

REGULAMIN

w sprawie: zasad organizowania przetargów na uzyskanie pierwszeństwa do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Słupsku.

.....

Rozdział I. Lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

§ 1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Słupsku przeprowadza przetarg na uzyskanie pierwszeństwa do ustanowienia prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, w tym do lokali z odzysku, wolnych w sensie prawnym.
2. Spółdzielnia może organizować przetargi:
 - a) ustny
 - b) ofertowo – ustny
3. O przetargach na lokale Spółdzielnia poinformuje zainteresowanych przez ogłoszenie w prasie lokalnej i stronie internetowej Spółdzielni.
4. Ogłoszenie powinno zawierać takie informacje jak: opis lokalu, jego lokalizację, cenę wywoławczą, termin i miejsce przeprowadzenia przetargu, jego rodzaj (ustny czy ofertowo ustny) oraz wysokość wymaganego wadium, termin i miejsce jego wniesienia.
W przypadku przetargu ofertowo – ustnego termin i miejsce składania ofert.
5. Przed przystąpieniem do przetargu osobom zainteresowanym Spółdzielnia udostępni lokal celem zapoznania się ze stanem technicznym lokalu.
6. Przetarg przeprowadza komisja powołana przez Zarząd Spółdzielni.
7. Przetarg ustny uważa się za skuteczny, gdy przystąpi do niego – wpłacając wadium – co najmniej 1 osoba. W przypadku uczestnictwa w przetargu więcej osób pierwszeństwo do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu uzyska osoba, która w drodze przetargu zaoferuje najwyższą kwotę.
8. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% przetargowej ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych setek złotych.
9. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

10. przetarg jest ważny, jeżeli uczestniczący w przetargu zaoferują co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
11. Po ustaniu zgłoszenia postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.
12. Przetarg ofertowo – ustny uważa się za skuteczny, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
13. Oferta powinna zawierać:
 - a) imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna,
 - b) datę sporządzenia oferty,
 - c) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i przyjmuje lokal w obecnym stanie,
 - d) oferowaną cenę i sposób jej zapłaty.
 - e) kontaktowy numer telefonu oferenta
 - f) adres poczty email oferenta
14. Do oferty należy dołączyć kopię dowodu wniesienia wadium.
15. Przetarg ofertowo - ustny składa się z części niejawnej i jawnej.
16. W części niejawnej Komisja Przetargowa dokonuje otwarcia ofert, które wpłynęły do Spółdzielni, sprawdza ich kompletność i kwalifikuje do części jawnej przetargu.
17. Część jawna przetargowa odbywa się w obecności oferentów.
18. W części jawnej przewodniczący Komisji Przetargowej podaje liczbę złożonych ofert, zapoznaje uczestników przetargu z treścią złożonych ofert i przeprowadza przetarg ustny. Zakończenie przetargu ustnego następuje w chwili, gdy żaden z oferentów nie zgłasza już chęci zmiany swojej oferty.
Przewodniczący Komisji Przetargowej przekazuje oferentom informacje dot. zasad przyjęcia w poczet członków, terminie wpłaty zaoferowanej kwoty oraz o skutkach nie wpłacenia w terminie zaoferowanej kwoty.

§ 2

1. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są przed jego rozpoczęciem do wpłacenia do Spółdzielni wadium w wysokości 10 % ceny wywoławczej lokalu.
2. Wadium wpłacone przez osobę, która wygra przetarg zostaje zaliczone na poczet wkładu. Pozostałym osobom uczestniczącym w przetargu wadium zwracane jest po przetargu.

§ 3

1. Przetargową ceną wywoławczą wolnych lokali jest wartość rynkowa określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce

nieruchomościami (Dz. U. nr 46/2000 z późn. zm.) a dla lokali uzyskiwanych w procesie inwestycyjnym przetargową ceną wywoławczą jest koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. W przypadku braku chętnych do nabycia pierwszeństwa do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu po cenie wywoławczej, Spółdzielnia może obniżyć cenę maksymalnie o 50 %, co jest równoznaczne ze zmniejszeniem wysokości wkładu. Możliwość obniżenia ceny wywoławczej nie dotyczy lokali w realizacji.

W przypadku nie zbycia prawa do lokalu w 2 kolejnych przetargach, Zarząd Spółdzielni może zbyć prawo do lokalu w oparciu o oferty pisemne po cenie nie niższej niż cena wywoławcza z ostatniego przetargu.

Oferta powinna spełniać warunki określone w § 1 ust. 13 i 14 niniejszego regulaminu.

W przypadku złożenia 1 oferty, Zarząd Spółdzielni sprawdza jej kompletność i podejmuje decyzję o jej przyjęciu. O przyjęciu oferty Zarząd informuje oferenta w terminie dwóch dni od dnia przyjęcia oferty

Opłaty za dany lokal, osoba której oferta została przyjęta, wnosi od następnego dnia po dacie jej powiadomienia.

W przypadku złożenia co najmniej 2 ofert Zarząd Spółdzielni może przeprowadzić przetarg pomiędzy tymi oferentami.

3. Lokale nie sprzedane na warunkach określonych w ust. 2 Spółdzielnia może przeznaczyć do użytkowania na zasadach najmu.

§ 4

1. Osoba, która uzyskała pierwszeństwo do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu zobowiązana jest:
 - złożyć deklarację przystąpienia do Spółdzielni,
 - wnieść na konto Spółdzielni, przewidziane w Statucie Spółdzielni kwoty z tytułu wpisowego i udziału.

2. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni nastąpi po dopełnieniu formalności w ust. 1 i wpłaceniu na rachunek Spółdzielni pełnej zaoferowanej w przetargu kwoty pomniejszonej o wpłacone wadium.

3. Na spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się termin nie dłuższy jak 30 dni licząc od następnego dnia po dacie przetargu.

4. W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przedłużony do 2 miesięcy. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

5. Po upływie terminów określonych w ust. 3 lub 4 wadium przepada.

§ 5

1. Osoba, która uzyskała pierwszeństwo do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu zobowiązana jest wносить opłaty za dany lokal od następnego dnia po dacie przetargu z wyjątkiem lokali w realizacji.

2. Lokal zostanie przekazany protokołem zdawczo – odbiorczym po wpłaceniu do Spółdzielni pełnej zaoferowanej kwoty.
3. Z członkiem najpóźniej w terminie 3 miesięcy, będzie zawarta umowa notarialna o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na zasadach określonych w ustawie z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm.
Koszt zawarcia aktu notarialnego ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu ponosi członek. Do czasu zawarcia aktu notarialnego członkowi przysługuje ekspektatywa prawa odrębnej własności lokalu.

§ 6

Z przeprowadzonego przetargu komisja sporządza protokół, który podpisują członkowie komisji i osoba, która uzyskała pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu.

Rozdział II. Przepisy szczególne dla garaży.

§ 7

1. Wysokość wkładu garażowego określa Zarząd Spółdzielni i odpowiada on całości kosztów budowy przypadających na garaż łącznie z dojazdami i zagospodarowaniem terenu, powiększonych o odsetki od zaciągniętego na ten cel kredytu lub od środków własnych Spółdzielni zaangażowanych w procesie budowy w takiej wysokości, w jakiej pobiera Bank PKO BP od kredytu budowlanego – w przypadku garaży uzyskiwanych w procesie inwestycyjnym.
2. W przypadku zaś garażu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do garażu – jego wartość rynkowa ustalana jest przez rzeczoznawcę.
3. Pierwszeństwo nabycia prawa odrębnej własności garażu wyłaniane jest w drodze przetargu ograniczonego.
4. Jeżeli garaże wbudowane są w budynek, przetarg przeprowadza się wśród członków posiadających w nim prawo do lokalu lub ekspektatywę prawa do lokalu.
5. Wysokość wkładu garażowego, w przypadku, o którym mowa w ust. 1 i wartość, o której mowa w ust. 2 stanowią cenę wywoławczą w przetargu ograniczonym.
6. W przypadku braku zainteresowania ustanowieniem prawa odrębnej własności do garażu wśród członków, o których mowa w ust. 3 Spółdzielnia przeprowadza przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności garażu wśród członków zamieszkałych w osiedlu, na terenie, którego garaż jest zlokalizowany.
7. O przetargu ograniczonym na ustanowienie prawa odrębnej własności garażu Spółdzielnia powiadamia na piśmie członków posiadających lokale lub ekspektatywę prawa do lokalu w budynku z wbudowanymi w nim garażami.

8. W przypadku nie zawarcia na dzień przetargu wszystkich umów na realizację budowy lokali w danym budynku ilość garaży wbudowanych przeznaczonych do przetargu ustala się procentowo do ilości zawartych umów na realizację budowy lokali.
9. Przepisy niniejszego regulaminu odnoszą się również do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

§ 8

Traci moc dotychczasowy Regulamin zasad organizowania przetargów na uzyskanie pierwszeństwa do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Słupsku uchwalony przez Radę Nadzorczą S.M. „Kolejarz” w dniu 31.05.2011 r.

§ 9

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą S.M. „Kolejarz” w Słupsku Uchwałą nr 16/2016.... z dnia 18.04.2016 r.

SEKRETARZ R.N.


Stanisław Majchrzak

PRZEWODNICZĄCY R.N.


Andrzej Nazarko

Otrzymują:

1. PF
2. PS
3. PC

jr/jr