

REGULAMIN

zbywania praw do lokali będących własnością Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM

Podstawa prawna:

- Ustawa z 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami),
- Statut SBM WARDOM.

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. O sprzedaży i innym zbyciu odpłatnym, zwanym dalej: „zbyciem” lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym wraz z udziałem w tym garażu, w formie przetargu lub konkursu ofert decyduje Zarząd Spółdzielni uwzględniając zasady ujęte w niniejszym Regulaminie.
2. O ile w niniejszym Regulaminie jest mowa o lokalu rozumie się także przez to odpowiednio: lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż.
3. O ile w niniejszym Regulaminie jest mowa o przetargu rozumie się przez to także odpowiednio konkurs ofert.

§ 2.

1. Zbycie lokalu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, stanowiących własność Spółdzielni wybudowanych wcześniej w systemie spółdzielczym, można przeprowadzić w postępowaniu przetargowym na ustanowienie odrębnej własności w formie pisemnego lub ustnego przetargu nieograniczonego.
2. Jeżeli po zakończeniu zadania inwestycyjnego pozostaną nie sprzedane lokale lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, to, po jego rozliczeniu, są one zbywane bezprzetargowo lub w drodze przetargu, do którego odpowiednie zastosowanie mają przepisy niniejszego Regulaminu.
3. Przeniesienie własności zbywanych lokali i udziałów we własności nieruchomości odbywa się w drodze aktów notarialnych.

§ 3.

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. W skład Komisji nie mogą wchodzić osoby, które:
 - 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.
3. Członek komisji w przypadku stwierdzenia, że mają miejsce okoliczności określone w ust. 2, powinien być wyłączony z jej składu.

§ 4.

Spółdzielnia obowiązana jest traktować na równych prawach w każdym z wybranych trybów postępowania przetargowego wszystkie osoby ubiegające się o nabycie lokalu i do prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 5.

1. Cena wywoławcza w przetargu jest ustalona na podstawie aktualnej wartości rynkowej danego lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
Dla lokali, o których mowa w § 2 ust. 3 cena wywoławcza jest ceną uwzględniającą rozliczenia kosztów inwestycji.
2. Jeżeli Spółdzielnia nie znajdzie nabywcy prawa do lokalu w drodze przetargu, to wysokość ceny wywoławczej następnego przetargu na ten lokal ustala Zarząd Spółdzielni. W przypadku lokali nowych, ustalając cenę przetargową poniżej kosztów budowy wynikających z rozliczenia inwestycji, Zarząd ustala także sposób pokrycia deficytu wynikającego ze sprzedaży lokalu poniżej kosztów budowy.

II. Organizacja przetargu

§ 6.

Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając stosowne ogłoszenia wraz z informacjami na tablicach ogłoszeń w swoich obiektach, w prasie lub na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 7.

1. Ogłoszenie o przetargu zawiera:
 - 1/ nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2/ opis i lokalizację lokalu,
 - 3/ cenę wywoławczą,
 - 4/ informację o możliwości odwołania przetargu bez podania przyczyn,
 - 5/ informację o zamknięciu przetargu bez wybrania jakiegokolwiek oferty.
2. Zainteresowany nabyciem lokalu otrzyma w Spółdzielni warunki do przetargu.
3. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu ogłasza się z dwutygodniowym wyprzedzeniem.

§ 8.

Wysokość wadium ustalona przez Zarząd Spółdzielni powinna odpowiadać 5% wartości ceny wywoławczej. Osoby stawające do przetargu obowiązane są do okazania Komisji przetargowej dowodu wpłacenia kwoty wadium na konto Spółdzielni.

§ 9.

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu kwoty wadium w ciągu 7 dni od:
 - 1/ zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom ,
oprócz wygrywającego,

- 2/ wycofania się z uczestnictwa w przetargu jeżeli to nastąpiło przed dniem rozstrzygnięcia przetargu,
- 3/ odwołania przetargu lub jego niedojścia do skutku.

2. Przystępujący do przetargu traci wadium, jeżeli w terminie 45 dni od daty wygrania przetargu nie ureguluje wymaganej ceny.
3. Kwota wadium wliczona będzie w cenę nabycia lokalu.

§ 10.

1. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.
2. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu w sposób określony w paragrafie 6 niniejszego Regulaminu z wyłączeniem prasy.

§ 11.

1. Przetarg odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu.
2. Postępowanie przetargowe, do którego przystąpi jedna osoba, uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny, jeżeli osoba ta zgłosi co najmniej jedno postąpienie zgodnie z pkt. 6 w ust. 3.
3. Komisja przetargowa zgodnie z trybem postępowania wykonuje czynności:
 - 1/ odczytanie warunków przetargowych,
 - 2/ sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
 - 3/ potwierdzenie prawidłowości wniesienia wadium,
 - 4/ dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki przetargu lub ich pełnomocników posiadających odpowiednio potwierdzone pełnomocnictwa,
 - 5/ jeżeli przetarg odbywa się w trybie pisemnym to Komisja w terminie 7 dni odbywa posiedzenie niejawnie w celu zakończenia przetargu,
 - 6/ w przypadku przetargu ustnego przeprowadza się licytację w sposób następujący:
 - prowadzący podaje cenę wywoławczą,
 - uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz wyższe kwoty,
 - postępowanie w licytacji nie może być niższe niż 1000 zł,
 - licytacja kończy się, jeżeli po trzykrotnym wywołaniu nikt nie zgłasza wyższej kwoty,
 - sporządzenie i odczytanie protokołu licytacji,
 - sporządzenie protokołu przetargowego.

§ 12.

Podczas postępowania przetargowego Komisja sporządza protokół zawierający:

- 1/ opis lokalu,
- 2/ imiona i nazwiska oraz adresy osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokalu (na podstawie dowodów tożsamości lub innych dokumentów),

- 3/ informacje o spełnianiu warunków wymaganych od stawających do przetargu,
- 4/ informację o wyłonieniu osoby wygrywającej przetarg, ewentualnie informację o przerwaniu postępowania lub nie dokonania wyboru.

§ 13.

1. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od przeprowadzenia przetargu, nie podając uzasadnienia albo zamknąć przetarg bez wybrania jakiejkolwiek oferty.
2. Posiedzenie Komisji przetargowej dokonującej wyboru najkorzystniejszej z ofert odbywa się w terminie do 7 dni od daty otwarcia ofert określonych w ogłoszeniach.

III. Postanowienia końcowe

§ 14.

1. Sprawy nie ujęte w niniejszym Regulaminie są rozpatrywane wg postanowień Ustawy prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni i rozstrzygane decyzjami Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Niniejszy Regulamin został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr **669/2018** w dniu **18.07.2018 r.** i wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
3. Traci moc Regulamin przyjęty Uchwałą Nr 547/2012 Rady Nadzorczej z dnia 21.11.2012 r.