

Regulamin

ustalający zasady przeprowadzania przetargów organizowanych przez spółdzielnię na zbycie i ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, przejętych przez spółdzielnię.

Niniejszy regulamin opracowano w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r., statutu SM „Krowodrza” oraz - w części dotyczącej zbywania lokali stanowiących własność spółdzielni - uchwałę Zebrania Przedstawicieli Członków nr 19/2002 z dnia 15.06.2002 r.

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia może zbyć w drodze przetargu, wolne w sensie prawnym i faktycznym lokale mieszkalne, stanowiące własność SM „Krowodrza” i ustanowić na rzecz nabywcy prawo odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem przetargu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej,
2. O przeznaczeniu lokalu do przetargu decyzję podejmuje Zarząd spółdzielni.

§ 2

1. Organizatorem przetargu jest Zarząd spółdzielni.
2. Postępowanie przetargowe prowadzi Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd, składająca się z co najmniej 3-ch pracowników, z których przynajmniej jedna jest członkiem Zarządu.
3. Z ramienia Rady Nadzorczej przebieg przetargu (na każdym etapie) obserwować mogą: Przewodniczący Komisji Rewizyjnej, Przewodniczący Komisji Ekonomicznej, Przewodniczący Komisji GZM oraz inni członkowie Rady Nadzorczej.

§ 3

1. Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy - na podstawie przepisów Działu IV, Rozdziału I ustawy o gospodarce nieruchomościami - na zlecenie spółdzielni. Koszt wykonania operatu dolicza się do wartości rynkowej lokalu wyliczonej w operacie.
2. Cenę wywoławczą wylicza się dzieląc wartość ustaloną w sposób określony w ust.1 przez powierzchnię lokalu i zaokrągla się do 10,- zł. w górę.
3. Środki stanowiące różnicę pomiędzy wartością rynkową lokalu wyliczoną przez rzeczoznawcę w operacie, a kwotą uzyskaną w wyniku licytacji, spółdzielnia może przeznaczyć na fundusz remontowy.
4. Wadium wynosi 5 % wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę. Kwotę wadium zaokrągla się do 10,- zł. w górę.
5. Wysokość postąpienia ustala Zarząd.

§ 4

1. Informację o terminie, miejscu i cenie wywoławczej za 1m², powierzchni użytkowej lokalu, rodzaju przetargu oraz terminie oględzin lokalu Zarząd podaje do wiadomości poprzez:
 - a) zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej na co najmniej 10 dni przed przetargiem,
 - b) wywieszenie ogłoszenia w siedzibie spółdzielni,
 - c) wywieszenie ogłoszeń w budynkach spółdzielni,
 - d) zamieszczenie ogłoszenia w internecie.

2. Zarząd ma obowiązek udostępnić do wglądu oferentom :
 - a) operat szacunkowy
 - b) niniejszy regulamin,
3. Zarząd ustala termin i godziny oględzin lokalu przeznaczonego na przetarg.

Postępowanie przetargowe

§ 5

1. Przetarg odbywa się w terminie i miejscu ustalonym przez Zarząd.
2. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, które wpłaciły wymagane wadium i okażą komisji przetargowej dokument tożsamości ze zdjęciem, a w przypadku osób prawnych – aktualny wypis z rejestru sądowego.
3. Przetarg jest ważny, jeżeli przystąpiły do niego co najmniej 2 osoby, z których jedna zaoferowała cenę wyższą od wywoławczej, przynajmniej o jedno postąpienie.
4. W sytuacji, gdy do przetargu ogłoszonego w pierwszym terminie nie zgłosi się żaden oferent i przetarg zostanie unieważniony, Zarząd wyznacza drugi termin przetargu. W przetargu, który odbywa się w drugim terminie obowiązują takie same warunki, jak w organizowanym w pierwszym terminie.
5. W sytuacji gdy przetarg w pierwszym i drugim terminie nie dojdzie do skutku, z uwagi na brak oferentów, Zarząd wyznacza trzeci termin i ogłasza przetarg ofertowy. Aby przetarg ofertowy był ważny musi zostać złożona minimum jedna oferta z ceną wyższą o co najmniej jedno postąpienie niż cena wywoławcza.
6. W pierwszym i drugim terminie postępowanie przetargowe jest jawne, natomiast w trzecim terminie - przy przetargu ofertowym - niejawne.

§ 6

1. Oferenci biorą udział w przetargu osobiście lub przez swoich pełnomocników.
2. W przetargu nie mogą brać udziału:
 - a) członkowie Komisji Przetargowej oraz osoby powinowate z członkami komisji, a także pozostające w jakiegokolwiek zależności służbowej,
 - b) osoby, które nie wpłaciły wadium,
 - c) osoby, które nie okażą komisji dokumentów umożliwiających określenie ich tożsamości, stosownych pełnomocnictw, dowodów wpłaty wadium.
3. W czasie przetargu na sali obecni mogą być wyłącznie:
 - a) członkowie Komisji Przetargowej
 - b) obserwatorzy Rady Nadzorczej
 - c) oferenci lub ich pełnomocnicyPrzewodniczący Komisji Przetargowej ma prawo wyprosić z sali inne osoby - nie biorące udziału w przetargu.
4. W wyjątkowych przypadkach Komisja może zezwolić na obecność w czasie postępowania przetargowego najbliższych członków rodziny osoby biorącej udział w przetargu, nie więcej jednak niż dwie osoby do jednego uczestnika przetargu.

§ 7

1. Osoby stawające do przetargu obowiązane są do wniesienia wadium w wysokości i terminie podanym w ogłoszeniu.
2. Wadium wnoszone jest w polskich środkach płatniczych, na konto spółdzielni podane w ogłoszeniu o przetargu.
3. Osoby, które wpłaciły wadium otrzymują „karty uczestnictwa” uprawniające do udziału w przetargu. Kartę należy zachować do głosowania.

4. Spółdzielnia zwraca wadium uczestnikom przetargu po zamknięciu przetargu z wyjątkiem osoby, która wygrała przetarg, a ponadto osobom, które zrezygnowały z udziału w przetargu przed licytacją lub gdy przetarg został odwołany lub unieważniony.
5. Wadium nie podlega zwrotowi w przypadku, gdy osoba, która wygrała przetarg na nabycie odrębnej własności lokalu, nie wpłaci w terminie wskazanym w § 8 kwoty nabycia ustalonej w licytacji lub z własnej winy nie przystąpi do zawarcia umowy notarialnej, w ustalonym ze spółdzielnią terminie .

§ 8

1. Osoba, która w toku licytacji zaproponowała najwyższą cenę, obowiązana jest, w terminie do 45 dni od dnia zatwierdzenia przez Zarząd ważności przetargu, wpłacić na konto spółdzielni kwotę nabycia, stanowiącą iloczyn wylicytowanej ceny jednostkowej za 1m² i powierzchni użytkowej lokalu.
2. Na poczet kwoty nabycia zalicza się wpłacone wadium.

§ 9

1. Spółdzielnia zawrze z osobą, która wygrała przetarg notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia (lub sprzedaży) własności w terminie do 14 dni od dnia zapłaty kwoty nabycia.
2. Wszystkie koszty związane z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego (sporządzenia umowy notarialnej, założenia księgi wieczystej i wpisu do niej i inne) ponosi osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

Komisja Przetargowa

§ 10

1. Pracą Komisji Przetargowej kieruje Przewodniczący, który prowadzi postępowanie przetargowe.
2. Zadaniem Przewodniczącego komisji jest:
 - a) zapoznanie osób biorących udział w przetargu z warunkami przetargu,
 - b) sprawdzenie tożsamości osób stających do przetargu,
 - c) przedstawienie informacji nt. lokalu będącego przedmiotem przetargu, wysokości kosztów eksploatacji i opłat za używanie mieszkania, remontów oraz innych elementów mających wpływ na koszt utrzymania lokalu – wg stanu na dzień przetargu.
 - d) prowadzenie licytacji
 - e) czuwanie nad prawidłowym przebiegiem postępowania.
3. W skład Komisji Przetargowej nie mogą wchodzić osoby, które są członkami rodzin stających do przetargu, bądź są od nich w jakikolwiek sposób zależne, co mogłoby mieć wpływ na ich bezstronność.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności opisanej w ust. 3 członek komisji powinien niezwłocznie wyłączyć się z prac komisji.

§ 11

Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół, który powinien zawierać:

- a) opis przedmiotu przetargu,
- b) miejsce i datę przetargu,
- c) skład Komisji Przetargowej,
- d) cenę wywoławczą i wysokość postąpienia,
- e) wysokość wymaganego wadium,

- f) imię, nazwisko, miejsce zamieszkania, cechy dokumentu tożsamości osób biorących udział w przetargu,
- g) imię, nazwisko, miejsce zamieszkania osoby, która wygrała przetarg,
- h) wylicytowaną jednostkową cenę za 1m² pow. użytkowej lokalu oraz kwotę nabycia,
- i) ewentualne zastrzeżenia uczestników przetargu dotyczące nieprawidłowości procedury przetargowej,
- j) podpisy członków Komisji Przetargowej.

Postanowienia końcowe

§ 12

1. Zarząd - w terminie do 7 dni od daty przetargu.- zapoznaje się z protokołem Komisji Przetargowej, uznając ważność, unieważniając lub odwołując przetarg oraz rozpatrując ewentualne zastrzeżenia co do przebiegu przetargu.
2. Niezapoznanie się z warunkami przetargu oraz regulaminem nie stanowi dla oferenta podstawy do kwestionowania prawidłowości postępowania przetargowego.
3. Zarząd może unieważnić przetarg jeżeli:
 - a) do przetargu nie zgłosił się żaden oferent,
 - b) oferent, który wygrał licytację nie wpłacił w całości wylicytowanej kwoty w terminie wskazanym w § 8 niniejszego regulaminu,
 - c) zastrzeżenia co do przebiegu przetargu uznane zostały za zasadne,
 - d) wystąpiła sytuacja opisana w § 10 ust.3 niniejszego regulaminu,
4. Zarząd odwołuje przetarg w sytuacji gdy:
 - a) jego przeprowadzenie w miejscu i czasie podanym w ogłoszeniu jest niemożliwe ze względów organizacyjnych lub technicznych,
 - b) na skutek zdarzeń losowych (pożar, wybuch, zalanie, itp) spółdzielnia obowiązana jest zapewnić lokal zastępczy członkowi spółdzielni na czas wykonania remontu dotychczas zajmowanego przez niego lokalu.
5. Informację o unieważnieniu lub odwołaniu przetargu Zarząd wywiesza na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni niezwłocznie po podjęciu decyzji.

§ 13

Integralną częścią regulaminu stanowi uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków nr 19/2002 z dnia 15.06.2002 r.

§ 14

Z chwilą wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc „Regulamin przetargu na zawarcie umowy zobowiązującej spółdzielnię do ustanowienia odrębnej własności do lokali mieszkalnych oraz do przeniesienia prawa własności tych lokali, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.01.2003 r. z późniejszymi zmianami.

Zmiany do regulaminu uchwalone zostały przez Radę Nadzorczą w dniu 30.09.2009 r. uchwałą nr 120/17/471/2009, prot. nr 17/437/2009 i wchodzi w życie z dniem 1 października 2009 r.

Uchwała nr 19/2002

Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Krowodrza”,
które odbyło się w dniu 15.06.2002 r.

Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. wraz z późniejszymi zmianami, na mocy art.38 § 1 ust.5 ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz Statutu Spółdzielni, Zebranie Przedstawicieli Członków SM „Krowodrza” wyraża zgodę na zbycie nieruchomości lokalowych poprzez przeniesienie własności lokalu – łącznie z udziałem w nieruchomości wspólnej i nieruchomości gruntowej – na członka spółdzielni, któremu przysługuje lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu /garażu/ w budynkach stanowiących własność spółdzielni i który wystąpi o takie przeniesienie w oparciu o w/w ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.

Powyższa zgoda obejmuje również zbycie w drodze przetargu lokali mieszkalnych wyodrębnionych jako własność spółdzielni, dla których nie oznaczono osób, którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności tych lokali.

Uchwała dotyczy lokali znajdujących się w niżej wymienionych budynkach stanowiących własność spółdzielni:

- ul. Opolska 13
- ul. Opolska 15
- ul. Opolska 17
- ul. Opolska 19
- ul. Opolska 21
- ul. Opolska 23
- ul. Opolska 25
- ul. Opolska 27
- ul. Opolska 29
- ul. Opolska 31
- ul. Opolska 33
- ul. Opolska 35
- ul. Opolska 41
- ul. Opolska 43
- ul. Opolska 45
- ul. Opolska 47
- ul. Opolska 49
- ul. Opolska 51
- ul. Opolska 53
- ul. Opolska 55
- ul. Opolska 57
- ul. Opolska 59
- ul. Opolska 61
- ul. Opolska 63
- ul. Opolska 65
- ul. Opolska 67
- ul. Opolska 69
- ul. Krowoderskich Zuchów 18
- ul. Krowoderskich Zuchów 20
- ul. Krowoderskich Zuchów 24
- ul. Krowoderskich Zuchów 26
- ul. Batalionu Skała AK 8

ul. Batalionu Skała AK 10
ul. Batalionu Skała AK 2a
ul. Batalionu Skała AK 4a
ul. Władysława Łokietka 47
ul. Władysława Łokietka 49
ul. Władysława Łokietka 51
ul. Władysława Łokietka 53
ul. Władysława Łokietka 55
ul. Władysława Łokietka 57
ul. Władysława Łokietka 57a
ul. Władysława Łokietka 57b
ul. Władysława Łokietka 59
ul. Wybickiego 14
ul. Wybickiego 16
ul. Rusznikarska 1
ul. Rusznikarska 3
ul. Rusznikarska 5
ul. Rusznikarska 7
ul. Rusznikarska 9
ul. Rusznikarska 11
ul. Rusznikarska 13
ul. Rusznikarska 15
ul. Generała Augusta Fieldorfa Nila 1a
ul. Generała Augusta Fieldorfa Nila 1b
ul. Prądnicka 69
ul. Prądnicka 95
ul. Siemaszki 54
ul. Zdrowa 2a

Wynik głosowania:

Za	43 głosy
Przeciw	0 głosów
Wstrz.	1 głos