

Regulamin przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa warunki i zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego i przeniesienia własności tego lokalu.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o :
 - 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Chełmską Spółdzielnię Mieszkaniową w Chełmie;
 - 2) Siedzibie Spółdzielni – należy przez to rozumieć miasto Chełm, ul. Lwowska 51;
 - 3) Lokalu – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
 - 4) Kwocie wywołania – należy przez to rozumieć wartość rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami;
 - 5) Uczestniku przetargu – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która wpłaciła wadium w wysokości i terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 2

1. Decyzję w sprawie postawienia do przetargu lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo najmu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności lokalu odbywa się w trybie przetargu ustnego (licytacji).
3. W przypadku, gdy licytacja w pierwszym i drugim przetargu nie dojdzie do skutku, Zarząd Spółdzielni ustala termin ponownego przetargu i może podjąć decyzję o obniżeniu pierwotnej kwoty wywołania – nie więcej jednak niż o 15%.
4. W przypadku gdy kolejnych 5 przetargów nie dojdzie do skutku Zarząd może podjąć decyzję o sprzedaży lokalu z wolnej ręki za cenę wywołania z ostatnio ogłoszonego przetargu. Należność za lokal może być rozłożona na maksymalnie 36 miesięcznych rat bez oprocentowania. W przypadku zgłoszenia się kilku zainteresowanych nabyciem lokalu z wolnej ręki, Zarząd winien przeprowadzić negocjacje cenowe, do których zaprasza wszystkie zainteresowane osoby, celem wyboru najkorzystniejszej oferty.

Rozdział II Tryb przetargu i fazy przetargu

§ 3

1. Ogłaszającym przetarg jest Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu, zamieszczając ogłoszenie o przetargu w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie, na stronie internetowej Spółdzielni oraz za pośrednictwem prasy lokalnej, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Spółdzielnia może również zamieścić ogłoszenie o przetargu w innych mediach.

§ 4

Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej :

- 1) nazwę i siedzibę Spółdzielni;
- 2) miejsce i termin przetargu;
- 3) opis i lokalizację lokalu będącego przedmiotem przetargu;
- 4) wysokość kwoty wywołania, wysokość wadium, kwotę postąpienia;
- 5) informacje na temat wadium zawierające w szczególności:
 - a) sposób i termin wpłacenia wadium,
 - b) zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli:
 - żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje ceny nabycia co najmniej równej kwocie wywołania plus jedno postąpienie,
 - osoba, która uzyskała przybicie nie wpłaci w określonym terminie wylicytowanej w przetargu kwoty,
 - osoba, która przystąpiła do przetargu (tj. wpłaciła wadium i przed rozpoczęciem przetargu nie zgłosiła chęci wycofania się) jest nieobecna podczas licytacji,
 - osoba, której oferta została wybrana uchyła się od zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- 6) informację o obowiązku pokrycia przez nabywcę wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych oraz kosztów sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym, ewentualnych podatków i innych opłat.
- 7) inne warunki wynikające z przepisów prawnych, postanowień Statutu Spółdzielni lub uchwały właściwego organu Spółdzielni.
- 8) zastrzeżenie o możliwości odwołania przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyn.

§ 5

1. Przystępujący do przetargu zobowiązany jest do wniesienia wadium, w wysokości minimum 10% ceny wywołania.
2. Przystępujący do przetargu wpłaca wadium w gotówce lub przelewem na rachunek bankowy wskazany w ogłoszeniu o przetargu, ze wskazaniem tytułu wpłaty.
Wpłacone wadium nie podlega oprocentowaniu i waloryzacji.
3. Osobie, która uzyskała przybicie, wadium będzie zaliczone na poczet ceny nabycia.
Osobie, która nie uzyskała przybicia, wadium zostanie zwrócone bezpośrednio po zakończeniu przetargu w formie gotówkowej lub przelewem na wskazany rachunek bankowy.
4. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie oraz złożenia, przed przetargiem, pisemnego oświadczenia o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem i ogłoszeniem przetargowym.

§ 6

Przetarg przeprowadza co najmniej 5-osobowa komisja przetargowa powołana zarządzeniem Prezesa Zarządu Spółdzielni.

§ 7

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. W celu dopuszczenia do udziału w przetargu, prowadzący sprawdza czy uczestnicy przetargu wpłacili wadium w wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu oraz dokumenty potwierdzające tożsamość uczestników przetargu.

§ 8

1. W sali, w której odbywa się przetarg, mają prawo przebywać wyłącznie członkowie komisji przetargowej, uczestnicy przetargu, którzy biorą udział w licytacji, członkowie Rady Nadzorczej ChSM oraz osoby upoważnione przez Zarząd Spółdzielni.
2. Jeżeli do przetargu przystępują oboje małżonkowie lub jeden z nich, a ewentualne nabycie lokalu ma nastąpić do obowiązującego ustroju majątkowego (wspólności majątkowej), w licytacji mogą uczestniczyć oboje małżonkowie albo jeden z nich.
3. Uczestnik może brać udział w przetargu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego uczestnika przetargu.
4. Pełnomocnik osoby fizycznej lub osoby prawnej bierze udział w licytacji na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego, ponadto pełnomocnik osoby prawnej przedkłada aktualny wypis z rejestru przedsiębiorców.

§ 9

Po wywołaniu przetargu, prowadzący podaje do wiadomości w szczególności:

- 1) przedmiot przetargu,
- 2) kwotę wywołania przedmiotu przetargu,
- 3) kwotę postąpienia,
- 4) termin złożenia deklaracji członkowskiej,
- 5) wysokość udziału członkowskiego i wpisowego oraz termin ich wpłaty,
- 6) termin w jakim osoba, która uzyska przybicie zobowiązana będzie wpłacić cenę nabycia ustaloną w przetargu,
- 7) warunki zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności lokalu w formie aktu notarialnego,
- 8) termin od którego nabywca zobowiązany jest wносить opłaty czynszowe.

§ 10

1. Oferta złożona w trakcie licytacji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik licytacji złoży ofertę wyższą.
2. Prowadzący przetarg, po trzykrotnym wywołaniu najwyższej zaproponowanej kwoty (przy jednoczesnym braku dalszych zgłoszeń rosnących przez licytantów) – udziela przybicia osobie, która zaoferowała najwyższą kwotę.
3. Prowadzący przetarg informuje osobę, której udzielono przybicia o postanowieniach §12 Regulaminu.

§ 11

1. Osoba, która uzyskała przybicie zobowiązana jest do :
 - 1) wniesienia na rachunek bankowy Spółdzielni wylicytowanej kwoty w terminie 30 dniowym od dnia odbycia przetargu; na poczet ceny nabycia zaliczone zostaje wniesione przez tę osobę wadium;
 - 2) pisemnego wskazania adresu, na który wysłane zostanie listem poleconym zawiadomienie o miejscu i terminie sporządzenia aktu notarialnego;
 - 3) przystąpienia do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności lokalu będącego przedmiotem przetargu, po pisemnym zawiadomieniu przez Spółdzielnię o czasie i miejscu sporządzenia aktu notarialnego;
2. Nie spełnienie któregokolwiek z warunków, o których mowa w ust. 1 upoważnia Zarząd Spółdzielni do odmowy przystąpienia do aktu notarialnego.

3. Wszelka korespondencja kierowana jest przez Spółdzielnię na adres podany w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 3. W przypadku nie odebrania przez adresata listu poleconego, przesyłkę uważa się za skutecznie doręczoną z dniem zwrotu do Spółdzielni.

Rozdział III **Dokumentowanie postępowania**

§ 12

1. W trakcie przetargu sporządza się z jego przebiegu pisemny protokół, zawierający co najmniej :

- 1) oznaczenie czasu i miejsca przetargu;
- 2) informacje o trybie przetargu;
- 3) imiona i nazwiska członków Komisji Przetargowej;
- 4) imiona i nazwiska osób, uczestników przetargu;
- 5) opis przedmiotu przetargu;
- 6) wysokość kwoty wywołania i kwoty postąpienia;
- 7) przebieg licytacji;
- 8) najwyższą zaoferowaną cenę nabycia;
- 9) imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, adres do korespondencji, nr dowodu osobistego, PESEL, NIP osoby, która zaoferowała najwyższą cenę nabycia i uzyskała przybicie;
- 10) podpisy członków Komisji Przetargowej i uczestników przetargu.

2. Protokół z przeprowadzonego przetargu zatwierdza Zarząd i stanowi on podstawę zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności lokalu w formie aktu notarialnego.

Rozdział IV **Postanowienia końcowe**

§ 13

1. Protokolarne przekazanie lokalu na rzecz Nabywcy następuje po zawarciu aktu notarialnego ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu i przeniesieniu jego własności na rzecz Nabywcy.

2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych art. 12 ust 4.

§ 14

1. Zarząd Spółdzielni zastrzega prawo unieważnienia przetargu na każdym etapie postępowania aż do chwili zawarcia aktu notarialnego przeniesienia lokalu w odrębna własność, bez prawa dochodzenia roszczeń przez uczestników postępowania. Konieczność ewentualnego unieważnienia przetargu wynika z przepisów zawartych w art. 11 ust. 2A ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, znolizowanych ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz.U. z 2018 r., poz. 845), zgodnie z którymi Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo to wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia opłat wraz z odsetkami).

§ 15

1. Postępowanie przetargowe, do którego przystąpi przynajmniej jedna osoba uważa się za prawidłowe, a przetarg za ważny.

2. Postępowanie unieważnia się, jeżeli żaden z uczestników nie zaoferował ceny nabycia równej co najmniej kwocie wywołania plus jedno postąpienie.
3. Zarząd Spółdzielni ma prawo do odwołania lub unieważnienia przetargu w każdym czasie bez podania przyczyny.

§ 16

Regulamin stosuje się do lokali do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu.

§ 17

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Nr 49/2019 Rady Nadzorczej ChSM z dnia 19.12.2019 r.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

.....

.....