

Regulamin przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu w Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zuzanna”

(tekst jednolity z dnia 10.10.2018r.)

§ 1

1. Podstawę prawną Regulaminu przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, zwanego dalej regulaminem, stanowią: Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U z 2003 r nr 119 poz. 1116, ze zmianami), Statut Spółdzielni oraz Kodeks cywilny.
2. Regulamin określa zasady i tryb przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego:
 - 1) z odzysku, wolnego w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze prawo bądź ustał stosunek najmu,
 - 2) uzyskanego w wyniku przebudowy lokalu użytkowego na lokal mieszkalny.

§ 2

(skreślony)

§ 3

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne osobiście lub pełnomocnicy tych osób posiadający notarialne pełnomocnictwo do występowania w ich imieniu oraz osoby prawne poprzez swoich przedstawicieli bądź pełnomocników notarialnie upoważnionych.

§ 4

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

- 1) przedstawienie dowodu wpłacenia wadium oraz opłaty tytułem kosztów organizacji przetargu,
- 2) okazanie dowodu tożsamości i podanie NIP oraz PESEL, jeżeli uczestnikiem przetargu jest osoba fizyczna,
- 3) złożenie aktualnego wypisu z właściwego rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej (wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą przetargu),
- 4) złożenie stosownych pełnomocnictw, jeżeli osoba fizyczna nie działa osobiście, bądź prawo do reprezentowania nie wynika z dokumentów, o których mowa w punkcie 3,
- 5) złożenie nie później niż na godzinę przed przetargiem przez uczestnika przetargu oświadczenia, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu, statutem Spółdzielni, Regulaminem przetargu oraz przyjęciu bez zastrzeżeń warunków przetargu,
- 6) w przypadku osoby pozostającej w związku małżeńskim i we wspólności majątkowych małżeńskiej – przedłożenie pisemnej zgody współmałżonka niebiorącego udziału w przetargu.

§ 5

Spółdzielnia oferuje do przetargu lokale w stanie technicznym z daty oględzin lokalu.

Sprawdzono pod względem
formalno - prawnym

Radca Prawny
Marcin Kućmierz
(Kt 2613)



Remont lokalu osoba wygrywająca przetarg obowiązana jest wykonać we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie ze sztuką budowlaną.

§ 6

Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni w formie przetargu ustnego (licytacji) nieograniczonego.

§ 7

1. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, na stronie internetowej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Ogłoszenie winno zawierać w szczególności:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) opis i lokalizację lokalu,
 - 3) kwotę wywoławczą,
 - 4) wysokość wadium i opłaty tytułem organizacji przetargu oraz termin i sposób ich wniesienia,
 - 5) termin i miejsce przetargu,
 - 6) warunki przetargu lub sposób udostępnienia tych warunków,
 - 7) informację o terminach udostępnienia lokalu do oględzin,
 - 8) zastrzeżenie o prawie Spółdzielni do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny, a także o prawie Spółdzielni do odmowy zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu zgodnie z § 13 ust. 2(1),
 - 9) informację o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy.
3. Ogłoszenie w prasie może być w formie skrótowej i powinno zawierać informacje jak w ust. 2 pkt. 1, 2, 5 niniejszego regulaminu oraz zapis, iż pełna treść ogłoszenia opublikowana jest na stronie internetowej oraz, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni z podaniem nr telefonu kontaktowego w tej sprawie.

§ 8

1. Kwotę wywoławczą stanowi rynkowa wartość lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Wysokość wadium wynosi 10 % kwoty wywoławczej. Wadium wnoszone jest w pieniądzu.
3. Opłatę tytułem kosztów organizacji przetargu ustala Zarząd. Opłata nie podlega zwrotowi z wyjątkiem sytuacji gdy przetarg zostanie odwołany lub unieważniony, albo gdy Spółdzielnia odmówi zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu zgodnie z § 13 ust. 2(1).
4. Za datę wniesienia wadium i opłaty na koszty organizacji uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni.
5. Kwota postąpienia wynosi 1 % ceny wywoławczej z zaokrągleniem wzwyż do pełnych złotych.

Sprawdzono pod względem
formalno - prawnym

Radca Prawny
Marcin Kućmierz
(K1.2613)



§ 9

1. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje komisję przetargową o charakterze jednorazowym lub stałym składającą się co najmniej z 3 osób, w tym przewodniczącego komisji.
2. 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.
3. W przetargu może uczestniczyć w roli obserwatora oddelegowany członek Rady Nadzorczej.

§ 10

1. Zakres działania komisji przetargowej obejmuje:
 - a) odczytanie warunków przetargowych,
 - b) sprawdzenie tożsamości osób stawiających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
 - c) potwierdzenie zgodności wniesienia wadium i opłaty na koszty organizacji przetargu,
 - d) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób, które spełniły warunki określone w § 4,
 - e) podanie charakterystyki mieszkania (położenie, kondygnacja i ewentualnie inne dane),
 - f) podanie wysokości postąpienia,
 - g) przeprowadzenie licytacji,
 - h) sporządzenie protokołu przetargowego.
2. Prowadzącym przetarg jest przewodniczący komisji przetargowej.
3. Osoby przystępujące do przetargu otrzymują znak identyfikacyjny, którym obowiązane są posługiwać się w czasie licytacji.
4. Przewodniczący podaje kwotę wywoławczą i informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej kwoty dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
5. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne, coraz to wyższe kwoty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia.
6. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią zaoferowaną kwotę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.

§ 11

1. Przetarg jest ważny, jeżeli zgłosiła w nim udział co najmniej jedna osoba i zaoferowała przynajmniej jedno postąpienie powyżej kwoty wywoławczej.
2. Zarząd Spółdzielni może odwołać lub unieważnić przetarg na każdym jego etapie bez podania przyczyny.

Sprawdzono pod względem
formalno - prawnym

Radca Prawny
Marcin Kućmierz
(Kt 2613)



§ 12

1. Protokół z przetargu winien zawierać informacje o:
 - a) terminie, miejscu oraz rodzaju przetargu,
 - b) kolejności i charakterystyce oferowanych lokali,
 - c) w przedmiocie spełnienia przez przystępujących do przetargu jego warunków,
 - d) kwocie wywoławczej, wysokości postąpień,
 - e) imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie i siedzibie osoby wyłonionej w przetargu jako nabywcy lokalu,
 - f) wysokości najwyższej kwoty uzyskanej w wyniku licytacji,
 - g) dacie sporządzenia protokołu – w dniu odbycia przetargu.
2. Protokół z przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.

§ 13

1. Osoba wygrywająca przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu zobowiązana jest w terminie do 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu wpłacić kwotę nabycia zaoferowaną w przetargu oraz złożyć wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Po dokonaniu przez osobę wygrywającą przetarg czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia w terminie do 14 dni od dokonania ostatniej z tych czynności wyznacza termin nie dłuższy niż 30 dni na zawarcie notarialnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
- 2(1). Jeżeli do lokalu będącego przedmiotem przetargu przysługiwało wcześniej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i prawo to wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a osoba której przysługiwało wygasłe prawo spłaci Spółdzielni – przed zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu – całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami, wówczas Spółdzielnia jest uprawniona do odmowy zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której następuje ustanowienie odrębnej własności lokalu.
4. Obowiązek uiszczenia opłat, o których mowa w art. 4 ust. 2 i 5 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn. .Dz. U z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami) powstaje od daty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.
5. Niespełnienie warunków określonych w ustępie 1., jak również nieprzystąpienie do zawarcia notarialnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, powoduje utratę wadium i uprawnia Spółdzielnię do odstąpienia od zawarcia umowy.

§ 14

1. Wadium zostaje zwrócone z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, w terminie 5 dni roboczych od dnia:
 - a) odwołania lub unieważnienia przetargu,
 - b) zamknięcia przetargu,
 - c) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym, tj. gdy nie zostały spełnione warunki określone w § 11 ust. 1,

Sprawdzono pod względem
formalno - prawnym

Radca Prawny
Marcin Kućmierz
(Kt 2613)



- d) rezygnacji z przystąpienia do przetargu,
 - e) odmowy zawarcia przez Spółdzielnię umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu zgodnie z § 13 ust. 2(1).
2. Wadium wniesione przez wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet wylicytowanej kwoty.
 3. Osoba, która wygrała przetarg traci wadium, jeśli nie dokona wpłaty wylicytowanej kwoty w terminie wskazanym w Regulaminie lub nie zawrze umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu. Wadium podlega zwrotowi w przypadku gdy Spółdzielnia odmówi zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu zgodnie z § 13 ust. 2(1).

§ 15

1. W przypadku, gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd przeprowadza drugi przetarg na takich samych zasadach jak pierwszy przetarg.
2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd organizuje trzeci przetarg, w którym wysokość kwoty wywoławczej może być obniżona nie więcej niż o 10% od kwoty wywoławczej z pierwszego i drugiego przetargu.
3. Jeżeli trzeci przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd organizuje kolejny przetarg, w którym wysokość kwoty wywoławczej może być obniżona nie więcej niż o 10% od kwoty wywoławczej poprzedniego przetargu.
4. Jeżeli czwarty przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd organizuje kolejne przetargi, w których wysokość kwoty wywoławczej pozostaje na poziomie kwoty wywoławczej czwartego przetargu.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie oraz w sprawach nietypowych decyduje Zarząd, przyjmując indywidualny charakter rozpatrywania danego zagadnienia.

Członek Zarządu - Główny Księgowy
T.S.M. ZUZANNA
mgr inż. Bogna Czachor

Z-ca Prezesa Zarządu
d/s Technicznych i Eksploatacyjnych
TSM "Zuzanna"
mgr inż. Henryk Kowalewski

Jan Łomniński
PREZES Zarządu
Tykockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
"ZUZANNA"
Jan Łomniński

Sprawdzono pod względem
formalno - prawnym

Radca Prawny
Marcin Kućmierz
(Kt 2613)

Kućmierz