SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PERKOZ"
10-686 Olsztyn, ul. J.Burskiego 9
tel. 089 524 70 20, 089 541 91 21
tel./fax 089 524 70 30

REGULAMIN

sposobu i trybu przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkoz" w Olsztynie.

Na podstawie art. 11 ust. 2 i art. 17 [11] ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U,. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) zwaną w treści niniejszego Regulaminu „ustawą" oraz postanowień Statutu Spółdzielni, uchwala się co następuje:

§ 1.

Przepisy niniejszego Regulaminu określają sposób i tryb postępowania przetargowego na ustanowienie odrębnej własności lokali stanowiących dotychczas własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkoz" w Olsztynie.

§ 2.

1. **Ilekroć w Regulaminie jest mowa o cenie wywoławczej należy przez to rozumieć wartość rynkową lokalu.**
2. **Wartością rynkową lokalu w rozumieniu ustawy jest wartość lokalu określona na podstawie przepisów działu IV rozdział I ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Z 2000 r. Nr 46, poz.543 z późn. zm.).**

§ 3.

1. **Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkoz" w Olsztynie wybierając jedną z form, o których mowa w art. 40 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz powołując w tym celu Komisję przetargową.**
2. **Komisja przetargowa powoływana jest doraźnie, dla przeprowadzenia przetargu na dany lokal mieszkalny.**
3. **Skład Komisji przetargowej wyznacza każdorazowo Zarząd Spółdzielni**
4. **Komisja przetargowa składa się z trzech osób dających rękojmię rzetelnego przeprowadzenia i rozstrzygnięcia przetargu.**
5. **Dwie osoby wchodzące w skład Komisji przetargowej, o której mowa w ust. 4 wybiera Zarząd Spółdzielni a jedna osobę Rada Nadzorcza Spółdzielni.**

§ 4.

1. **Przetarg może zostać przeprowadzony w jednej z niżej wymienionych form:**
   1/ przetargu ustnego nieograniczonego,
   2/ przetargu ustnego ograniczonego,
   3/ przetargu pisemnego nieograniczonego,
   4/ przetargu pisemnego ograniczonego oraz
   5/ rokowań po drugim przetargu.
2. **Dla wyboru formy przetargu oraz sposobu jego przeprowadzenia ma zastosowanie art. 40 ustawy o gospodarce nieruchomościami.**

§ 5

1. W przypadku odzyskania mieszkania lokatorskiego Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu.
   Zgodnie z postanowieniami określonymi w art. 11ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie oczekujący, którzy wykażą, że nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w postaci samodzielnego tytułu do lokalu mieszkalnego, w jakikolwiek sposób tj. nie mających tytułu rzeczowego do lokalu mieszkalnego ani nie będących lokatorami lub współlokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 lub 3 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z póź. zm).
2. W przypadku zgłoszenia się kilku członków oczekujących pierwszeństwo w nabyciu odrębnej własności lokalu ma członek najdłużej oczekujący.
3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia o możliwości skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego.
4. W razie braku chętnych spośród członków wymienionych w ust. 1 Spółdzielnia przeprowadza przetarg nieograniczony na ustanowienie odrębnej własności lokalu, w którym mogą brać udział wszystkie zainteresowane osoby.

§ 6

1. W wypadku odzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego bądź użytkowego lub garażu, Spółdzielnia zbywa lokal w drodze przetargu.
   Do przetargu mogą przystąpić wszyscy chętni , którzy złożyli ofertę na udział w przetargu i wpłacili wadium.
2. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia przeprowadza się drugi przetarg.
3. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, Spółdzielnia może zbyć lokal w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi.
4. W drugim przetargu wartość lokalu pomniejsza się o 10% a w przypadku gdy przeprowadza się trzeci przetarg wartość określona przez rzeczoznawcę podlega obniżeniu o 15 %.
5. W przypadku braku oferentów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu zgodnie z punktem 4 decyzję o warunkach do IV przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.
6. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu ustnego lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą albo jeśli w przetargu pisemnym nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z uczestników nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej, a także jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

§ 7.

1. W przetargu mogą brać udział osoby, które wniosą wadium w wysokości oraz terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Ustalone wadium nie może być niższe niż 5% ceny wywoławczej i wyższe niż 20% tej ceny.
3. Wadium może być wnoszone tylko w pieniądzu.
4. Zarząd wskazuje w ogłoszeniu o przetargu sposób wnoszenia wadium.
5. Dowód wniesienia wadium przez uczestnika przetargu podlega przedłożeniu Komisji przetargowej przed otwarciem przetargu.
6. Wyznaczony termin wniesienia wadium powinien być ustalony w taki sposób, aby umożliwiał Komisji przetargowej stwierdzenie, nie później niż 1 dzień przed przetargiem, że dokonano wpłaty.
7. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, z zastrzeżeniem ust. 8, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia, odpowiednio:
   1/ odwołania przetargu,
   2/ zamknięcia przetargu,
   3/ unieważnienia przetargu,
   4/ zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
8. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny ustanowienia odrębnej własności lokalu.
9. Osoba, która w wyniku przeprowadzonego przetargu została przez komisję przetargową wskazana do nabycia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego zobowiązana jest w terminie 30 dni dokonać wpłaty pełnej kwoty wylicytowanej w drodze przetargu (z uwzględnieniem dokonanej wpłaty wadium). Oferent, który nie jest członkiem Spółdzielni może złożyć deklarację członkowską
10. W przypadku nie dokonania wpłaty w tym terminie wpłacone wadium przepada na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej a Zarząd Spółdzielni unieważnia przeprowadzony przetarg.
11. Nie przystąpienie przez osobę – bez szczególnych powodów – do aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu w terminie do 30 dni, powoduje również unieważnienie przetargu oraz przepadek wadium.
12. Przetarg uznaje się za ważny, jeśli cena wywoławcza została zwiększona o co najmniej jedno postąpienie, którego wysokość określa Zarząd.

§ 8.

1. Zarząd Spółdzielni podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu co najmniej na 14 (czternaście) dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. W ogłoszeniu o przetargu nie można zamieszczać terminów kolejnych przetargów lub rokowań na zbycie tego samego lokalu mieszkalnego.
3. W ogłoszeniu o przetargu można zamieszczać informacje o przetargach na więcej niż jeden lokal mieszkalny.
4. Ogłoszenie o przetargu powinno być także opublikowane na stronach internetowych Spółdzielni.

§ 9.

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja przetargowa.
2. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania.
2. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji przetargowej oraz osoby bliskie członka Komisji, a także osoby, które pozostają z członkami Komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności Komisji przetargowej.

§ 10.

1. Komisja przetargowa sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.
2. Protokół powinien zawierać informacje o:
   a) terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu,
   b) oznaczenie lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem przetargu,
   c) obciążeniach lokalu,
   d) zobowiązaniach, których przedmiotem jest lokal,
   e) wyjaśnieniach o oświadczeniach złożonych przez oferentów,
   f) osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu, wraz z uzasadnieniem,
   g) cenie wywoławczej lokalu oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu albo informację o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich albo o nie wybraniu żadnej z ofert,
   h) uzasadnienie rozstrzygnięcia podjętego przez Komisje przetargową,
   i) imieniu i nazwisku albo nazwie lub firmie oraz siedzibie osoby wyłonionej w przetargu jako nabywcy lokalu,
   j) imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków Komisji przetargowej,
   k) dacie i miejscu sporządzenia protokołu.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, i przechowuje się w Spółdzielni w aktach członkowskich.
4. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie Komisji przetargowej.

§ 11.

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkoz" w Olsztynie w dniu 17 czerwca 2008 r (Uchwała Nr 11 / 2008) i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Piotr Świat

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„PERKOZ"
w Olsztynie

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

mgr inż. Włodzimierz Romańczuk