

REGULAMIN

zasad organizowania i przeprowadzania przetargów na ustanowienie
prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w Spółdzielni
Mieszkaniowej „PÓŁNOC” w Częstochowie

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2021.1208 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia z 23 kwietnia 1964r- Kodeks Cywilny (Dz.U.2022.1360 z późniejszymi zmianami)
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „PÓŁNOC” w Częstochowie

Postanowienia ogólne.

§ 1

Przedmiotem przetargu jest pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego odzyskanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „PÓŁNOC” w Częstochowie zwanej dalej „Spółdzielnią”, wolnego w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.

§ 2

1. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego jest poprzedzone postępowaniem polegającym na zaproszeniu do wzięcia udziału w przetargu ustnym w formie licytacji, adresowanym do: nieokreślonego kręgu adresatów – wszystkich zainteresowanych przetargiem (przetarg nieograniczony).
2. Do przetargu mogą przystępować osoby fizyczne i osoby prawne.

§ 3

Ogłoszenie przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1 regulaminu, następuje nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu i stwierdzenia braku roszczeń o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, który ma być przedmiotem przetargu.

§ 4

Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni na podstawie niniejszego regulaminu.

Komisja przetargowa

§ 5

1. Przetarg odbywa się pod nadzorem powołanej przez Zarząd Spółdzielni, Komisji Przetargowej składającej się z 3 - 5 osób.

2. W skład Komisji Przetargowej wchodzi:

- pracownik Działu Windykacji Opłat i Spraw Członkowskich,
- pracownik Administracji Osiedla , w którym położony jest lokal mieszkalny
- radca prawny Spółdzielni,
- ewentualnie także osoba desygnowana przez Zarząd Spółdzielni

W ramach wykonywania funkcji nadzorczo- kontrolnej w przetargu bierze udział wytypowany członek Rady Nadzorczej.

3. W Komisji Przetargowej nie mogą brać udziału osoby:

- a) będące członkami rodziny stawającego do przetargu,
- b) pozostające ze stawającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

4. Członek Komisji Przetargowej, który stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce określone w ust. 3 okoliczności, powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego udziału w Komisji Przetargowej.

5. Pracownik Działu Windykacji Opłat i Spraw Członkowskich, na 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu powiadamia telefonicznie wszystkich członków Komisji o dniu posiedzenia przetargowego.

§ 6

Do zakresu działań Komisji Przetargowej należy m.in.:

- a) odczytanie warunków przetargowych,
- b) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
- c) sprawdzenie czy stawający do przetargu wpłacili wadium, zgłosili udział w przetargu oraz złożyli oświadczenie o zapoznaniu się regulaminem przetargu,
- d) dopuszczenie do udziału w przetargu jedynie osób spełniających warunki określone niniejszym regulaminem,
- e) przeprowadzenie licytacji,
- f) sporządzenie protokołu z licytacji, wyboru ofert.

Warunki przetargu

§ 7

1. Zainteresowanych przetargiem powiadamia się poprzez ogłoszenie warunków przetargu w lokalnej prasie, wywieszenie ogłoszeń na tablicy w siedzibie biura Zarządu Spółdzielni, jak również na stronie internetowej - na 2 tygodnie przed terminem przetargu.
2. W ogłoszeniu o przetargu nieograniczonym podaje się co najmniej:
 - a) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
 - b) termin i miejsce przetargu,
 - c) przedmiot przetargu,
 - d) dane określające lokal mieszkalny tj.: lokalizację lokalu, powierzchnię, położenie na kondygnacji,
 - e) cenę wywołania,
 - f) termin w jakim można dokonywać oględzin lokalu,
 - g) informacje dotyczące wadium - jego wysokość, termin i sposób wpłaty,
 - h) zastrzeżenie, że ogłaszającej przetarg Spółdzielni przysługuje prawo odwołania, unieważnienia przetargu bez podawania przyczyn, uznania przetargu za nie dający rezultatu ,
 - i) informację, że wygrywający przetarg ponosi koszty: wynagrodzenia notariusza za czynności związane z zawarciem aktu notarialnego umowy przenoszącej własność lokalu, koszty postępowania wieczystoksięgowego, koszty wykupu gruntu,
 - j) termin zapłaty ceny nabycia,
 - k) ewentualnie inne warunki określone przez Zarząd Spółdzielni.
3. Dział Windykacji Opłat i Spraw Członkowskich Spółdzielni opracowuje warunki przetargowe określone w ust. 2 oraz zleca publikację ogłoszeń .

§ 8

1. Cenę wywołania będącą wysokością odpowiedniego wkładu podaje każdorazowo Zarząd Spółdzielni w oparciu o operat szacunkowy dotyczący tego lokalu, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadające na dany lokal kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Cenę wywołania stanowi wartość rynkowa nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z zastrzeżeniem §14 niniejszego regulaminu.

4. Wysokość wadium każdorazowo ustala Zarząd Spółdzielni, które jednak nie może wynosić mniej niż 3% ustalonej ceny wywołania.

§ 9

1. Przystępujący do przetargu obowiązany jest wpłacić w kasie Spółdzielni, najpóźniej w dniu przetargu, na godzinę poprzedzającą przetarg, wadium w wysokości podanej w ogłoszeniu o warunkach przetargu.

2. Przystępujący do przetargu obowiązany jest nadto najpóźniej w dniu przetargu, na godzinę przed jego rozpoczęciem dokonać w siedzibie biura Zarządu Spółdzielni zgłoszenia udziału w przetargu oraz złożyć oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu określonymi regulaminem.

3. Nie wywiązanie się z obowiązku o którym mowa w ust.1 lub wpłacenie wadium po upływie wyznaczonego terminu skutkuje niedopuszczeniem przystępującego do udziału w przetargu.

§ 10

Przetarg odbywa się w drodze publicznej licytacji w obecności i pod nadzorem Komisji Przetargowej.

§ 11

1. Po otwarciu przetargu przewodniczący Komisji Przetargowej podaje do wiadomości obecnych:

- a) warunki przetargu,
- b) cenę wywołania,
- c) wysokość postąpień.

2. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywołania, z zaokrągleniem wzwyż do pełnych złotych.

3. Licytację rozpoczyna wywołanie ceny i wezwanie uczestników do oferowania korzystniejszej ceny (postąpień).

4. Zaoferowana kwota przestaje wiązać, gdy inny licytant zaoferował cenę wyższą.

5. Po ustaniu postąpień Przewodniczący Komisji Przetargowej uprzedza obecnych licytantów, że po trzecim obwieszczeniu dalsze postąpienia nie będą przyjęte, obwieści ostatecznie zaoferowaną cenę, a następnie zamknie przetarg i wymieni licytanta, który zaoferował najwyższą cenę.

6. Niezwłocznie po zamknięciu przetargu Komisja Przetargowa na jawnym posiedzeniu ogłasza postanowienie co do przybicia na rzecz licytanta, który zaoferował najwyższą cenę.

7. W postanowieniu o przybiciu wymienia się imię i nazwisko nabywcy, oznaczenie lokalu mieszkalnego, datę przetargu i wylicytowaną cenę.

§ 12

1. W licytacji nie mogą uczestniczyć:

- a) osoby obecne na licytacji w charakterze urzędowym,
- b) licytant który nie wykonał warunków poprzedniej licytacji.

2. W licytacji można uczestniczyć osobiście lub przez pełnomocnika.

3. Pełnomocnictwo do udziału w licytacji powinno być stwierdzone dokumentem, z podpisem poświadczonym przez notariusza.

§ 13

1. Stawienie się jednego licytanta wystarcza do odbycia przetargu.

2. Przetarg uważa się za nie dający rezultatu jeżeli:

- a) żaden z licytantów nie zaoferuje ceny wywołania,
- b) w wypadku stawienia się jednego licytanta, który nie zaoferuje ceny wywołania podwyższonej co najmniej o kwotę jednorazowego postąpienia.

§ 14

1. W wypadku jeżeli przetarg nieograniczony nie dał rozstrzygnięcia (brak oferentów lub określonych w § 13 ust. 2) Zarząd Spółdzielni w ciągu 14 dni ogłasza kolejny przetarg.

2. W przypadku braku ofert w dwóch kolejnych przetargach na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, cenę wywoławczą obniża się o 10%, a w kolejnych przetargach o 20% jego wartości rynkowej określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego

3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu. Każda pomniejszona kwota będzie w dalszym ciągu wartością rynkową uzyskaną w przetargu na ustanowienie odrębnej własności.

4. Jeżeli na kolejnych licytacjach nie osiągnięta zostanie sprzedaż Zarząd Spółdzielni może wyznaczyć kolejny termin licytacji lub w drodze uchwały ustanowić własność lokalu na rzecz spółdzielni.

Wadium

§ 15

1. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zatrzymuje się i zalicza na poczet wylicytowanej (zaoferowanej) ceny.
2. Uczestnikom, którzy nie wygrali przetargu lub wycofali z niego swój udział, zwraca się wadium bezpośrednio po przetargu lub najpóźniej następnego dnia.
3. Wadium odbiera się w kasie Spółdzielni a nie odebrane przez uczestnika przetargu w terminie dwóch dni od daty przetargu, Spółdzielnia przesyła pocztą po potrąceniu opłaty pocztowej, na adres wskazany przez uczestnika przetargu.
4. W wypadku odwołania, unieważnienia przetargu, uznania przetargu za niedający rezultatu lub jego zamknięcia bez wybrania którejkolwiek z ofert wadia – podlegają zwrotowi na zasadach określonych w ust. 2 i 3.
5. Wadium podlega zatrzymaniu na rzecz Spółdzielni w wypadku:
 - a) odstąpienia przez wygrywającego przetarg od zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu,
 - b) niewpłacenia przez wygrywającego przetarg, w terminie 14 dni od daty wygrania przetargu wylicytowanej wartości rynkowej lokalu

Protokół Komisji Przetargowej

§ 16

1. Z przetargu Komisja Przetargowa sporządza protokół, który podpisują wszyscy członkowie Komisji.
2. W protokole należy podać:
 - a) imienny skład Komisji,
 - b) oznaczenie terminu i miejsca przetargu,
 - c) określenie i opis lokalu mieszkalnego,
 - d) informacje o spełnieniu przez uczestników warunków przetargu,
 - e) określenie ceny wywołania, wysokości postąpienia,
 - f) dane uczestników licytacji (oferentów),
 - g) zapis licytacji,

h) przyczyny ewentualnego powtórzenia, unieważnienia, odwołania przetargu, uznania przetargu za nie dający rezultatu lub zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

3. Protokołowanie przebiegu przetargu należy do obowiązków pracowników Działu Windykacji Opłat i Spraw Członkowskich

Wynik przetargu

§ 17

Wynik przetargu zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 18

1. Po zatwierdzeniu wyniku przetargu Zarząd Spółdzielni wzywa wygrywającego przetarg aby w terminie 14 dni wpłacił przelewem na wskazane konto:

a) całą cenę nabycia wylicytowaną w przetargu z potrąceniem kwoty wadium wpłaconego do Spółdzielni,

b) kwotę tytułem kosztów wykupu gruntu,

2. Po spełnieniu przez wygrywającego przetarg warunków o których mowa w ust. 1 Zarząd Spółdzielni uzgadnia z notariuszem termin zawarcia aktu notarialnego przenoszącego na wygrywającego przetarg, własność lokalu mieszkalnego.

3. O terminie zawarcia aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu mieszkalnego Zarząd Spółdzielni zawiadamia wygrywającego przetarg.

4. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej (koszty sądowe) obciążają wygrywającego przetarg, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadające na dany lokal kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu (operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę)

§ 19

Jeżeli wygrywający przetarg nie wykona w terminie określonym w § 18 ust. 1 regulaminu warunków co do zapłaty ceny wraz z kosztami wykupu gruntu i sporządzenia operatu szacunkowego, skutki przybicia lub przyjęcia oferty wygasają.

Postanowienia końcowe

§ 20

Komisja Przetargowa może unieważnić przetarg lub odwołać bez podania przyczyn.

§ 21

1. Spółdzielnia obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich osób ubiegających się o uzyskanie tytułu prawnego do lokalu oraz do prowadzenia postępowania przetargowego w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

2. W sprawach nieunormowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie w niniejszym regulaminie postanowienia Statutu, przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 22

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ” Uchwałą nr 1/2023 w dniu 31 stycznia 2023r.

2. Traci moc Regulamin zasad organizowania i przeprowadzania przetargów na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ” Uchwałą nr 5/2019 w dniu 05 marca 2019r.