

**REGULAMIN OKREŚLAJĄCY TRYB I ZASADY PRZETARGU NA
USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU
MIESZKALNEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZAŁĘSKA HAŁDA”
W KATOWICACH**

I. PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz.U z 2013r., poz. 1222 z późniejszymi zmianami),
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda” w Katowicach

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

§ 1

Regulamin określa zasady i tryb przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z odzysku, wolnego w sensie prawnym do którego wygasło spółdzielcze prawo bądź ustał stosunek najmu.

§ 2

Przetarg organizuje się, o ile członkowie Spółdzielni oczekujący na lokal na podstawie zawartych umów o kolejności przydziału, nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, nie skorzystają z oferty zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 3

1. Przetargi ogłaszane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Załęska Hałda” w Katowicach mają charakter otwarty – w formie licytacji ustnej.
2. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne osobiście lub pełnomocnicy tych osób, posiadający pełnomocnictwa z podpisem notarialnie poświadczonym do występowania w ich imieniu oraz osoby prawne poprzez swoich przedstawicieli bądź pełnomocników z ważnymi pełnomocnictwami wraz z dokumentem (np. KRS, CEIDG) upoważniającym do jego udzielenia.

§ 4

1. Kwotę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu określona w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Spółdzielni.
2. Wysokość wadium wynosi 10 % kwoty wywoławczej.

3. Wadium płatne jest przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni wskazany w ogłoszeniu o przetargu.
Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni.
4. Osoba przystępująca do przetargu zobowiązana jest do przedłożenia w Dziale Członkowsko – Mieszkaniowym Spółdzielni dowodu wpłaty wadium najpóźniej na 1 godzinę przed rozpoczęciem przetargu.
5. Wpłacone wadium zalicza się na poczet wylicytowanej kwoty.
6. Wadium zostaje zwrócone z zastrzeżeniem ust. 5, w terminie 5 dni roboczych od dnia:
 - odwołania lub unieważnienia przetargu,
 - zamknięcia przetargu,
 - zakończenia przetargu wynikiem negatywnym, tj. gdy nie zostały spełnione warunki określone w § 13,
 - rezygnacji z przetargu.
7. Od kwot wniesionych tytułem wadium nie nalicza się odsetek.
8. Wadium przechodzi na rzecz organizatora jeżeli:
 - wygrywający przetarg w terminie 30 dni od daty wygrania przetargu nie dokona wpłaty wylicytowanej kwoty,
 - wygrywający odstąpił od zawarcia umowy.

§ 5

1. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w jej siedzibie, co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - a) organizatora przetargu,
 - b) formę przetargu,
 - c) określenie przedmiotu objętego przetargiem,
 - d) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
 - e) wysokość ceny wywoławczej,
 - f) wysokość wadium oraz sposób i termin wpłacenia wadium,
 - g) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny

§ 6

1. Nabyty w drodze przetargu lokal mieszkalny może być przeznaczony wyłącznie na cele mieszkaniowe.
2. Wygrywający przetarg nabywa lokal w stanie technicznym w jakim znajduje się on w dniu przetargu. Remont lokalu nabywca obowiązany jest wykonać na własny koszt i we własnym zakresie zgodnie ze sztuką budowlaną.

III. ZASADY PROCEDURY PRZETARGOWEJ:

§ 7

1. Przetarg przeprowadza Komisja w składzie 3 osób spośród pracowników Spółdzielni:

- pracownik DCM,
- kierownik SSP,
- pracownik DFK
- samodzielny specjalista SE.

2. W pracach Komisji uczestniczy wyznaczony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni jej członek.

3. Każdorazowo przed przetargiem członkowie Komisji wybierają ze swego grona Przewodniczącą Komisji, oraz osobę sporządzającą protokół.

4. Członkami Komisji nie mogą być osoby, które z przystępującymi do przetargu pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

Członkami Komisji nie mogą być również osoby, które pozostają z przystępującymi do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

§ 8

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

1. przedstawienie dowodu wpłacenia wadium na konto Spółdzielni,
2. okazanie dowodu tożsamości i podanie numeru Pesel, jeżeli uczestnikiem przetargu jest osoba fizyczna,
3. złożenie stosownych pełnomocnictw, jeżeli osoba fizyczna nie działa osobiście,
4. w przypadku osoby pozostającej w związku małżeńskim i we wspólności majątkowej małżeńskiej – przedłożenie pisemnej zgody współmałżonka nie biorącego udziału w przetargu,
5. w przypadku osoby prawnej, złożenie aktualnego wypisu z właściwego rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej (wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą przetargu),
6. złożenie przez uczestnika przetargu pisemnego oświadczenia, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu, statutem Spółdzielni, Regulaminem przetargu oraz przyjęciu bez zastrzeżeń warunków przetargu.

§ 9

1. Przetarg odbywa się publicznie, zaś jego przebieg jest protokołowany.
2. Zakres działania komisji przetargowej obejmuje:
 - przedstawienie warunków przetargowych,

- sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy osób biorących udział w przetargu,
 - potwierdzenie zgodności wniesienia wadium,
 - dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób, które spełniły warunki określone w § 8,
 - podanie charakterystyki mieszkania / położenie, kondygnacja i ewentualne inne dane /,
 - podanie wysokości postąpień, które zostają ustalone na 1.000,00 zł / słownie: jeden tysiąc złotych/,
 - przeprowadzenie licytacji,
 - sporządzenie protokołu przetargowego.
3. Osoby przystępujące do przetargu otrzymują znak identyfikacyjny, którym obowiązane są posługiwać się w czasie licytacji.
 4. Prowadzący podaje kolejność oferowanych mieszkań / od najwyższej wartości do najniższej /.
 5. Przewodniczący komisji podaje kwotę wywoławczą i informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej kwoty dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
 6. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne, coraz to wyższe kwoty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia.
 7. Po ustaniu postąpień prowadzący przetarg uprzedza obecnych, że po trzecim powtórzeniu ostatnio zaoferowanej ceny, dalsze postąpienia nie będą przyjmowane. Powtarza trzykrotnie ostatnio zaoferowaną cenę i wymienia nabywcę, którego dane zostaną wpisane do protokołu przetargu.
 8. Prowadzący nie może rozpocząć przetargu na lokal następny, o ile nie zostanie zakończony przetarg na lokal poprzedni lub przetarg na ten lokal zostanie odwołany lub unieważniony.
 9. Osoba, która nie wygrała przetargu na lokal o najwyższej wysokości wadium może przystąpić do przetargu na lokal o niższym wadium organizowanym w tym samym dniu.
 10. Osoba wygrywająca jeden z przetargów nie może uczestniczyć w następnym bez wpłaty odrębnego wadium.

§ 10

1. Po zakończeniu przetargu komisja ogłasza wyniki i sporządza protokół, który winien zawierać:
 - miejsce i datę przetargu,
 - skład Komisji przetargowej,
 - kolejność i charakterystykę przedmiotu przetargu,
 - kwotę wywoławczą, wysokość postąpień,
 - dane osoby lub firmy wyłonionej w przetargu jako nabywcy lokalu,
 - wysokość najwyższej kwoty uzyskanej w wyniku licytacji,

- podpisy członków komisji przetargowej i uczestniczącego w jej pracach członka Rady Nadzorczej
 - Podpis osoby wygrywającej przetarg.
2. Protokół sporządza się w dwóch egzemplarzach, po jednym dla Spółdzielni i wygrywającego przetarg.

§ 11

1. Osoba wygrywająca przetarg obowiązana jest w terminie 30 dni od zakończenia przetargu wpłacić kwotę nabycia zaoferowaną w przetargu na konto Spółdzielni (pomniejszoną o wadium zaliczone na poczet wylicytowanej kwoty)..
2. Z osobą wygrywającą przetarg, po wpłaceniu przez nią zaoferowanej kwoty, zostanie zawarta umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem przetargu, jednak nie później niż w ciągu 30 dni od daty wpływu kwoty nabycia na konto Spółdzielni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego obciążają osobę, na rzecz której zostaje ustanowiona odrębna własność lokalu.
4. Nabywca lokalu ma możliwość ubiegania się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
5. Wydanie lokalu nastąpi po zawarciu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o której mowa w ust. 2.
6. Nie spełnienie warunków określonych w ust. 1, jak również nie przystąpienie do zawarcia notarialnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu uprawnia Spółdzielnię do odstąpienia od zawarcia umowy.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

Regulamin niniejszy wykładany jest do powszechnego wglądu w Dziale Członkowsko – Mieszkaniowym S.M. "Załęska Hałda" w Katowicach przy ul. Kwiatkowskiego 8.

§ 13

Przetarg jest ważny, jeżeli zgłosiła w nim udział co najmniej jedna osoba i zaoferowała przynajmniej jedno postąpienie powyżej kwoty wywoławczej.

§ 14

1. Jeżeli dwa kolejne przetargi zakończą się wynikiem negatywnym, Zarząd Spółdzielni ogłasza trzeci przetarg obniżając kwotę wywoławczą ustaloną przy ogłoszeniu poprzednich przetargów o 5 %.
2. Jeżeli trzeci przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd organizuje czwarty przetarg, w którym wysokość kwoty wywoławczej może być obniżona o 5 % od kwoty wywoławczej trzeciego przetargu.
3. Jeżeli czwarty przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd organizuje piąty przetarg, w którym wysokość kwoty wywoławczej może być obniżona nie więcej niż o 20 % od kwoty wywoławczej pierwszego przetargu.
4. Jeżeli piąty przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd organizuje kolejne przetargi, w których wysokość kwoty wywoławczej pozostaje na poziomie kwoty wywoławczej piątego przetargu.

§ 15

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny. W takiej sytuacji Spółdzielnia niezwłocznie zwraca osobom chętnym do przystąpienia do przetargu wpłacone wadium. Zwrot wadium następuje zgodnie z § 4 ust. 6 Regulaminu.

§ 16

W sprawach nie unormowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda Katowicach w dniu 15.09.2015 roku Uchwałą nr 41/RN/2015 i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
2. Traci moc Regulamin określający tryb i zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego zatwierdzony na posiedzeniu Zarządu w dniu 01.08.2008r. z późniejszymi zmianami.