

REGULAMIN

ZASAD PRZETARGÓW NA USTANAWIANIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ PRAWA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO W ZASOBACH MIĘDZYKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM” W BYDGOSZCZY

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia dla wolnych lokali mieszkalnych ustanawia :
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
 - 2) odrębną własność lokalu.
2. Ustanawianie praw do lokali o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu odbywa się w drodze przetargu.
3. Przetarg przeprowadza się w formie :
 - 1) przetargu ustnego nieograniczonego,
 - 2) przetargu pisemnego nieograniczonego.
4. Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.

§ 2

Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni.

§ 3

1. Zabrania się uczestniczenia w przetargu członkom Zarządu jeżeli :
 - 1) są członkami rodziny stającego do przetargu lub jego prawnego zastępcy,
 - 2) pozostają ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

2. Członek Zarządu, który w toku postępowania przetargowego stwierdzi, że zachodzą okoliczności, o których mowa w ust.1 niezwłocznie wyłącza się z przetargu.
3. W wypadkach o których mowa w ust.1 i 2 niniejszego paragrafu Zarząd ustanawia Pełnomocnika do przeprowadzenia przetargu.

ZASADY PRZEPROWADZANIA PRZETARGU

§ 4

1. Przed przystąpieniem do przetargu Spółdzielnia ustala rynkową wartość lokalu mieszkalnego określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Na podstawie rynkowej wartości lokalu Zarząd Spółdzielni ustala dla celów przetargu :
 - 1) wkład mieszkaniowy (spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu)
 - 2) wkład budowlany (odrębna własność lokalu).

§ 5

Po wyznaczeniu terminu przetargu Spółdzielnia powinna bezwzględnie ogłosić informację o przetargu w witrynie internetowej Spółdzielni oraz tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, dodatkowo można ogłosić :

- 1) w lokalnej prasie,
- 2) na tablicach ogłoszeń w nieruchomościach budynkowych według miejsca położenia lokalu objętego przetargiem,
- 3) portalu tematycznym specjalizującym się w obrocie nieruchomościami.

§ 6

Informacja o przetargu winna zawierać w szczególności :

- 1) nazwę i adres Spółdzielni,
- 2) opis i lokalizację lokalu mieszkalnego,
- 3) termin postawienia lokalu do dyspozycji,
- 4) termin w jakim można oglądać lokal stawiany do przetargu,
- 5) cenę prawa do lokalu (wartość rynkowa lokalu częściowa lub pełna),
- 6) wartość (rynkową) nakładów wykonanych w lokalu (ulepszenia),
- 7) cenę wywoławczą pierwszeństwa za ustanowienie prawa do lokalu i postąpienie,
- 8) wysokość wadium i termin do którego winno być wniesione,

- 9) informację o terminie zwrotu wadium uczestnikom, którzy nie wygrali przetargu,
- 10) termin w jakim należy wnieść : cenę prawa do lokalu, wartość nakładów w lokalu (ulepszenia), wartość wylicytowanego lub ofertowanego pierwszeństwa za ustanowienie prawa do lokalu,
- 11) szczególne warunki jakie musi spełniać osoba przystępująca do przetargu,
- 12) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu lub otwarcia ofert.

§ 7

1. Wadium ustala się w wysokości od 2% do 5% wartości rynkowej lokalu.
2. Wadium wnosi się na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium wszystkim uczestnikom przetargu, oprócz wygrywającego w terminie wskazanym w informacji.
4. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium wszystkim uczestnikom przetargu w przypadku jego odwołania w terminie 7 dni od daty przetargu.
5. Wysokość wadium nie podlega zwrotowi osobie wygrywającej przetarg lecz zostaje zarachowane na poczet ceny prawa do lokalu.
6. Wygrywający, który w terminie określonym w informacji o przetargu nie dokona wpłat o których mowa w § 6 ust.10 niniejszego regulaminu traci prawo do lokalu mieszkalnego oraz wpłacone wadium.
7. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od ustanawiania i pobierania wadium.

§ 8

1. Cenę wywoławczą pierwszeństwa za ustanowienie prawa do lokalu ustala się w wysokości od 2% do 5% wartości rynkowej lokalu, którą zaokrągla się do pełnych 100 zł według ogólnie przyjętych zasad.
2. Postąpienie w licytacji lub ofercie nie może wynosić mniej niż 500 zł.
3. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od ustanawiania ceny pierwszeństwa przy organizowaniu drugiego przetargu, kiedy pierwszy nie doszedł do skutku.

§ 9

1. Osoby stawające do przetargu mają prawo zapoznać się z treścią i zasadami niniejszego regulaminu.
2. Regulamin winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się informacji o przetargu.

§ 10

1. Przetarg odbywa się w miejscu i terminie określonym w informacji.
2. Przetarg organizuje Zarząd Spółdzielni poprzez :
 - 1) zapoznanie uczestników z warunkami przetargowymi i niniejszym regulaminem,
 - 2) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
 - 3) potwierdzenie dokonania wpłaty wadium przez wszystkich uczestników przetargu (w przypadku gdy wadium jest wymagane),
 - 4) dopuszczenie do przetargu wyłącznie osób spełniających warunki określone w pkt 2 i 3 lub ich pełnomocników,
 - 5) przeprowadzenie przetargu (licytacja lub pisemne oferty) w zakresie ustalenia wartości pierwszeństwa za ustanowienie prawa do lokalu,
 - 6) sporządzenie protokołu przetargowego.
3. Przetarg może być przeprowadzony przez :
 - 1) Zarząd,
 - 2) komisję powołaną przez Zarząd,
 - 3) zlecenie tych czynności :
 - a) Notariuszowi,
 - b) Komornikowi.

§ 11

1. Stawienie się jednego licytanta lub złożenie jednej oferty pisemnej wystarcza do odbycia przetargu.
2. Licytant może brać udział w licytacji osobiście lub przez pełnomocnika. Nie dotyczy to sytuacji gdy przetarg przeprowadza się na podstawie pisemnych ofert.

3. Pełnomocnictwo do udziału w przetargu winno być udzielone w formie pisemnej z podpisem poświadczonym przez Notariusza, Sekretarza Miasta lub Gminy.
4. Licytant – osoba prawna winna być reprezentowana przez uprawnione osoby, które zobowiązane są do złożenia do protokołu przetargu aktualnego wypisu z Krajowego Rejestru Sądowego. Pełnomocnik osoby prawnej obok wypisu z rejestru składa pełnomocnictwo sporządzone wg zasady określonej w ust.3 niniejszego paragrafu. Potwierdzenia nie wymaga pełnomocnictwo udzielone radcy prawnemu lub adwokatowi zastępującemu osobę prawną.

§ 12

1. Licytacja rozpoczyna się od wywołania ceny pierwszeństwa za ustanowienie prawa do lokalu.
2. Postąpienie zostaje podane w informacji o przetargu.
3. Prowadzący przetarg uprzedzając o tym obecnych, po trzecim ogłoszeniu zamyka przetarg i udziela przybicia licytantowi, który zaoferował co najmniej cenę wywołania pierwszeństwa lub najwyższą cenę pierwszeństwa.
4. Przy przetargu pisemnym wybiera się oferenta, który zadeklarował co najmniej cenę wywołania pierwszeństwa lub najwyższą cenę pierwszeństwa.
5. W przypadku gdy przy przetargu pisemnym dwóch oferentów zadeklaruje jednakową cenę pierwszeństwa Zarząd Spółdzielni jest upoważniony do :
 - 1) wybrania oferenta, który jest członkiem Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” zamieszkałym lub oczekującym,
 - 2) przeprowadzenia czynności przetargowych - dodatkowych polegających na poinformowaniu obu oferentów o konieczności ponownego zadeklarowania ceny pierwszeństwa i wybrania tego oferenta, który zaoferuje wyższą cenę pierwszeństwa.

§ 13

1. Podstawą prawną przeprowadzenia przetargu na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest art.12¹

ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. „o spółdzielniach mieszkaniowych” (t.j. Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn.zm.).

2. Podstawą prawną szczególnych warunków jakie musi spełniać osoba przystępująca do przetargu na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest art.30 ust.1 pkt.1 i pkt.2 oraz ust.1a ustawy z dnia 26.10.1995r. „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” (t.j. Dz.U. z 2000r. Nr 98 poz.1070 z późn.zm.).

§ 14

Podstawą prawną przeprowadzania przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności jest art.11 ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. „o spółdzielniach mieszkaniowych” (t.j. Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn.zm.).

§ 15

1. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół, który powinien zawierać :
 - 1) oznaczenie miejsca i czasu przetargu
 - 2) imiona i nazwiska prowadzących przetarg, ze wskazaniem osoby prowadzącej licytację,
 - 3) wysokość ceny wywoławczej pierwszeństwa za ustanowienie prawa,
 - 4) zaproponowaną cenę,
 - 5) imię, nazwisko i miejsce zamieszkania nabywcy (nazwę i siedzibę osoby prawnej),
 - 6) wysokość ceny prawa do lokalu, wartość nakładów, wartość pierwszeństwa za ustanowienie prawa do lokalu oraz sumę jaką nabywca uiścił na poczet należności,
 - 7) wzmiankę o odczytaniu protokołu,
 - 8) podpisy prowadzących przetarg,
 - 9) przesłane pisemne oferty na wszystkie wartości objęte przetargiem.

2. Po przetargu pisemnym jeżeli uczestniczyło w nim co najmniej dwóch oferentów zawiadamia się ich poprzez :
 - 1) powiadomienie osoby która wygrała przetarg,
 - 2) powiadomienie pozostałych osób z podaniem kwoty, która została zaoferowana jako najwyższa.

§ 16

W przypadku gdy nabywca nie dokona czynności niezbędnych do objęcia lokalu w przewidzianym terminie Zarząd może zaproponować nabycie lokalu osobie,

która w przetargu zaproponowała drugą w kolejności cenę, jeżeli osoba ta wyrazi na powyższe zgodę.

§ 17

1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończy się wynikiem negatywnym lub wygrywający przetarg nie dopełni warunków przetargowych, a nie zachodzi przypadek określony w § 16, zarządza się **kolejne przetargi**.
2. Zarząd Spółdzielni przeprowadzając **kolejne przetargi może obniżyć cenę wywoławczą i ceny innych elementów przetargu (pierwszeństwo za ustanowienie prawa do lokalu, postąpienie w licytacji, nakłady wykonanych w lokalu ulepszeń i wadium) o 10 (dziesięć) procent w stosunku do cen ustalonych w poprzednim przetargu.**
3. **Brak ofert w trzech kolejnych przetargach upoważnia Zarząd Spółdzielni do :**
 - 1) **ustalenia ceny wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i cen innych elementów przetargu o których mowa w ust.2 niniejszego paragrafu w drodze kolejnych rokowań za najwyższe uzyskane ceny,**
 - 2) **dokonania rozliczenia z osobą uprawnioną ze środków finansowych Spółdzielni.**

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18

1. *Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy w dniu 19 września 2019r. uchwałą nr 28/2019 z dnia 19 września 2019r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.*
2. *Traci moc regulamin „zasad przetargów na ustanawianie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy z dnia 26 listopada 2009r. (uchwała nr 37/2009 z dnia 26.11.2009r.) wraz z aneksami.*

Sekretarz
RADY NADZORCZEJ

tnż. Barbara Grzegorzewicz

Przewodniczący
RADY NADZORCZEJ

tnż. Jeremi Konkołowski