

REGULAMIN

**organizowania i przeprowadzania przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko –
Własnościową w Kętach przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu
mieszkalnego.**

§1

Podstawą prawną:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (jednolity tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 1285).
2. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst: Dz. U. z 2018 r.poz.845 z późn.zm.)
3. Statut Spółdzielni.

§2

1. O zakwalifikowaniu lokalu mieszkalnego do zbycia w drodze przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.
2. W celu wyłonienia kandydata na nabywcę w drodze zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielczego Zarząd Spółdzielni ogłasza, organizuje i przeprowadza przetarg ustny nieograniczony.
3. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w prasie lokalnej (Dziennik Polski), na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni www.smlwkety.pl – opatrzone datą umieszczenia na stronie.
4. Zarząd Spółdzielni może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników postępowania.
5. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 3

Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym powinno zawierać następujące informacje:

1. adres lokalu spółdzielczego,
2. kondygnacja, powierzchnia i zwięzły opis lokalu mieszkalnego,
3. cena wywoławcza,

4. czas i miejsce przetargu,
5. wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłacenia,
6. skutki uchylecia się od wpłacenia zaoferowanej kwoty nabycia odrębnej własności lokalu w terminie 14 dni od zakończenia przetargu,
7. warunki uznane przez Zarząd Spółdzielni za istotne np. opis stanu technicznego, termin ewentualnego zasiedlenia i informację o możliwości oglądania lokalu,
8. zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników postępowania.

§ 4

1. Cenę wywoławczą ustala się indywidualnie dla każdego lokalu przeznaczonego do zbycia w drodze przetargu na podstawie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, które w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu wpłacą wadium w wysokości 10% wartości rynkowej lokalu. Wadium nie podlega oprocentowaniu.
3. Wadium należy wpłacać na konto Spółdzielni w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu. Za datę wpływu uznaje się datę zaksięgowania kwoty wadium na koncie Spółdzielni
4. Wadium wpłacane przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet ceny nabycia prawa odrębnej własności i nie podlega zwrotowi.
5. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą :
 - a) odwołania przetargu
 - b) zamknięcia przetargu
 - c) unieważnienia przetargu.
6. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni jeśli uczestnik przetargu, który przetarg wygrał, uchylił się od wpłacenia w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu zaoferowanej kwoty nabycia odrębnej własności lokalu.
7. Zarząd może wyrazić zgodę na wydłużenie terminu wpłaty zaoferowanej kwoty nabycia do 30 dni po dostarczeniu stosownych dokumentów z banku udzielającego kredytu na jego nabycie.

§ 5

1. W przypadku nie rozstrzygnięcia I przetargu Zarząd w terminie 1 miesiąca od daty pierwszego przetargu ogłasza II przetarg. Ogłoszenie o przetargu Zarząd Spółdzielni

podaje do publicznej wiadomości co najmniej na 3 tygodnie przed wyznaczonym terminem II przetargu.

2. Osoba, która wygra przetarg, wpłaca wylicytowaną kwotę w dwóch ratach :
 - pierwsza 50 % ceny nabycia płatna w terminie 14 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu,
 - druga 50% płatna do roku od dnia rozstrzygnięcia przetargu, której spłatę zabezpiecza się wekslem własnym in blanco wraz z deklaracją wekslową.
3. Wadium wpłacane przez uczestnika przetargu zalicza się na poczet pierwszej raty.
4. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni jeśli uczestnik przetargu, który przetarg wygrał, uchylił się od wpłacenia w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu 50% ceny nabycia odrębnej własności.

§ 6

1. W przypadku nie rozstrzygnięcia II przetargu Zarząd w terminie 1 miesiąca od daty drugiego przetargu ogłasza III przetarg. Ogłoszenie o przetargu Zarząd Spółdzielni podaje do wiadomości co najmniej na 3 tygodnie przed wyznaczonym terminem III przetargu.
2. Osoba, która wygra przetarg, wpłaca wylicytowaną kwotę na następujących warunkach:
 - pierwsza wpłata 50 % ceny nabycia płatna w terminie 14 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu,
 - pozostała kwota w równych miesięcznych ratach przez okres 4 lat. której spłatę zabezpiecza się wekslem własnym in blanco wraz z deklaracją wekslową.
3. Wadium wpłacane przez uczestnika przetargu zalicza się na poczet pierwszej raty.
4. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni jeśli uczestnik przetargu, który przetarg wygrał, uchylił się od wpłacenia w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu 50% ceny nabycia odrębnej własności.

§ 7

1. Na czas ratalnej spłaty wylicytowanej kwoty nabycia na zasadach określonych w § 5 lub § 6 niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni zawiera z osobą która wygrała przetarg umowę najmu lokalu.
2. W czasie obowiązywania umowy najmu Najemca zobowiązany będzie do wnoszenia miesięcznych opłat z tytułu najmu na podstawie dostarczanych faktur. Wykazany w fakturze „czynsz,, za najem będzie ustalany na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu finansowo-rzeczowego na dany rok i będzie podlegał waloryzacji.

3. Decyzję o ustanowieniu aktem notarialnym prawa odrębnej własności do danego lokalu Zarząd podejmuje po wniesieniu przez najemcę całej ceny nabycia.

§ 8

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeśli żaden z uczestników przetargu ustnego nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.

§ 9

W przypadku nie rozstrzygnięcia trzech kolejnych przetargów Zarząd Spółdzielni ogłasza konkurs na najem lokalu. Warunki konkursu określa Regulamin konkursu na najem lokali mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kętach.

§ 10

1. Osoby stające do przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego obowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.
2. Regulamin przetargu winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej www.smlwkety.pl od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.

§ 11

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja przetargowa w 3 osobowym składzie.
2. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej wyznacza Zarząd Spółdzielni. W posiedzeniu Komisji może brać udział Radca Prawny Spółdzielni.
3. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania zwykłą większością głosów.
4. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Komisji przetargowej.

§ 12

1. Przewodniczący Komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom informacje o których mowa w § 3 oraz podaje do wiadomości imiona i nazwiska osób, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.
2. Przewodniczący Komisji przetargowej po sprawdzeniu tożsamości uczestników przetargu oraz wpłat wadium informuje, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

3. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 500 zł. z zaokrągleniem do pełnych złotych.
4. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeśli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
5. Po ustaniu zgłoszenia postąpień, Przewodniczący Komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby, która przetarg wygrała.
6. Dopuszcza się uczestnictwo w przetargu przez pełnomocnika pod warunkiem przedłożenia Przewodniczącemu Komisji pełnomocnictwa do czynności objętych przetargiem potwierdzonego przez notariusza.
7. Wygrywający przetarg - osoba na rzecz, której Spółdzielnia przeniesie własność lokalu, pokrywa koszty czynności notarialnych, wieczysto-księgowych związanych z nabyciem lokalu z przetargu.
8. Wygrywający przetarg pokrywa koszty eksploatacyjne z tytułu użytkowania lokalu od daty ustalonej przez Komisję przetargową w protokole przetargowym.

§ 13

1. Przewodniczący Komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu powinien zawierać następujące informacje:
 - a) imię i nazwisko Przewodniczącego oraz członków Komisji przetargowej,
 - b) termin i miejsce przetargu,
 - c) oznaczenie lokalu /adres/,
 - d) o obciążeniach finansowych,
 - e) o osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - f) o rozstrzygnięciach podjętych przez Komisję Przetargową wraz z uzasadnieniem,
 - g) najwyższą cenę osiągniętą w przetargu wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich,
 - h) imię, nazwisko i adres osoby ustalonej jako kandydat na nabywcę odrębnej własności lokalu.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisuje przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.

§ 14

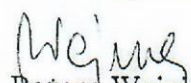
1. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzaniem przetargu do Zarządu Spółdzielni.

2. Skargę wnosi w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego.
3. Zarząd Spółdzielni może uznać skargę za niezasadną, nakazać powtórzyć czynności przetargowe albo unieważnić przetarg.
4. W przypadku wniesienia skargi Zarząd wstrzymuje dalsze czynności związane z wyłonieniem nabywcy na odrębną własność lokalu.

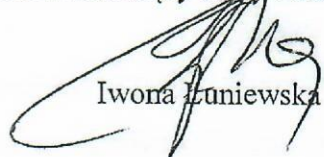
§ 15

1. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2018 z dnia 24.09.2018 r. i obowiązuje od dnia jego zatwierdzenia .
2. Regulamin zostanie opublikowany na stronie internetowej Spółdzielni i przedłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni.
3. Traci moc Regulamin z dnia 25.03.2013 r. zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2013 .

Sekretarz Rady Nadzorczej


Bożena Wojniak

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Iwona Łuniewska