

REGULAMIN
postępowania przetargowego na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej
własności lokali znajdujących się w zasobach Skierniewickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zwanej w treści
regulaminu „Spółdzielnią”

§ 1

Regulamin określa zasady postępowania przetargowego na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali, do których wygasły spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 2

1. W przypadku lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego, składającego się z dwóch następujących po sobie etapów:
a) przetargu ograniczonego, w którym mogą uczestniczyć członkowie niemający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w Spółdzielni - członkowie oczekujący,
b) przetargu nieograniczonego, do którego dochodzi wówczas, gdy w przetargu ograniczonym nie zostanie wyłoniona osoba do pierwszeństwa w zawarciu umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub gdy nikt nie weźmie udziału w przetargu ograniczonym.

2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1 lit. a) mają członkowie, niemający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w Spółdzielni (członkowie oczekujący), którzy zaoferują cenę wywoławczą, ustaloną zgodnie z §5 ust. 1. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma członek najdłużej oczekujący.

3. Warunkiem przystąpienia do przetargu ograniczonego jest wpływ do Spółdzielni pisemnego zgłoszenia udziału w przetargu na co najmniej dwa dni robocze przed terminem przetargu oraz wpłacenie wadium, o którym mowa w §7.

4. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1 lit. b) ma osoba, która zaoferowała najwyższą cenę.

§ 3

1. O zamiarze przeprowadzenia przetargu, o którym mowa w §2, Spółdzielnia ogłasza w lokalnej prasie, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na trzydzieści dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

2. Członkowie mający pierwszeństwo w nabyciu prawa do lokalu, o których mowa w §2 ust.2, są zawiadamiani pisemnie o możliwości nabycia prawa do lokalu. W zawiadomieniu są podawane również wszystkie informacje, jakie zawiera ogłoszenie o przetargu, wymienione w § 6.

3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust.2, doręcza się za pośrednictwem pracowników Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru co najmniej 30 dni przed terminem przetargu lub za pośrednictwem Poczty Polskiej wysłanym co najmniej 30 dni przed terminem przetargu listem poleconym na ostatni znany Spółdzielni adres podany przez członka. Zawiadomienie uważa się za skutecznie doręczone w przypadku jego zwrotu z powodu zmiany adresu, który nie był wcześniej znany Spółdzielni.

§ 4

1. W przypadku lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przetarg przeprowadza się w formie nieograniczonego przetargu ustnego.

2. O zamiarze przeprowadzenia przetargu, o którym mowa w ust.1, Spółdzielnia informuje w lokalnej prasie, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na dwa tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.

§ 5

1. Cenę wywoławczą stanowi cena równa wartości rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. W przypadku, kiedy przetarg w pierwszym terminie nie dojdzie do skutku z powodu braku ofert, Zarząd Spółdzielni ogłasza drugi przetarg – nieograniczony - nie później niż dwa tygodnie od daty pierwszego przetargu, obniżając wysokość ceny wywoławczej przedmiotu przetargu o 10% wartości rynkowej lokalu.

3. W przypadku konieczności ogłaszania kolejnych przetargów, cena wywoławcza przedmiotu przetargu jest obniżana każdorazowo o kolejne 10% wartości rynkowej lokalu.

§ 6

Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:

1. nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg,
2. miejsce i termin przetargu,
3. opis lokalu,
4. miejsce i termin, w którym można obejrzeć przedmiotowy lokal,
5. cenę wywoławczą,
6. wysokość wadium,
 - a) sposób, miejsce i termin wpłacania wadium,
 - b) zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje ceny nabycia co najmniej równej cenie wywoławczej. Wadium przepada również w przypadku, gdy osoba, której pierwszeństwo zostało ustalone w wyniku przetargu, nie wpłaci w wyznaczonym terminie wymaganej wysokości wkładu budowlanego lub odstąpi od zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
 - c) informacje o sposobie i terminie zwrotu wadium w przypadku osób, które nie wygrały przetargu,
 - d) informacja o tym, że wadium osoby, która uzyska przybicie, będzie zaliczone na poczet wkładu budowlanego,
7. inne warunki, jeżeli wynika to z przepisów prawnych, postanowień Statutu Spółdzielni lub uchwały właściwego organu Spółdzielni.

§ 7

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w wysokości określonej przez ogłaszającego przetarg, z zastrzeżeniem zapisu §2 ust.3 w przypadku przetargu ograniczonego.
2. Ogłaszający przetarg określa kwotę wadium w wysokości 10% wartości ceny wywoławczej przedmiotu przetargu.
3. Wadium winno być wpłacone gotówką (PLN) w kasie Spółdzielni znajdującej się przy ul. Kopernika 5 lub na konto bankowe Spółdzielni w takim terminie, aby co najmniej w przeddzień przetargu środki znalazły się na rachunku Spółdzielni.

§ 8

Przetarg może odbyć się, gdy przystąpi do niego co najmniej jeden uczestnik.

§ 9

1. W przetargu uczestnika może reprezentować pełnomocnik.
2. Pełnomocnik osoby fizycznej lub osoby prawnej bierze udział w przetargu na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego, ponadto pełnomocnik osoby prawnej przedkłada aktualny wypis z odpowiedniego rejestru.

3. W przetargu nie mogą uczestniczyć członkowie komisji przetargowej oraz osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.

§ 10

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa powołana decyzją zarządu, ze wskazaniem jej przewodniczącego.

2. W skład komisji przetargowej wchodzi co najmniej trzy osoby powołane spośród pracowników Spółdzielni.

§ 11

Przed przystąpieniem do przetargu komisja przetargowa ustala osoby mające prawo do udziału w przetargu poprzez sprawdzenie, czy osoby zgłaszające gotowość uczestnictwa w przetargu wpłaciły wymagane wadium, a ponadto:

- w przypadku przetargu ograniczonego, czy są członkami oczekującymi,
- w przypadku pełnomocników, czy złożyli dokumenty, o których mowa w §9 ust.2,
- czy nie zachodzą przesłanki do wyłączenia z udziału w przetargu z przyczyn, o których mowa w §9 ust.3.

§ 12

1. Po wywołaniu przetargu przewodniczący komisji przetargowej podaje do wiadomości:

przedmiot przetargu,

2. cenę wywoławczą przedmiotu przetargu,

3. wysokość postąpień- postąpienie wynosi 1% ceny wywoławczej, zaokrąglonej w górę do pełnych złotych, lub jej wielokrotność,

4. wysokość wadium;

5. termin wpłaty całości wkładu budowlanego przez osobę, której pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali, zostanie ustalone w przetargu.

§ 13

Przewodniczący komisji przetargowej ogłasza pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu:

- w przypadku przetargu ograniczonego, członkowi oczekującemu, w przypadku zgłoszenia się kilku takich członków, najdłużej oczekującemu,

- w przypadku przetargu nieograniczonego, osobie, która zaoferowała najwyższą cenę, jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszych postąpień nikt nie zaoferował wyższej ceny.

§ 14

1. Osoba, której pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu zostało ustalone zgodnie z § 13, zobowiązana jest do wniesienia na rachunek Spółdzielni całości wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej cenie ustalonej w przetargu w terminie 21 dni od dnia odbycia przetargu. Na poczet wymaganego wkładu budowlanego zalicza się wniesione przez tę osobę wadium.

2. Jeżeli osoba, wymieniona w ust. 1, nie dokonała wpłaty ustalonej w drodze przetargu wysokości wkładu budowlanego, wpłacone wadium przepada na rzecz Spółdzielni, a przetarg zostanie przeprowadzony ponownie, z zastrzeżeniem ust.3

3. Ponownego przetargu, o którym mowa w ust.2, nie przeprowadza się, jeśli pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu zostało ustalone w przetargu ograniczonym na rzecz członka oczekującego, gdy w przetargu tym uczestniczył więcej niż jeden członek oczekujący. W takim przypadku prawo pierwszeństwa przysługuje kolejnemu członkowi najdłużej oczekującemu, którego komisja przetargowa powiadamia listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru o prawie pierwszeństwa, wzywając do wpłaty wkładu budowlanego w terminie 21 dni od daty otrzymania wezwania.

§ 15

Osoba, której pierwszeństwo zostało ustalone w przetargu, ponosi wszystkie koszty związane z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, w tym koszty aktu notarialnego, opłat sądowych i inne, jeśli będą związane z zawarciem umowy.

§ 16

1. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza pisemny protokół z przebiegu przetargu, zawierający:

- 1) oznaczenie miejsca i czasu przetargu,
- 2) informację o trybie przetargu,
- 3) imiona i nazwiska osób prowadzących przetarg,
- 4) opis przedmiotu przetargu,
- 5) informację o osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu, wraz z uzasadnieniem,
- 6) wysokość ceny wywoławczej,
- 7) najwyższą cenę zaoferowaną,
- 8) imię i nazwisko, miejsce zamieszkania osoby, która zaoferowała najwyższą cenę,
- 9) wzmiankę o odczytaniu protokołu,
- 10) podpisy osób prowadzących przetarg oraz podpis osoby, która zaoferowała najwyższą cenę.

2. Odczytanie protokołu, w którym mogą brać udział uczestnicy przetargu, odbywa się w ciągu godziny od chwili zakończenia przetargu.

§ 17

Spółdzielnia ma prawo odstąpić od przetargu lub unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

Regulamin został uchwalony
uchwałą Nr 24/2008 Rady Nadzorczej
Skierniewickiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 23.06.2008 r .