniejszego regulaminu. Fakt zapoznania się z treścią niniejszego regulaminu osoba bądź podmiot przystępujące do przetargu potwierdzają pisemnym oświadczeniem. Brak zapoznania się z treścią regulaminu przez osoby lub podmioty określone w zdaniach poprzedzających nie rodzi negatywnych skutków dla Spółdzielni.

§ 10

skreślony

§ 11

W zakresie nie uregulowanym niniejszym Regulaminem zastosowanie mieć będą właściwe przepisy obowiązujące w Spółdzielni oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 38 z dnia 18.06.2018r. i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały, z tym dniem traci moc Regulamin przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo ustanawiania tytułów prawnych do lokali wolnych w sensie prawnym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie” w Radomiu zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 58 z dnia 25.10.2017r

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej S.M. „USTRONIE”

Marianna Zwierzyk

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej S.M. „USTRONIE”

Ireneusz Owczarek