

REGULAMIN
przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności w
Spółdzielni Mieszkaniowej "KARWINY" w Gdyni

Rozdział I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowych od osób prawnych (tj. Dz. U. Nr 54 poz. 654 z późn. zm.)
4. Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2002r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm.)
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 04.10.2008r (z późn. zm.).

Rozdział II. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady i tryb postępowania Spółdzielni , celem wyboru osoby z którą Spółdzielnia dokona zawarcia umowy ustanowienia prawa odrębnej własności i przeniesienia prawa własności do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Karwiny” w Gdyni.
2. Pod pojęciem „lokal” należy rozumieć: lokal do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym - znajdujący się w zasobach SM „ Karwiny”.
3. Przetargowi w trybie określonym w Regulaminie podlegają lokale wolne w sensie prawnym, co do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu i nie istnieją roszczenia określone w art. 13, 14, 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przedmiotowy lokal został opróżniony i zgodnie z zasadami określonymi w Statucie przekazany Spółdzielni.

Rozdział III. Zasady przeprowadzania przetargu

§ 2

1. Spółdzielnia przeprowadza postępowanie przetargowe celem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia prawa własności do lokalu .
2. Decyzję o ogłoszeniu przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały na wniosek Kierownika Działu Członkowsko-Lokalowego Spółdzielni lub z własnej inicjatywy.

3. Przetarg organizuje się jako przetarg nieograniczony ustny w formie licytacji w języku polskim, komisyjnie, przy udziale co najmniej jednego oferenta.
4. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne.
5. Cenę wywoławczą ustala się w wysokości wartości rynkowej lokalu oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
6. W przetargu mogą uczestniczyć jako oferenci - Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu oraz pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni z takim zastrzeżeniem, że jeżeli do przetargu nie przystąpi jeszcze jeden oferent poza osobami o których mowa wyżej to Komisja Przetargowa uzna przetarg za zakończony z wynikiem negatywnym zgodnie z § 9 pkt.1.

§ 3

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się co najmniej na 14 dni przed terminem przetargu w lokalnej prasie codziennej, a ponadto na tablicy ogłoszeń w budynku administracyjnym Spółdzielni w Gdyni przy ul. Korzenna 15, na tablicy ogłoszeń w budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, a także na stronie internetowej Spółdzielni. W jednym ogłoszeniu o przetargu można zamieszczać informacje o przetargach na kilka lokali.
2. W przypadku kiedy przedmiotem przetargu jest lokal mieszkalny - odrębnym trybem tzn. pismami kierowanymi na wskazane adresy, powiadamia się o przetargu i możliwości zakupu lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w Regulaminie Członków oczekujących na lokal mieszkalny w SM „Karwiny” w Gdyni.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać następujące informacje:
 - a) pełną nazwę organizatora przetargu,
 - b) formę przetargu,
 - c) opis i lokalizację lokalu,
 - d) oznaczenie terminu oględzin lokalu i dane kontaktowe pracownika odpowiedzialnego za udzielenie informacji o stanie technicznym i terminie oględzin lokalu,
 - e) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
 - f) wysokość ceny wywoławczej – zgodną z wyceną dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym,
 - g) wysokość wadium oraz sposób i termin jego wpłaty, a także nr konta bankowego na które należy dokonać wpłaty,
 - h) sposób zapoznania się ze szczegółowymi warunkami przetargu,
 - i) informację, że wadium złożone przez oferentów, którzy nie wygrają przetargu, zostanie zwrócone w ciągu 7 dni od daty zamknięcia przetargu oraz sytuacje w których wadium nie podlega zwrotowi,
 - j) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny lub zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru oferenta.

§ 4

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa, w czteroosobowym składzie:
Przewodniczący - Kierownik Działu Członkowsko-Lokalowego,
Z-ca Przewodniczącego - spec. ds. Członkowskich lub Lokalowych,
Członek - Administrator osiedla,
Członek - spec. d/s finansowo-księgowych.

2. Skład osobowy Komisji Przetargowej ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni stosowną uchwałą.
3. Dla ważności przetargu wystarczy kiedy Komisja Przetargowa działa w składzie trzyosobowym, w tym w obecności Przewodniczącego lub Zastępcy Przewodniczącego Komisji.
4. Członkiem w/w Komisji nie może być osoba pozostająca w związku małżeńskim, pokrewieństwa lub powinowactwa, albo związana z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli w stosunku do osób biorących udział w przetargu.

§ 5

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest złożenie oferty o której mowa w § 7, osobiste (bądź przez pełnomocnika) uczestnictwo oferenta w przetargu oraz wpłata określonego w ogłoszeniu przetargowym wadium.
2. Wadium wnoszone jest w gotówce lub przelewem na konto podane w ogłoszeniu przetargowym.
3. W celu przystąpienia do licytacji w imieniu osoby fizycznej i prawnej konieczne jest przedstawienie notarialnego pełnomocnictwa do danej czynności.
4. Zarząd Spółdzielni powiadamia Radę Nadzorczą o terminie i miejscu przeprowadzenia przetargu na co najmniej 7 dni przed jego terminem.
5. W pracach Komisji Przetargowej – na każdym etapie postępowania- mają prawo uczestniczyć jako obserwatorzy Członkowie Rady Nadzorczej.

§ 6

1. Wadium wynosi 10% ceny wywoławczej, zaokrąglonej w górę do pełnych setek złotych.
2. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet oferowanej ceny nabycia lokalu.
3. W przypadku niewygrania przetargu wadium podlega zwrotowi w ciągu 7 dni od daty zamknięcia przetargu.
4. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, gdy wygrywający przetarg nie dokona wpłaty równej wylicytowanej kwocie nabycia, pomniejszonej o kwotę wniesionego wadium, w terminie do 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.

§ 7

1. Osoba przystępująca do przetargu uprawniona jest do zapoznania się z przedmiotowym Regulaminem, a także zobowiązana jest do złożenia stosownej oferty, zawierającej m.in. pisemne oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu oraz potwierdzenie dowodu wpłaty wadium.
2. Oferty na konkretny lokal powinny być złożone na piśmie w sekretariacie Spółdzielni najpóźniej do dnia poprzedzającego datę przetargu w nieprzejrzystej i trwale zabezpieczonej kopercie z dopiskiem „Oferta przetargowa na lokal nrpołożony przy ul.... w Gdyni.
3. Przedmiotowa oferta powinna zawierać:
 - a) dane oferenta: imię, nazwisko i PESEL osoby fizycznej (nazwa firmy i NIP w przypadku osoby prawnej),
 - b) adres zamieszkania, adres do korespondencji, numer telefonu,

- c) potwierdzenie wpłaty wadium,
- d) oświadczenie o zaznajomieniu się ze stanem technicznym lokalu będącego przedmiotem przetargu,
- e) oświadczenie, że zainteresowany przystępuje do przetargu jako Członek oczekujący w SM „Karwiny” na lokal mieszkalny i nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych - dotyczy wyłącznie grupy członków oczekujących na lokale mieszkalne,
- f) własnoręczny podpis oferenta,
- g) zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wypis z Krajowego Rejestru Sądowego oraz zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON – w przypadku gdy oferentem jest przedsiębiorca lub osoba prawna.

§ 8

1. Pierwszeństwo w nabyciu wolnego lokalu mieszkalnego ma Członek SM „Karwiny” w Gdyni oczekujący na lokal mieszkalny, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i wniesie stosowne wadium oraz zgłosi gotowość do zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności tego lokalu po cenie wywoławczej.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o których mowa w pkt. 1, pierwszeństwo ma Członek oczekujący z najdłuższym stażem członkowskim.
3. W przypadkach zaistnienia sytuacji określonych w pkt. 1 lub 1 i 2 prowadzący przetarg kończy ten etap postępowania przetargowego.

§ 9

1. Komisja Przetargowa uznaje przetarg za zakończony z wynikiem negatywnym, w momencie nieprzystąpienia do licytacji żadnego oferenta, nie zgłoszenia się do przetargu oferentów w liczbie wymaganej w § 2 pkt.6, bądź też w przypadku kiedy żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą - chyba że jedyną ofertę w wysokości ceny wywoławczej dotyczącej lokalu mieszkalnego złoży Członek oczekujący na lokal mieszkalny, z zastrzeżeniami wynikającymi z zapisów § 8.
2. Komisja przetargowa jest upoważniona do przerwania czynności przetargowych w przypadku zaistnienia okoliczności, których nie przewiduje Regulamin, chyba że uzna je za nieistotne dla prawidłowości przebiegu przetargu.

§ 10

1. Przetarg odbywa się dwuetapowo :
 - a) pierwszy etap:
 - otwarcie złożonych ofert i stwierdzenie kompletności każdej z ofert przez Komisję Przetargową (z możliwością uzupełnienia braków formalnych przez oferentów, przed przejściem do etapu drugiego);
 - b) drugi etap:
 - potwierdzenie obecności oferentów lub ich pełnomocników i przystąpienie do etapu licytacji, z zastrzeżeniami wynikającymi z treści zapisów § 8 i § 9 .
2. Licytację prowadzi Przewodniczący Komisji Przetargowej lub jego Zastępca.
3. Prowadzący licytację podaje informację o przedmiocie przetargu i jej cenie wywoławczej oraz minimalnej kwocie postąpienia.

4. Licytacja rozpoczyna się od zgłoszenia przez prowadzącego przetarg ceny wywoławczej.
5. Oferenci – uczestnicy licytacji zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny.
6. W licytacji kwota postąpienia w stosunku do ceny wywoławczej nie może być niższa niż 1000 zł, jednakże może ona stanowić jej wielokrotność.
7. Zaoferowana w przetargu przez licytanta cena przestaje wiązać z chwilą, gdy inny licytant zaoferuje wyższą cenę za przedmiotowy lokal, w wysokości kwoty postąpienia lub jej wielokrotności.
8. Po ustaniu postąpień prowadzący licytację wywołuje po raz trzeci najwyższą ofertę cenową, a następnie ogłasza zakończenie licytacji, wskazuje licytanta, który wygrał przetarg oraz zaoferowaną przez niego cenę.

§ 11

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się odrębnie dla każdego lokalu.
3. Protokół z przetargu powinien zawierać następujące informacje:
 - a) termin i miejsce przetargu,
 - b) oznaczenie lokalu,
 - c) wykaz oferentów wraz z oferowaną ceną,
 - d) rozstrzygnięcia podjęte przez Komisję przetargową wraz z uzasadnieniem,
 - e) wskazanie oferenta, który wygrał przetarg,
 - f) uzasadnienie przerwania postępowania lub nie dokonania wyboru, jeżeli takie nastąpiło,
 - g) imiona i nazwiska Przewodniczącego i Członków Komisji Przetargowej.
4. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący i Członkowie Komisji Przetargowej uczestniczący w przetargu oraz obecni na przetargu obserwatorzy z ramienia Rady Nadzorczej.
5. Przewodniczący Komisji Przetargowej niezwłocznie przekazuje Protokół z przeprowadzonego przetargu Zarządowi Spółdzielni, który może zatwierdzić protokół - co jest jednoznaczne z zakończeniem procedury przetargowej i wyborem konkretnego nabywcy lub unieważnić przetarg bez obowiązku podawania przyczyny.
6. Dokumentacja przetargowa, po podjęciu decyzji przez Zarząd Spółdzielni, zostaje przekazana do Działu Członkowsko-Lokalowego.

§ 12

1. W przypadku rozstrzygnięcia przetargu z wynikiem pozytywnym, wygrywający przetarg ma obowiązek dokonać na konto Spółdzielni wpłatę ceny nabycia lokalu ustaloną w wyniku przetargu z uwzględnieniem postanowień § 6 pkt. 2 Regulaminu w terminie do 30 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
2. Jeżeli osoba uprawniona do lokalu nie jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny”, ma prawo złożyć deklarację przystąpienia do Spółdzielni oraz wpłacić udział i wpisowe na zasadach określonych w Statucie § 12.
3. W terminie 14 dni od dnia wpłaty ceny nabycia na konto Spółdzielni, Zarząd zobowiązuje się do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i przeniesienia jego własności w formie aktu notarialnego.
4. Wygrywający przetarg ponosi koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz koszty wieczystoksięgowo związane z zawarciem przedmiotowej umowy.

5. Z chwilą zawarcia aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na wygrywającym ciąży obowiązek pokrywania kosztów utrzymania i eksploatacji tego lokalu.

§ 13

1. W przypadku unieważnienia przetargu przez Spółdzielnię, oferentom z tego powodu nie przysługują żadne roszczenia wobec Spółdzielni, z wyjątkiem sytuacji określonej w § 6 pkt. 3.
2. W przypadku gdy pierwszy przetarg nie da rezultatu, można zorganizować kolejny przetarg, przy czym Zarząd Spółdzielni ma prawo ustalić cenę wywoławczą w wysokości niższej niż wartość rynkowa lokalu, jednak nie niższej niż 75% wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

§ 14

1. W związku z wyborem oferenta i po dokonaniu wszelkich zobowiązań oferenta względem SM „Karwiny”, Spółdzielnia rozpoczyna procedurę związaną z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności w formie aktu notarialnego.
2. Jeżeli osoba uprawniona w wyniku przetargu do lokalu nie stawi się w wyznaczonym czasie i miejscu w celu zawarcia przedmiotowej umowy bez uprzedniego poinformowania Spółdzielni, Spółdzielnia ma prawo odstąpić od zawarcia z tą osobą w/w umowy z konsekwencją przepadu wpłaconego wadium na rzecz Spółdzielni.
3. W przypadku określonym w pkt. 2, Spółdzielnia w terminie 7 dni przeleje, na wskazane przez w/w osobę konto bankowe, pozostałą po potrąceniu kwoty wadium różnicę uiszczonych przez niego do Spółdzielni kwot, związanych z nabyciem lokalu.

Rozdział IV. Postanowienia końcowe

§ 15

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia jego treści Przez Radę Nadzorczą Spółdzielni – Uchwałą Nr 73/8/RN/2012 z dnia 24.08.2012r, z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w KRS zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny”, przyjętych przez Walne Zgromadzenie SM „Karwiny” Uchwałą Nr 7/WZ/2012 w dniu 16.06.2012r.

Sekretarz RN

.....
/ Ewa Bajraszewska-Bartz /

Przewodniczący RN

.....
/ Jan Kornacki /