

Regulamin

przetargu na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego bądź sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie.

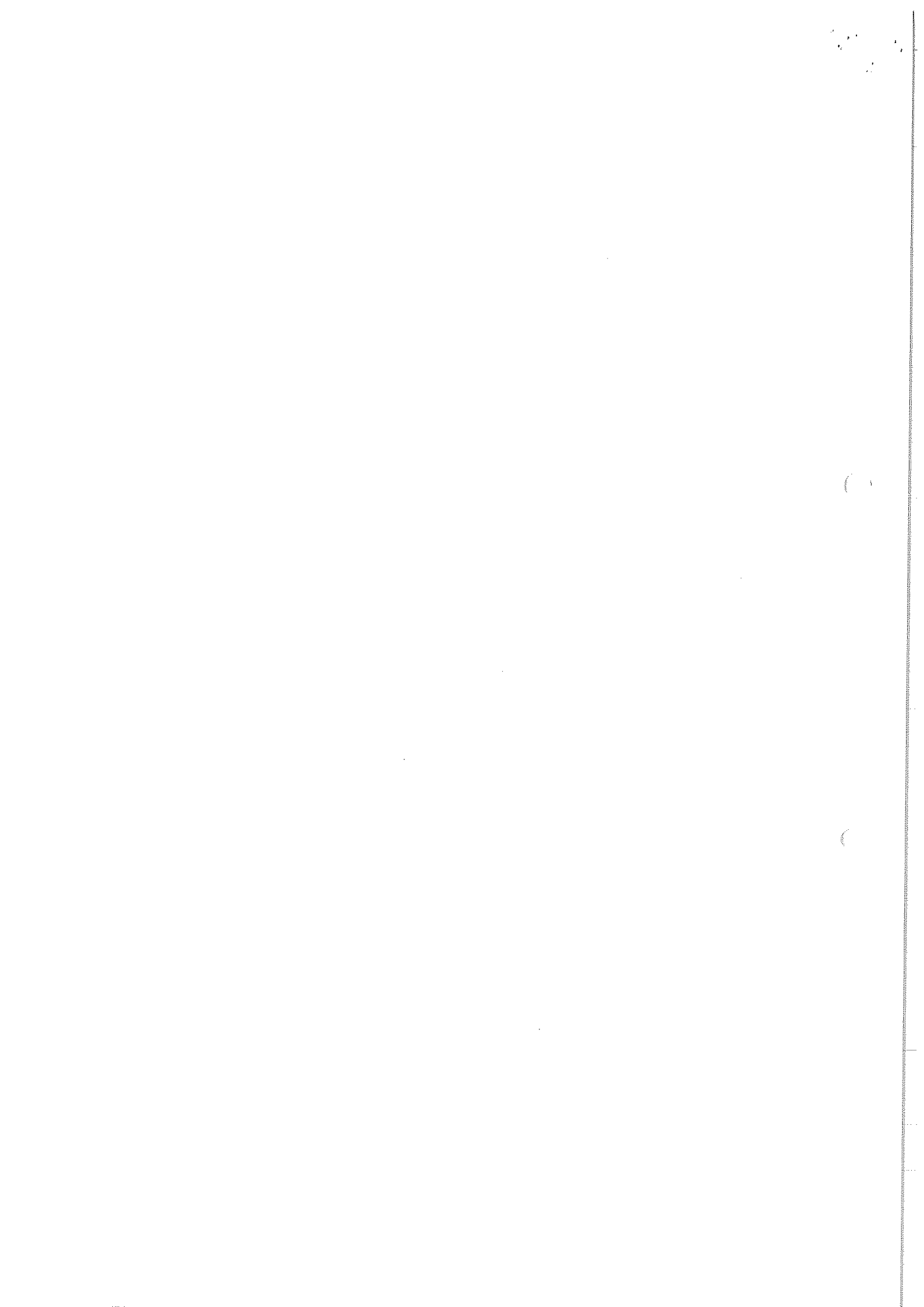
I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. Nr 118, poz. 1848, z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I”.

II. Przepisy ogólne:

§ 1

1. Przetargowi w trybie niniejszego regulaminu podlegają lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, co do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego a lokal został opróżniony i przekazany Spółdzielni, bądź lokale mieszkalne pochodzące z odzysku wolne w sensie prawnym i fizycznym (zwolnione przez dotychczasowych użytkowników), co do których wcześniej nie było ustanowione spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, a lokale są własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I”.
2. Przetarg na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w terminie 3 miesięcy od protokólnego przekazania lokalu Spółdzielni.
3. Przetarg na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, co do którego wcześniej nie było ustanowione spółdzielcze prawo, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w terminie 6 miesięcy od protokólnego przekazania lokalu Spółdzielni.
4. W przypadku negatywnego wyniku przetargów, o których mowa w ust. 3 Spółdzielnia ogłasza przetarg na sprzedaż lokalu mieszkalnego, co do którego wcześniej nie było ustanowione spółdzielcze prawo po podjęciu przez Walne Zgromadzenie / Zebranie Przedstawicieli uchwały o sprzedaży tego konkretnego lokalu. Przetarg na sprzedaż tego lokalu powinien się odbyć nie później niż w ciągu 2 miesięcy od daty podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie / Zebranie Przedstawicieli.

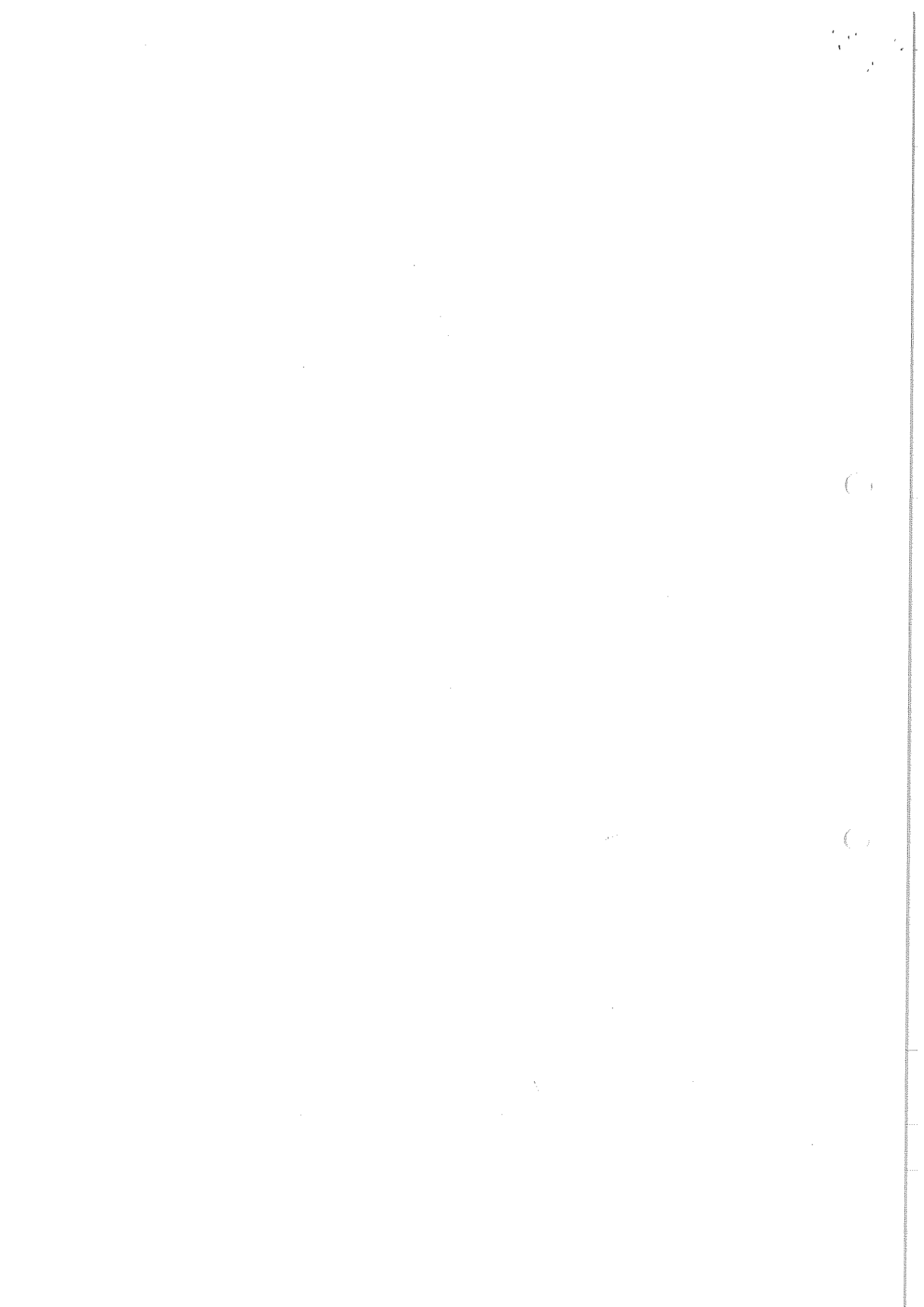


§ 2

1. Ogłoszenie o przetargu Spółdzielnia zamieszcza w miejscu publicznym, w swojej siedzibie, na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni i za pośrednictwem prasy lokalnej.
Termin przetargu należy wyznaczyć tak, aby pomiędzy datą obwieszczenia a terminem przetargu upłynęło co najmniej 21 dni kalendarzowych.
2. Przetarg organizuje się w formie pisemnych ofert.
3. Przetarg odbywać się będzie w trzech etapach:
 - a) I etap – przetarg na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu ograniczony dla członków Spółdzielni oraz członków ich rodzin wspólnie z nimi zamieszkałych, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość przystąpienia do przetargu w celu poprawienia warunków mieszkaniowych oraz wpłacą wadium określone § 12 ust. 1.
 - b) II etap – **sprzedaż** lokalu pochodzącego z odzysku wolnego w sensie prawnym i fizycznym (zwolnionego przez dotychczasowego użytkownika), będącego własnością Spółdzielni - przetarg tylko dla członków Spółdzielni, którzy zgłoszą gotowość przystąpienia do przetargu na kupno prawa odrębnej własności tego lokalu mieszkalnego i wpłacą wadium określone w § 12 ust. 1.
 - c) III etap – sprzedaż w przypadku braku ofert na kupno lokalu mieszkalnego, Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg jako rozszerzony dla osób fizycznych, które zgłoszą gotowość przystąpienia do przetargu na kupno prawa odrębnej własności tego lokalu mieszkalnego i wpłacą wadium określone w § 12 ust. 1.
4. W przypadku przetargu przeprowadzanego dla lokalu stanowiącego własność Spółdzielni sprzedaż może nastąpić po podjęciu uchwały przez Walne Zgromadzenie/ Zebranie Przedstawicieli.
5. Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

§ 3

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu lub żaden z uczestników przetargu nie zaoferował minimalnego postąpienia ponad cenę wywoławczą.



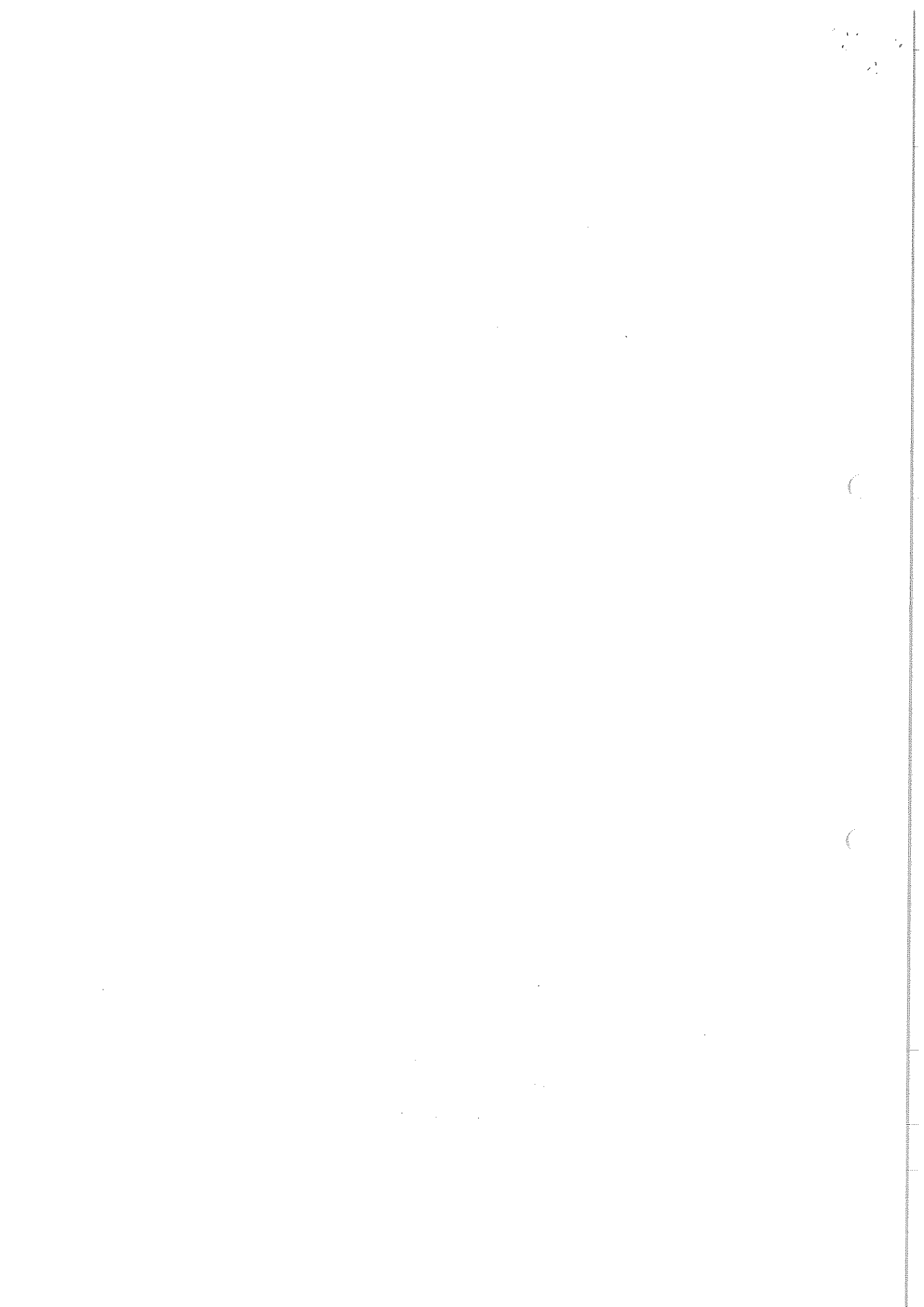
§ 4

1. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - a) organizatora przetargu - nazwę i adres Spółdzielni,
 - b) formę przetargu (ograniczony dla członków Spółdzielni oraz członków ich rodzin wspólnie z nimi zamieszkałych, przetarg nieograniczony dla osób fizycznych, sprzedaż lokalu),
 - c) określenie przedmiotu objętego przetargiem (opis i lokalizację lokalu mieszkalnego i czas oględzin lokalu),
 - d) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
 - e) cenę wywoławczą, stanowiącą wartość rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym,
 - f) minimalną wysokość postąpienia tj. kwotę jaką członek Spółdzielni jest gotów zapłacić za uzyskanie pierwszeństwa w kolejce do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
 - g) wysokość wadium oraz sposób i termin wpłacenia wadium,
 - h) miejsce i termin składania ofert (w zamkniętych kopertach) oraz termin rozpatrzenia ofert i wyboru oferenta oraz wymaganiach co do treści i formy ofert,
 - i) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu lub jego zamknięcia bez dokonania wyboru któregokolwiek z oferentów,
 - j) pouczenie o obowiązku zapoznania się z regulaminem przetargu.

III. Zasady procedury przetargowej:

§ 5

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Prezesa Zarządu Spółdzielni, w której skład wchodzi:
 - a) Prezes Zarządu – przewodniczący Komisji,
 - b) Zastępca Prezesa Zarządu – członek Komisji,
 - c) Pracownik odpowiadający za sprawy członkowsko-mieszkaniowe – sekretarz Komisji,
 - d) Trzech Członków RN delegowanych przez Radę Nadzorczą.
2. Członkami Komisji nie mogą być osoby, które:
 - a) stają do przetargu,
 - b) pozostają w związku małżeńskim, pokrewieństwa lub powinowactwa do drugiego stopnia albo związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z oferentami,
3. W przetargu biorą udział tylko ci oferenci, którzy wpłacili wymagane wadium.
4. W przetargu w imieniu oferenta może wziąć udział pełnomocnik pod warunkiem przedstawienia Komisji Przetargowej pełnomocnictwa z podpisem notarialnie poświadczonym.



§ 6

Osoby przestępujące do przetargu zobowiązane są do zapoznania się z niniejszym Regulaminem oraz złożenia w sekretariacie Spółdzielni (w zamkniętej nieprzezroczystej kopercie) pisemnej oferty przetargowej zawierającej:

- a) na kopercie dopisek „Oferta przetargowa na lokal mieszkalny Nr przy ul. w Warszawie”,
- b) imię i nazwisko oferenta, PESEL, adres zamieszkania lub adres do korespondencji, numer telefonu, cenę wywoławczą plus wysokość postąpienia, potwierdzenie wpłaty wadium oraz oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, datę złożenia oferty przetargowej - oświadczenia, własnoręczny podpis,
- c) oświadczenie oferenta, iż zapoznał się z niniejszym Regulaminem i nie wnosi do niego zastrzeżeń oraz wyraża gotowość zawarcia umowy – aktu notarialnego o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego proponowanego w ogłoszeniu, a także wyraża zgodę na przepadek wpłaconego wadium, jeżeli po wygraniu przetargu nie wpłaci w wyznaczonym terminie całej zadeklarowanej kwoty należności.

§ 7

Postępowanie przetargowe, w wyniku którego wpłynęły do Spółdzielni dwie oferty przetargowe uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny pod warunkiem zgodności z niniejszym Regulaminem, a zaoferowane kwoty wpłat cena wywoławcza plus wysokość postąpienia, które będzie przeznaczone na fundusz remontowy są wyższe co najmniej o wysokość postąpienia.

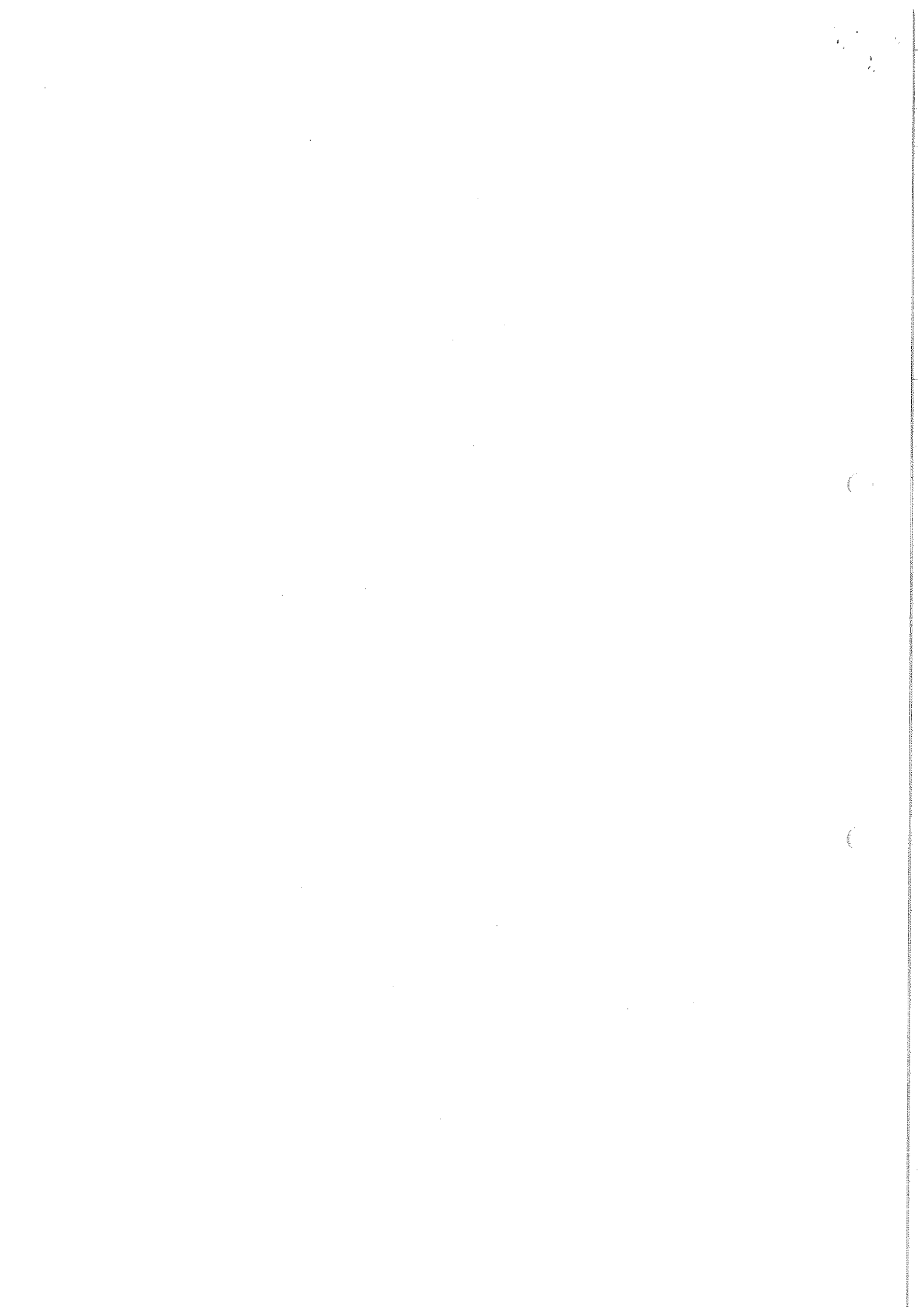
W przypadku gdy okaże się, że oferty przetargowe – oświadczenia nie spełniają warunków przetargu, Spółdzielnia ogłosi nowy przetarg zgodnie z niniejszym regulaminem.

§ 8

Jeżeli dwa kolejne przetargi I - etapu zakończą się wynikiem negatywnym, Zarząd Spółdzielni za zgodą (uchwałą) Walnego Zgromadzenia /Zebrania Przedstawicieli, Spółdzielnia ogłosi przetarg na **sprzedaż** zaoferowanego lokalu mieszkalnego.

§ 9

1. Wygrywający przetarg (I - etap) jest zobowiązany w ciągu 60 dni od daty odbycia przetargu wpłacić na rachunek Spółdzielni wartość lokalu określoną wyceną rzeczoznawcy majątkowego (wkład budowlany) oraz zaoferowaną wysokość postąpienia z przeznaczeniem wpłaty na fundusz remontowy.
2. Wpłacone wadium zalicza się na poczet należności, o której mowa w ust. 1. Wadium ulega przepadkowi gdy w terminie określonym w ust. 1 wygrywający przetarg nie wniesie całej należności, o której mowa w ust. 1.



§ 10

1. Osoba wygrywająca przetarg (II i III etapu) jest zobowiązana w ciągu 14 dni od daty odbycia przetargu wpłacić na rachunek Spółdzielni wartość lokalu określoną wyceną rzeczoznawcy majątkowego (wkład budowlany) oraz zaoferowaną wysokość postąpienia, które będzie przeznaczone na fundusz remontowy.
2. Wpłacone wadium zalicza się na poczet należności, o której mowa w ust. 1. Wadium ulega przepadkowi gdy w terminie określonym w ust. 1 wygrywający przetarg nie wniesie należności, o której mowa w ust. 1.

§ 11

Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą:

- a) zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom przetargu, oprócz wygrywającego,
- b) wycofania się z uczestnictwa w przetargu, jeśli nastąpiło to przed otwarciem ofert przetargowych - oświadczeń,
- c) odwołania przetargu,
- d) unieważnienia przetargu.

lecz nie później niż w ciągu 7 dni od daty przetargu. Od kwot wadium nie nalicza się odsetek.

§ 12

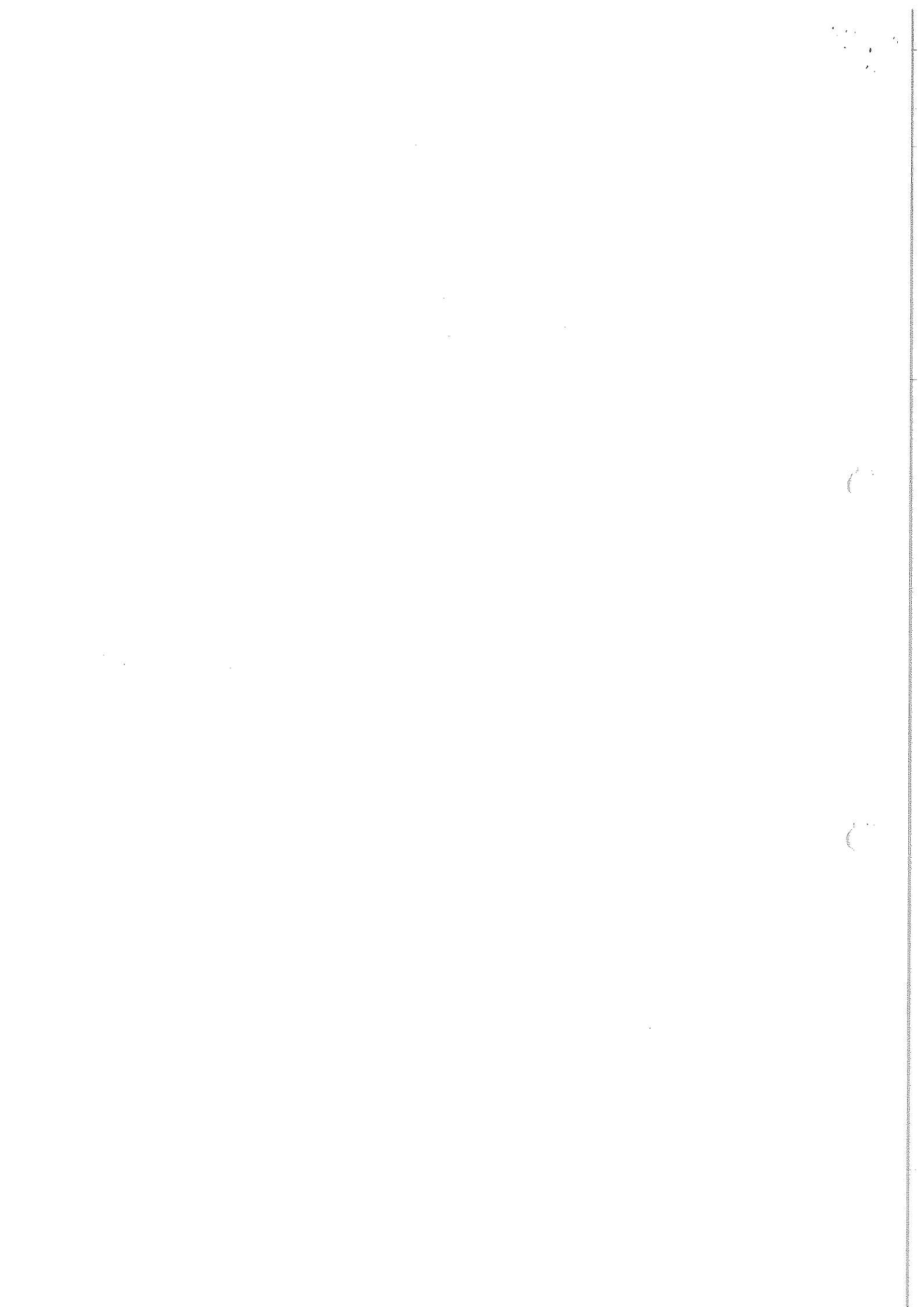
1. Wysokość wadium każdorazowo ustala Zarząd z tym, że wadium nie może być niższe niż 10% ceny rynkowej lokalu określoną wyceną rzeczoznawcy majątkowego (po zaokrągleniu do pełnych zł).

Wadium składa się w pełnej wysokości na każdy zaoferowany lokal.

2. Wysokość postąpienia wynosi minimum 5% ceny rynkowej lokalu (po zaokrągleniu do pełnych zł).

§ 13

1. Z posiedzenia przetargowego Komisja Przetargowa sporządza protokół zawierający:
 - a) opis lokalu mieszkalnego,
 - b) stwierdzeniu prawidłowości ogłoszenia przetargu,
 - c) imiona i nazwiska (potwierdzenie tożsamości), adresy zamieszkania oferentów oraz wpłacenie wadium,
 - d) pisemne oświadczenia i wyjaśnienia zgłoszone przez oferentów,
 - e) uzasadnienie dokonania wyboru osoby wygrywającej przetarg, uzasadnienie nie dokonania wyboru bądź przerwania postępowania przetargowego.



2. Sekretarz przedstawia niezwłocznie Komisji Przetargowej protokół z przetargu do akceptacji. Przetarg uważa się za zakończony z chwilą podpisania protokołu.
3. Przewodniczący Komisji przetargowej przedkłada Radzie Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu protokół z zakończonego przetargu.

§ 14

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny. Z tego tytułu nie przysługuje oferentom żadne roszczenie przeciwko Spółdzielni.


§ 15

1. Po dokonanych wyborze oferenta, Spółdzielnia rozpoczyna procedurę związaną z zawarciem umowy – aktu notarialnego o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu na osobę i jej współmałżonka określonego jako współwłaściciel w ofercie i po dokonaniu wpłaty zaoferowanej kwoty w pełnej wysokości.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych związanych z ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego obciążają osobę, na rzecz której zostaje ustanowiona odrębna własność lokalu.
3. Niestawienie się bez usprawiedliwienia do podpisania aktu notarialnego osoby ustalonej jako nabywca lokalu, może spowodować odstąpienie Spółdzielni od zawarcia aktu notarialnego, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

Sekretarz R N

Przewodniczący R N

Sekretarz Rady Nadzorczej

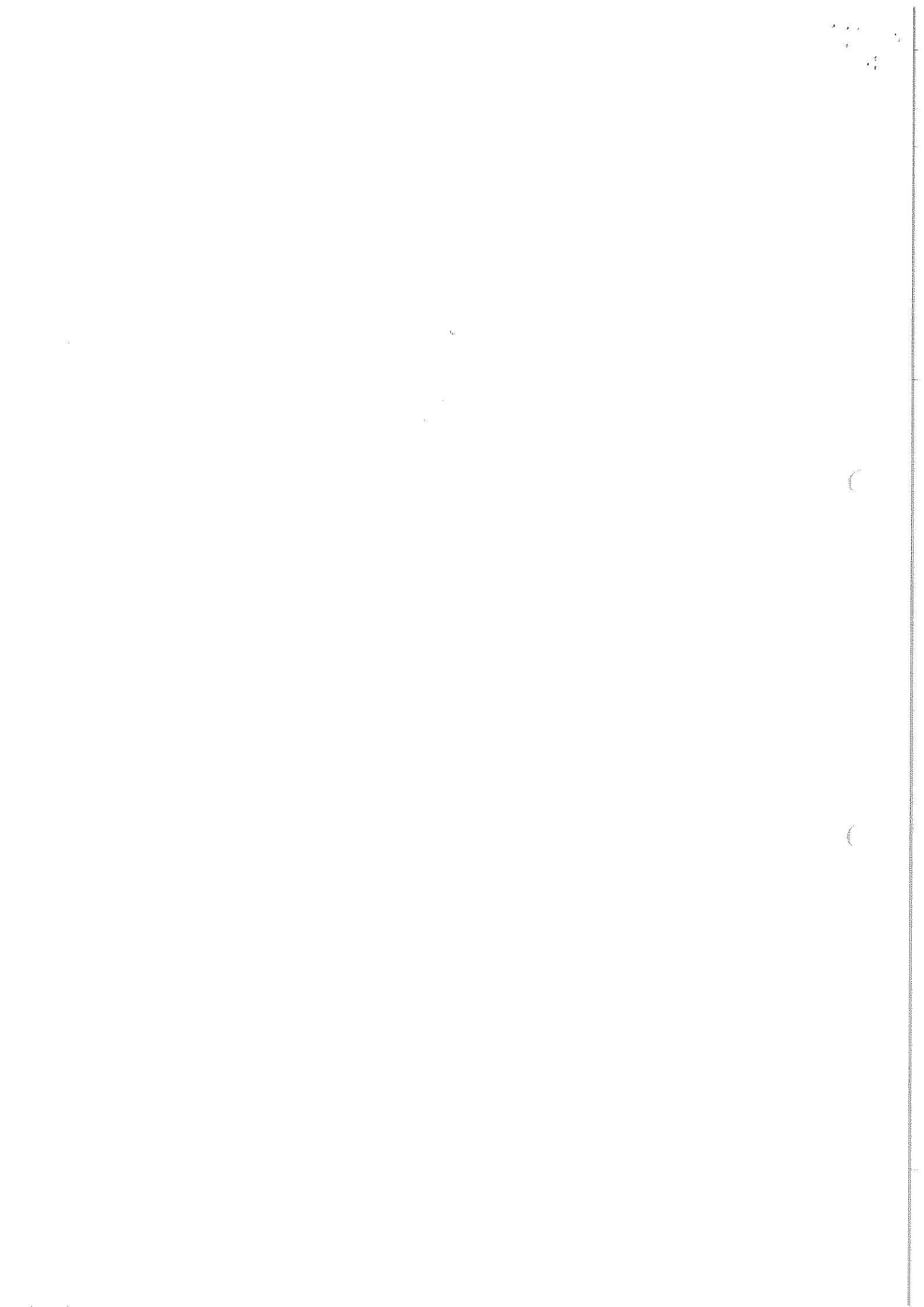

Zofia Kenig-Borkowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Zdzisław Goss


RADCA PRAWNY

Andrzej Kaliński



**Uchwała nr 26/2011
z dnia 25 sierpnia 2011 r.
Rady Nadzorczej S. M. „Centrum I” w Warszawie**

w sprawie uchwalenia

„Regulaminu przetargu na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego bądź sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie”.

§ 1

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 71 Statutu uchwała nowy „Regulamin przetargu na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego bądź sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie”.

§ 2

Jednolity tekst Regulaminu stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 3

Poprzedni Regulamin przestaje obowiązywać w dniu wejścia niniejszej Uchwały w życie, tj. 25.08.2011 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Zofia Kenig-Borkowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Zdzisław Goss


RADCA PRAWNY

Andrzej Kaliński

