

REGULAMIN

Przetargu lokali, co do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu, bądź /lub/ przeszło na własność Spółdzielni, na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu WSM „Ochota”.

§ 1

1. Zgodnie z Art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych/ Dz. U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm./ po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Zarząd po postawieniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od opróżnienia tego lokalu ogłasza przetarg w celu sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności tego lokalu.
2. Zgodnie z Art. 17¹² ustawy, o której mowa w pkt 1. po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, bądź przejściu prawa własnościowego na własność Spółdzielni, Zarząd po postawieniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni, nie później niż w ciągu 6 miesięcy od opróżnienia tego lokalu ogłasza przetarg w celu sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności tego lokalu.

§ 2

1. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą po ogłoszeniu przetargu gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu lub nabycia ekspektatywy tego prawa. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu lub ekspektatywy na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu zgodnie z wykonywanym operatem szacunkowym.

Członkom oczekującym przysługuje pierwszeństwo w ustanowieniu i przeniesieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub ekspektatywy tego prawa, o ile przedłożą następujące dokumenty:

- oświadczenie, że nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- pokwitowanie wpłaty wymaganego wadium;
- oświadczenie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu lub umowy ekspektatywy odrębnej własności lokalu;
- oświadczenie o gotowości wpłacenia kwoty odpowiadającej rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w terminie określonym w ogłoszeniu;
- deklaracji przystąpienia do przetargu.

2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu na konto Spółdzielni w terminie 21 dni od dnia wyznaczonego jako termin przetargu.

3. Informacje o lokalach do zbycia, członkowie oczekujący czerpać będą z zawiadomienia o przetargu w gazecie, tablic informacyjnych w Zarządzie Spółdzielni i Administracji Osiedla oraz ze strony internetowej Spółdzielni: www.wsmochota.com.pl

§ 3

Do udziału w przetargu uprawnione są osoby fizyczne, które w terminie wskazanym w ogłoszeniu złożą do Zarządu Spółdzielni w zaklejonych kopertach zgłoszenie o przystąpieniu do przetargu, wpłacą wadium oraz zobowiążą się do wniesienia w wymaganym terminie pełnej wartości lokalu wynikającej z przetargu.

§ 4

1. Przetarg przeprowadza Komisja powołana przez Radę Nadzorczą.

W skład Komisji wchodzi 3 osoby, w tym:

- przewodniczący wskazany przez Zarząd Spółdzielni,
- pozostałe osoby spośród Rady Nadzorczej.

2. Członkowie Komisji Przetargowej składają oświadczenie, że nie są spokrewnieni z żadnym z oferentów, ani z osobami uprawnionymi do otrzymania równowartości wkładu, za lokal postawiony do dyspozycji Spółdzielni

§ 5

1. Zawiadomienie o przetargu winno być ogłoszone w wybranej gazecie o zasięgu lokalnym oraz na tablicach informacyjnych w Zarządzie Spółdzielni, Administracjach Osiedli, jak również na budynku Spółdzielni, w którym znajduje się lokal.
2. Zawiadomienie winno zawierać informacje o:
 - terminie i miejscu przeprowadzenia przetargu,
 - położeniu oraz powierzchni lokalu,
 - miejscu wyłożenia do wglądu wyceny lokalu sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - wymaganym terminie do złożenia oferty oraz terminie wpłacenia wadium,
 - terminie udostępnienia lokalu do obejrzenia.

§ 6

Postępowanie przetargowe jest jawne. Z czynności przetargowych Komisja Przetargowa sporządza protokół podpisany przez wszystkich jej członków.

Do protokołu załączone są wszystkie zgłoszone oferty.

§ 7

1. Zasady przetargu
 - a. ofertę z ceną składa się pisemnie w zamkniętej kopercie w sekretariacie Biura Spółdzielni,
 - b. w przetargu biorą wyłącznie udział osoby, które wpłaciły wadium w wysokości 1/10 sumy oszacowania nieruchomości, lub ich prawnie ustanowieni pełnomocnicy.
- Wadium winno być wpłacone na konto Spółdzielni najpóźniej w dniu przetargu do godz. 9-tej.

- c. osobom, które nie wygrały przetargu wadium zwracane jest w ciągu 3 dni od dnia zamknięcia przetargu, na wskazane przez nich konto bankowe,
 - d. cenę wywoławczą, w pierwszym przetargu, zgodnie z art.67ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami /Dz. u. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zmianami / ustala się w wysokości nie niższej niż wyceniona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości lokalowej.
 - e. w przypadku gdy pierwszy przetarg nie dojdzie do skutku, Komisja może go unieważnić, ogłaszając termin ponownego przetargu,
 - f. złożenie jednej oferty pozwala na odbycie przetargu ,
 - g. pełnomocnicy oferentów zobowiązani są przedłożyć pełnomocnictwo notarialne,
2. Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera koperty i referuje treść złożonej oferty.
- Dalej przetarg odbywa się ustnie. Postąpienie może wynosić nie mniej niż 1000zł. Zaoferowana cena przestaje wiązać, gdy biorący udział w przetargu licytant zaoferował cenę wyższą.
3. Przewodniczący Komisji ogłasza - który z oferentów wygrał przetarg – oferując najwyższą cenę, podając jej wysokość - a następnie zamyka przetarg.
4. Wadium oferenta, który wygrał przetarg zalicza się na poczet wartości lokalu.
5. Osoby zamierzające nabyć lokal przy pomocy kredytu bankowego, do oferty dołączają zaświadczenie z banku o wydaniu przyrzeczenia udzielenia kredytu.

§ 8

1. W przypadku zaoferowania kwoty wyższej od wartości wolnorynkowej określonej w operacie szacunkowym, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, z zastrzeżeniem Art. 11 ust.2² Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku uzyskania w wyniku przetargu kwoty niższej od wartości wolnorynkowej wynikającej z operatu szacunkowego Spółdzielnia postępuje zgodnie z przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 9

1. Nabywca po zamknięciu przetargu zobowiązany jest w ciągu 21 dni wpłacić na konto Spółdzielni kwotę odpowiadającą wartości lokalu, którą uzyskano w przetargu.
2. Jeżeli nabywca nie wykonał w terminie warunków przetargu, co do zapłaty ceny, traci wadium, a skutki wygranego przetargu wygasają.
Powyższe dotyczy również uprawnionego członka, który skorzysta z prawa pierwszeństwa.
3. Przeniesienie prawa do lokalu na osobę, która wygrała przetarg następuje w formie prawnej odpowiadającej formie praw do lokalu.
4. Protokółarne przekazanie lokalu nabywcy następuje w ciągu 3 dni od dnia zawarcia umowy o przeniesienie prawa do lokalu.
5. Obowiązek wnoszenia opłat eksploatacyjnych powstaje z dniem protokółarnego przekazania lokalu.
6. Osoby nabywające lokal przy pomocy kredytu bankowego, którym bank przedłużył formalności ponad 21 dni, o których mowa w pkt 1 mogą się starać o przedłużenie terminu wpłaty ustalonej kwoty za lokal pod warunkiem złożenia zobowiązania do opłacania kosztów eksploatacji lokalu /miesięcznie, z góry/ od dnia postawienia lokalu do ich dyspozycji, do dnia przekazania im lokalu, bądź wygaśnięcia skutków przetargu, zgodnie z pkt 2.
7. W przypadku, gdy Spółdzielnia nie ma prawa do gruntu na którym położony jest budynek z licytowanym lokalem, zawiera z osobą która wygrała przetarg, umowę przyrzeczenia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, po uzyskaniu praw do gruntu.
8. W przypadku gdy Spółdzielnia nie dokonała podziału nieruchomości i nie ma decyzji o wyodrębnieniu poszczególnych lokali, zawiera umowę przyrzeczenia przeniesienia prawa do lokalu.

9. Informacje te muszą być zawarte w pisemnym zawiadomieniu do członków oczekujących oraz w ogłoszeniach o przetargu.

§ 10

1. W przypadku nie odbycia się pierwszego przetargu z powodu braku ofert, cenę wywoławczą w drugim przetargu i ewentualnie w kolejnych ustala Komisja Przetargowa.
2. Koszty ogłoszeń przetargu odlicza się od kwoty należnej osobom uprawnionym do zwrotu równowartości wkładu za lokal.

§ 11

Do Regulaminu stosuje się odpowiednio zapisy ustawy z dnia 24 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o których mowa w par. 7 pkt 1. lit. d.

§ 12

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 03.11.2009r. uchwałą Nr 13/2009.

Zmiany zostały uchwalone:

- w dniu 23.03.2010r. uchwałą Nr 6/2010
- w dniu 15.03.2011r. uchwałą Nr 4/2011
- w dniu 25.02.2014r. uchwałą Nr 4/2014