

REGULAMIN

przetargu ustnego nieograniczonego na nabycie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w drodze licytacji w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., nr 4, poz. 27, z późniejszymi zmianami);
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu.

II. Postanowienia ogólne

1. Niniejszy Regulamin stanowi wewnętrzne unormowanie w zakresie zasad i trybu przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na nabycie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, zwanego w dalszej części lokalem, w drodze licytacji.
2. W przetargu uczestniczyć mogą zarówno członkowie Spółdzielni, jak i inne osoby fizyczne i prawne, jeżeli złożą pisemne zgłoszenie uczestnictwa w przetargu i wpłacą wadium oraz koszty przygotowania dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu w wysokości i terminie podanym w ogłoszeniu.
3. Przetargowy tryb nabycia prawa odrębnej własności lokalu dotyczy każdego lokalu wolnego w sensie prawnym. Decyzja Zarządu w tym zakresie nie może naruszać uprawnień członków z długoletnim stażem, oczekujących na mieszkanie w Spółdzielni na podstawie zawartych umów w sprawie kolejności przydziału lokalu mieszkalnego.
4. Decyzję o przeznaczeniu lokalu do nabycia w drodze przetargu na warunkach odrębnej własności lokalu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Spółdzielnia w ogłoszeniu o przetargu podaje cenę wywoławczą, którą stanowi rynkowa wartość lokalu ustalona przez rzeczoznawcę, udostępniając zainteresowanym osobom operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę.
6. W drodze przetargu wylicytowana zostaje rynkowa wartość lokalu, którą uczestnik przetargu zobowiązuje się wpłacić do Spółdzielni w terminie określonym przez Zarząd, przed podpisaniem umowy.
Zobowiązanie wpłaty wylicytowanej kwoty w określonym przez Zarząd terminie wygrywający przetarg potwierdza w formie pisemnej w dniu przetargu.
7. Ustalony przez Zarząd termin, do którego powinna zostać zawarta umowa, o której mowa w pkt. 2 Przewodniczący Komisji podaje do wiadomości uczestnikom przetargu, wpisując tę informację do protokołu z przetargu.
8. Przetarg jest ważny bez względu na ilość uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje cenę wyższą od ceny wywoławczej.

9. W przypadku niezbycia lokalu w drodze kolejnych dwóch przetargów Zarząd Spółdzielni może zawrzeć umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu bez przetargu, po wniesieniu wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę.

III. Szczegółowe zasady organizowania przetargu

A. Organizacja przetargu

1. Przetargi na nabycie prawa odrębnej własności lokalu organizuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu, który:
 - 1.1. podejmuje decyzję o przeprowadzeniu przetargu, wyznaczając lokal, który będzie przedmiotem licytacji;
 - 1.2. każdorazowo ustala kwotę postąpienia;
 - 1.3. każdorazowo ustala kwotę wadium;
 - 1.4. powołuje komisję do przeprowadzenia przetargu spośród pracowników Spółdzielni.
2. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest pisemne zgłoszenie udziału w przetargu oraz wpłacenie wadium, a także kosztów przygotowania dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności, w terminie i w wysokości podanych w ogłoszeniu.
3. Zarząd ustala wysokość wadium, które nie może być niższe niż 5% ceny wywoławczej i nie wyższe niż 10% tej ceny.
4. Wadium i koszty, o których mowa w ust. 2, należy wpłacić na rachunek bankowy Spółdzielni. Za dzień wpłaty wadium i kosztów, o których mowa w ust. 2, uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni.
5. Wpłacone wadium przez osobę wygrywającą przetarg zaliczone jest w wysokości nominalnej na poczet wylicytowanej rynkowej wartości lokalu, z tym, iż kwota będąca równowartością kosztów przygotowania dokumentacji, o której mowa w ust. 2, zostaje przeznaczona na ten cel niezależnie od faktycznego zawarcia umowy.
6. Wpłacone wadium i koszty, o których mowa w ust. 2, przez osobę, która nie przystąpiła do licytacji lub która nie wygrała przetargu, podlegają zwrotowi w wysokości nominalnej – nie wcześniej niż w następnym dniu po przetargu i nie później niż 7 dni po przetargu.
7. W przypadku rezygnacji do dnia zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu przez osobę, która wygrała przetarg lub jej rezygnacji z objęcia lokalu, jak również w przypadku niezawarcia umowy, o której mowa w tym ustępie - bez winy Spółdzielni - wpłacone wadium wraz z kosztami, o których mowa, w ust. 2, ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni.
8. Najpóźniej w ciągu trzech dni po przetargu, wygrywający przetarg, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, składa deklarację członkowską i wnosi w terminie przewidzianym w postanowieniach Statutu Spółdzielni wpisowe i udział członkowski. Jeżeli wygrywający przetarg jest członkiem Spółdzielni – wnosi

dotatkowy udział w terminie najpóźniej w dniu zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

9. Zarząd Spółdzielni, po spełnieniu przez osobę wygrywającą przetarg postanowień określonych w pkt. 8 oraz po wniesieniu przez nią wylicytowanej wartości lokalu, przyjmuje ją w poczet członków Spółdzielni, a po wniesieniu opłat statutowych – zawiera umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
10. Koszty przygotowania niezbędnych dokumentów do zawarcia umowy i jej zawarcia ponosi osoba wygrywająca przetarg.

B. Przebieg – tryb przeprowadzenia przetargu

1. Przetarg odbywa się publicznie w terminie i miejscu wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu.
2. Przeprowadzenie przetargu poprzedza powiadomienie o przetargu ogłoszone w lokalnych środkach masowego przekazu, internecie oraz na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni – w terminie co najmniej na 7 dni przed przetargiem, zawierające m. in. informacje o:
 - nazwie i siedzibie ogłaszającego przetarg;
 - przedmiocie przetargu (adres, powierzchnia, cena wywoławcza odpowiadająca rynkowej wartości lokalu);
 - wysokości wadium i kosztów przygotowania dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy oraz terminie ich wpłaty;
 - terminie i miejscu licytacji;
 - terminie i miejscu złożenia pisemnego zgłoszenia udziału w przetargu;
 - terminie i miejscu wyłożenia Regulaminu przetargu;
 - terminie i miejscu oględzin lokalu;
 - odwołaniu lub unieważnieniu przetargu przez Spółdzielnię bez podania przyczyny.
3. Przetarg prowadzi Komisja Przetargowa wyznaczona przez Zarząd Spółdzielni.
4. W przetargu nie mogą uczestniczyć:
 - a) członkowie komisji ich małżonkowie, dzieci, rodzeństwo;
 - b) członkowie aktualnego Zarządu, ich małżonkowie, dzieci, rodzeństwo.
5. W licytacji mają prawo uczestniczyć osoby fizyczne i prawne, przy uwzględnieniu warunków, o których mowa w postanowieniu pkt. 2 części II Regulaminu.

Jeżeli oferent nie może osobiście uczestniczyć w przetargu, w jego imieniu może brać udział osoba przez niego upoważniona, legitymująca się pełnomocnictwem z notarialnie poświadczonym podpisem.
6. Przed przystąpieniem do licytacji komisja sprawdza zgłoszenia i sporządza listę osób uprawnionych do udziału w przetargu.

W przypadku stwierdzenia zgłoszeń niezgodnych z postanowieniami niniejszego Regulaminu, sporządza się ich listę wraz ze wskazaniem niezgodności poszczególnych zgłoszeń.
7. Przewodniczący Komisji Przetargowej po wywołaniu przetargu i po sprawdzeniu

listy obecności uczestników podaje do wiadomości:

- a) osoby uprawnione do udziału w przetargu;
 - b) postanowienia niniejszego Regulaminu;
 - c) przedmiot przetargu;
 - d) wysokość wadium
 - e) koszty przygotowania dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności;
 - f) cenę wywoławczą stanowiącą rynkową wartość lokalu i kwotę postąpienia;
 - g) termin wniesienia wylicytowanej kwoty – rynkowej wartości lokalu oraz skutki niedokonania tej wpłaty w wyznaczonym przez Zarząd terminie;
 - h) skutki niezawarcia umowy lub rezygnacji z objęcia lokalu;
 - i) informację o konieczności osobistego uczestnictwa w licytacji lub pełnomocnika z notarialnie poświadczonym podpisem;
 - j) termin wniesienia wartości rynkowej stanowiącej wylicytowaną kwotę i termin do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu przez osobę wygrywającą przetarg.
8. Po otwarciu przetargu i podaniu ceny wywoławczej Przewodniczący Komisji Przetargowej wzywa uczestników przetargu do zgłaszania postąpienia – przy uwzględnieniu kwoty postąpienia (przebicia) ustalonej przez Zarząd. Kwota postąpienia nie może wynosić mniej niż 0,1 % i nie więcej niż 0,5 % ceny wywoławczej z zaokrągleniem wzwyż do pełnych setek złotych.
9. Cena zaoferowana przez biorących udział w przetargu przestaje ich wiązać, gdy inny uczestnik przetargu zaoferuje wyższą cenę rynkowej wartości lokalu o kwotę postąpienia lub jej wielokrotność.
10. Przewodniczący Komisji Przetargowej uprzedza uczestników przetargu, że po trzykrotnym obwieszczeniu najwyższej ceny rynkowej wartości lokalu, dalsze postąpienia nie będą przyjmowane.
11. Uczestnicy zgłaszają ustnie kolejne, coraz wyższe ceny rynkowej wartości lokalu, tak długo, dopóki mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszego postąpienia.
12. Po ustaniu postąpień Przewodniczący Komisji Przetargowej informuje uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej rynkowej wartości lokalu, stanowiącej wkład budowlany, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym wywołuje trzykrotnie najwyższą rynkową wartość lokalu, podaje osobę wygrywającą licytację i zamyka przetarg.
Licytację wygrywa uczestnik, który zgłosił najwyższą rynkową wartość lokalu.
13. Z przeprowadzonej licytacji Komisja Przetargowa sporządza protokół, do którego załączona zostaje lista osób biorących udział w przetargu oraz lista osób niedopuszczonych do przetargu.
14. Przetarg może być odwołany lub unieważniony przez Spółdzielnię bez podania przyczyny.

Uchyla się Regulamin uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu – Uchwała nr 13/2009 z 26 lutego 2009r.

Niniejszy Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu w dniu 25 marca 2009 roku - Uchwałą nr 15/2009 z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Sekretarz Rady

Przewodniczący Rady

.....
Krystyna Urbaniak

.....
Tadeusz Machiński