

REGULAMIN

przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo ustanawiania tytułów prawnych do lokali wolnych w sensie prawnym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bacieczki” w Białymstoku

I. Przepisy ogólne

§ 1

I. Regulamin dotyczy przeprowadzania przetargów:

1. Lokali mieszkalnych – wolnych w sensie prawnym – odzyskanych przez Spółdzielnię w wyniku wygaśnięcia do nich dotychczasowych praw, na pierwszeństwo ustanowienie odrębnej własności lokalu .
2. Lokali użytkowych – wolnych w sensie prawnym – odzyskanych przez Spółdzielnię lokali użytkowych własnych po wygaśnięciu umów najmu, odzyskanych w wyniku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, na ustanowienie pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lub kupna.
3. Pierwszeństwo ustanawiania tytułów prawnych do lokali mieszkalnych i użytkowych wolnych w sensie prawnym następować będzie w drodze przetargu ustnego nieograniczonego - licytacji.

II. Tryb organizowania i przeprowadzania przetargów ustnych nieograniczonych – licytacji na pierwszeństwo ustanawiania odrębnej własności oraz sprzedaż lokalu.

§ 2

1. Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym - licytacji zamieszcza się w prasie lokalnej, oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym- licytacji winno zawierać:
dane lokalu,
cenę wywoławczą,
wysokość wadium, termin i sposób jego wniesienia,
termin i miejsce przeprowadzenia przetargu - licytacji,
zastrzeżenie o możliwości odstąpienia od przetargu bez podania przyczyn,
informację, że koszty przeniesienia na odrębną własność jak i kupna ponosi kupujący.

§ 3

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu ustnego nieograniczonego-licytacji jest wniesienie na rachunek bądź konto Spółdzielni wadium przed rozpoczęciem przetargu-licytacji.
2. Wysokość wadium wynosi 10% ceny wywoławczej zaokrąglonej do pełnych setek złotych.

3. Wpłacone wadium do Spółdzielni przez uczestnika, który przetarg – licytację wygrał, zalicza się na poczet należnej ceny kupna.
4. Uczestnikom, którzy nie wygrali przetargu, wadium zwraca się po zakończeniu przetargu.
5. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli uczestnik przetargu, który uzyskał w wyniku przetargu - licytacji pierwszeństwo nabycia tytułu prawnego do lokalu, nie dopełnił formalności związanych z jego uzyskaniem w terminie 30 dni po zakończeniu postępowania.

§ 4

1. Ceną wywoławczą jest wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego ustaloną według zasad zawartych w art. 67 ust. 1,2 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
2. Pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności do licytowanego lokalu, uzyskuje osoba, która zadeklaruje najwyższą cenę za licytowany lokal/ wkład budowlany lokalu/.

§ 5

1. Przetarg ustny nieograniczony rozstrzyga się w formie licytacji.
2. Przetarg przeprowadza 3 osobowa Komisja Przetargowa,
3. W przetargu może uczestniczyć, w roli obserwatora, oddelegowany członek Rady Nadzorczej.
4. W skład Komisji Przetargowej wchodzi:
 - Przewodniczący – Radca Prawny
 - dwóch członków Komisji
 Skład osobowy Komisji Przetargowej ustala Zarząd SM „Bacieczki” odrębną uchwałą, a w razie nieobecności jednego z członków komisji Zarząd wyznacza zastępstwo.
5. Przetarg ustny nieograniczony– licytację przeprowadza się w sposób następujący:
 - a. po wywołaniu przetargu - licytacji, prowadzący przetarg – Przewodniczący Komisji Przetargowej - podaje do wiadomości obecnych dane dotyczące licytowanego lokalu mieszkalnego oraz imiona i nazwiska albo firmy, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do uczestnictwa w przetargu,
 - b. przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym w pierwszym terminie, o ile żaden z oferentów nie zaoferuje ceny wyższej od ceny wywoławczej,
 - c. postąpienie nie może wynosić mniej niż 500,- złotych,
 - d. cena zadeklarowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zadeklaruje cenę wyższą,
 - e. prowadzący przetarg – licytację uprzedza uczestników, iż po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych cen, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte,
 - f. po ustaniu zgłaszania postąpień Przewodniczący komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko lub nazwę firmy, która wygrała przetarg.
6. Z przebiegu przetargu ustnego nieograniczonego – licytacji Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza protokół, który powinien zawierać:
 - termin i miejsce przetargu,
 - skład osobowy Komisji Przetargowej,
 - cenę wywoławczą,
 - najwyższą cenę zaoferowaną za licytowany lokal mieszkalny,
 - imię i nazwisko osoby wygrywającej licytację,

datę i podpisy członków Komisji Przetargowej,
jako załączniki regulaminy przetargowe z podpisami uczestniczących w przetargu.

§ 6

1. Uczestnik przetargu, który w wyniku przetargu uzyskał pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności do lokalu, winien:
 - spełnić warunki statutowe SM „Bacieczki” do uzyskania członkostwa - złożyć deklarację członkowską i wnieść stosowne opłaty,
 - w terminie 30 dni od dnia, w którym rozstrzygnięto przetarg, wpłacić wylicytowaną cenę, stanowiącą równowartość wkładu budowlanego lokalu.
2. Po spełnieniu warunków wskazanych w ust. 1 Zarząd ma obowiązek przyjąć nabywcę w poczet członków SM „Bacieczki” i umówić termin z notariuszem w celu przeniesienia odrębnej własności lokalu aktem notarialnym, w terminie 30 dni od wpłaty całości wylicytowanej kwoty.

§ 7

1. W przypadku zakończenia wynikiem negatywnym przetargu przeprowadzonego w oparciu o przepisy niniejszego regulaminu – cena wywoławcza, ustalona w sposób określony w § 4 ust. 1 Regulaminu, może być obniżona przy kolejnym przetargu – o 10% - 30 %. Decyzję podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. W przypadku zakończenia dwu przetargu nieograniczonych zakończonych wynikiem negatywnym – Zarząd może przenieść lokal na odrębną własność osobie lub firmie, która złoży ofertę zawarcia takiej umowy na warunkach wskazanych w ostatnim przetargu.

III. Tryb organizowania i przeprowadzania przetargów ustnych nieograniczonych -licytacji na pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego, bądź garażu.

§ 8

1. Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym – licytacji Spółdzielnia zamieszcza się w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
2. Ogłoszenie o przetargu ustnego nieograniczonego winno zawierać:
 - dane dotyczące lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego,
 - cenę wywoławczą stawki najmu,
 - wysokość wadium, sposób i termin jego wniesienia,
 - termin i miejsce przeprowadzenia przetargu - licytacji,
 - zastrzeżenie o możliwości odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny.

§ 9

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu ustnego nieograniczonego jest wpłacenie na konto Spółdzielni wadium przed rozpoczęciem przetargu-licytacji.
2. Wysokość wadium ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni.

3. Uczestnikom przetargu, którzy nie wygrali, wadium zostaje zwrócone niezwłocznie po zakończeniu przetargu.
4. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg zostaje zaliczone na poczet należności z tytułu kaucji zabezpieczającej najem lokalu, określonej umową najmu.
5. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli uczestnik przetargu, który uzyskał w wyniku przetargu pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego, nie dopełnił formalności z jej zawarciem w ciągu 14 dni po zamknięciu przetargu.

§ 10

1. Ceną wywoławczą w przetargu na uzyskanie pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego jest wysokość stawki eksploatacyjnej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustalonej przez Radę Nadzorczą odrębną uchwałą.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego uzyskuje uczestnik przetargu, która zadeklaruje najwyższą stawkę eksploatacyjną za 1 m² najmu dla licytowanego lokalu.
3. Przetarg ustny nieograniczony - licytację przeprowadza się w sposób wskazany w § 5 niniejszego regulaminu, z zastrzeżeniem zapisu ust. 5 ppkt. c, w którym postąpienie określa się na kwotę nie mniejszą niż 1,00 zł.

§ 11

Z uczestnikiem przetargu, który w wyniku przetargu uzyskał pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego, Zarząd Spółdzielni ma obowiązek zawrzeć umowę najmu lokalu w terminie jednego miesiąca na warunkach określonych odrębnymi przepisami.

§ 12

1. W przypadku zakończenia wynikiem negatywnym przetargu pierwszego bądź kolejnego – umowa najmu lokalu użytkowego może zostać zawarta z osobą, która złoży ofertę zawarcia takiej umowy na warunkach wskazanych w ostatnim przetargu.
2. W przypadku zakończenia dwu kolejnych przetargów wynikiem negatywnym, Zarząd może zawrzeć umowę najmu lokalu użytkowego z osobą, z którą wysokość stawki eksploatacyjnej ustalona zostanie w drodze negocjacji. Negocjacje przeprowadza Zarząd. Wynegocjowaną stawkę zatwierdza Rada Nadzorczą odrębną uchwałą.

IV. Przepisy końcowe.

§ 13

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu ustnego nieograniczonego - licytacji bez podawania przyczyn na każdym etapie.
2. Osoby fizyczne i firm przystępujące do przetargu mają prawo i obowiązek zapoznania się z treścią niniejszego regulaminu.

§ 14

W przetargu uczestniczą wyłącznie osoby, które wpłaciły wadium, pod rygorem unieważnienia przetargu. Wyjątek stanowią małżonek lub pełnomocnik zainteresowanego, posiadających właściwe umocowanie notarialne.

§ 15

1. W zakresie nieuregulowanym niniejszym Regulaminem zastosowanie mieć będą właściwe przepisy obowiązujące w Spółdzielni oraz przepisy kodeksu cywilnego.
2. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia. Uchwała Rady Nadzorczej Nr 3/2009 z dnia 26 lutego 2009r. Z tym dniem traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu z dnia 5.03.2003r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej