

REGULAMIN

***przeprowadzania przetargów na ustanowienie
odrębnej własności lokali odzyskanych przez
Spółdzielnię Mieszkaniową „Dębina”
w Poznaniu***

§1

1. W przypadku odzyskania przez Spółdzielnię mieszkania, tj. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu przez osobę, która dotychczas zajmowała lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, do którego wygasło lokatorskie prawo, Spółdzielnia ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1 zamieszcza się w lokalnej prasie, na stronie internetowej Spółdzielni, oraz na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i w budynkach. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacje o przetargach dla kilku lokali mieszkalnych.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - a. termin i miejsce przetargu,
 - b. cenę wywoławczą, stanowiącą wartość rynkową lokalu
 - c. informacje o lokalu mieszkalnym (powierzchnię użytkową lokalu, ilość izb, piętro, oraz informację o ewentualnych pomieszczeniach przynależnych – piwnica, garaż) oraz o możliwości jego oględzin,
 - d. wysokość wadium i termin jego wpłacenia oraz numer rachunku bankowego Spółdzielni,
 - e. telefoniczny numer kontaktowy Spółdzielni,
 - f. informacje, że do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne spełniające warunki statutowe do ustanowienia prawa odrębnej własności,
 - g. ewentualne obciążenia nieruchomości,
 - h. informację o możliwości utraty wadium w przypadkach określonych w §2 ust 5 i §12 Regulaminu.
 - i. informację dotyczącą przepisów RODO, a w związku z tym obowiązku złożenia oświadczenia wyrażającego zgodę na przetwarzanie danych osobowych oferentów w celach realizacji procedur przetargowych.

§2

1. Do przetargu mogą przystąpić zarówno osoby fizyczne jak i osoby prawne, spełniające warunki statutowe do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu.
2. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie w terminie i na rachunek Spółdzielni podany w ogłoszeniu - wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej, o której jest mowa w §3 Regulaminu.

3. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia lokalu mieszkalnego.
4. Spółdzielnia w terminie 30 dni dokona zwrotu wadium wpłaconych przez pozostałych uczestników przetargu przelewem na rachunek bankowy, z którego dokonano wpłaty, chyba że uczestnik na piśmie wskaże inny rachunek.
5. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni w razie uchylenia się uczestnika, który przetarg wygrał od zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu oraz w przypadkach, o których mowa w §12 Regulaminu.

§3

Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, na podstawie sporządzonego operatu szacunkowego.

§4

1. W celu przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni może powołać Komisję Przetargową spośród pracowników Spółdzielni lub zlecić przeprowadzenie przetargu niezależnej firmie zewnętrznej, przedmiotem działalności, której jest obrót nieruchomościami.
2. Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd liczy trzech członków, w skład, której wchodzi:
 - a. członek Zarządu,
 - b. dwóch pracowników Spółdzielni.Pracami Komisji Przetargowej kieruje Przewodniczący. Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół. Protokół następnie zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku zlecenia przeprowadzenia przetargu firmie zewnętrznej, Zarząd kieruje zapytania ofertowe do kilku firm, a następnie dokonuje wyboru spośród złożonych ofert według kryterium cenowego. Funkcje Przewodniczącego, w przypadku zlecenia przeprowadzenia przetargu pełni wyznaczona przez ten podmiot osoba. Do Przewodniczącego mają odpowiednio zastosowanie postanowienia niniejszego Regulaminu.
4. Nadzór nad przebiegiem przetargu mogą sprawować Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni.



§5

1. Przetarg odbywa się w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu, nie wcześniej niż po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.
2. Przetarg odbywa się dla każdego lokalu mieszkalnego oddzielnie.

§6

Przetarg jest ważny w przypadku uczestniczenia w nim nawet jednej osoby, która zaoferuje cenę wyższą od ceny wywoławczej lub zgłosi przebicie ceny wywoławczej.

§7

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg podając do wiadomości uczestników informacje o:
 - a. przedmiocie przetargu,
 - b. stanie technicznym lokalu,
 - c. cenie wywoławczej,
 - d. wpłaconych wadium,
 - e. terminie uiszczenia ceny nabycia (do 90 dni),
 - f. przypadku wadium, w przypadku gdy nabywca wygrywający przetarg, nie wpłaci w terminie pozostałej części ceny nabycia oraz w przypadku gdy nabywca odstąpi od zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu,
 - g. możliwości odstąpienia lub przerwania przetargu bez podania przyczyn, z zastrzeżeniem §11 Regulaminu.
 - h. warunkach zwrotu wadium, pozostałym uczestnikom przetargu.
2. Otwarcie ofert następuje w sposób jawny w obecności oferentów poprzez otwarcie ofert w kolejności ich złożenia.
3. Dopuszcza się reprezentowanie oferenta przez pełnomocnika. W przypadku pozostawania przez oferenta w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustawowa wspólność majątkowa małżeńska oferta powinna zostać złożona przez obojga małżonków lub przez jednego z nich, legitymującego się pełnomocnictwem, zgodnie z ust. 4.
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem.
5. Przewodniczący komisji po otwarciu wszystkich ofert, stwierdza który z oferentów zaoferował najwyższą kwotę i przystępuje do licytacji ustnej.

W przypadku złożenia dwóch lub więcej ofert równorzędnych z najwyższą ceną przeprowadza się licytację ustną tylko pomiędzy tymi oferentami.

§8

1. Uczestnicy przystępują do licytacji ustnej ceny mieszkania dopóty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszego postąpienia. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1.000 zł.
2. Cena zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą.
3. W przypadku braku postąpienia po trzecim wywołaniu zaoferowanej ceny mieszkania, prowadzący ogłasza licytację ustną za zakończoną i wymienia uczestnika, który zaoferował najwyższą kwotę i wygrał przetarg.

§9

Protokół z przetargu określa:

1. termin i miejsce przetargu,
2. lokal mieszkalny będący przedmiotem przetargu,
3. liczbę osób dopuszczonych do przetargu,
4. wyniki przetargu,
5. cenę nabycia (wylicytowaną) w przetargu,
6. imię i nazwisko oraz adres nabywcy,
7. wzmiankę o odczytaniu protokołu,
8. podpisy członków Komisji Przetargowej i nabywcy.

§10

1. Uczestnik, który wygrał przetarg, nabywa odrębną własność lokalu, będącego przedmiotem przetargu na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni. Lokal zostaje wydany w aktualnym stanie technicznym, a ewentualny remont nabywca wykona we własnym zakresie i na własny koszt.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do podjęcia decyzji przez Zarząd w sprawie ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu.



3. Ustanowienie prawa do lokalu następuje po dokonaniu przez nabywcę wpłaty pełnej (wylicytowanej) ceny nabycia w terminie 90 dni od dnia zakończenia licytacji.

§11

1. Komisja przetargowa jest upoważniona do przerywania czynności przetargowych w przypadku zaistnienia okoliczności, które nie są przewidziane w niniejszym Regulaminie.
2. Spółdzielnia zastrzega sobie możliwość odstąpienia lub przerywania przetargu bez podania przyczyn. W przypadkach braku złożenia ofert lub odstąpienia od przetargu, o którym mowa w zd. 1, Spółdzielnia wyznacza nowy termin przetargu.
3. W przypadku braku osób zainteresowanych nabyciem prawa odrębnej własności lokalu stanowiącego przedmiot przetargu, Spółdzielnia ogłasza przetarg na najem tegoż lokalu mieszkalnego, na warunkach określonych w ***Regulaminie przetargu na najem lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” w Poznaniu.***

§12

1. Nabywca, który w terminie nie uiści ceny nabycia traci prawa wynikające z przybicia oraz złożone wadium.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności, w przypadkach gdy:
 - a. nabywca, który w terminie nie uiści ceny nabycia traci prawa wynikające z przybicia oraz złożone wadium,
 - b. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu lub części wspólnych stanowiących mienie Spółdzielni zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacji gdy dokona spłaty całego zadłużenia wraz odsetkami, zgodnie z art. 16 (1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - c. osoba bliska członkowi Spółdzielni w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§13

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Statutu Spółdzielni oraz Kodeksu Cywilnego.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/19 z dnia 11.03.2019 r.

Orkaczowski

R. Jankowski

Uchwała Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina”
Nr. 12/19.... z dnia 11.03.... 2019r

W sprawie : **zatwierdzenia „Regulaminu przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali odzyskanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Dębina” w Poznaniu”**

Na podstawie § 57 ust. 1 pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” w Poznaniu, Rada Nadzorcza postanawia co następuje:

§ 1

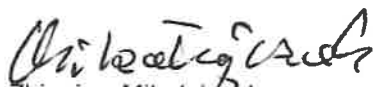
1. Rada Nadzorcza zatwierdza Regulamin przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali odzyskanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Dębina” w Poznaniu.
2. Regulamin stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SM „Dębina”


Zbigniew Mikołajczak

z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

SM „Dębina”

Robert Jaskulski

