

Regulamin przetargu na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w zasobach Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

I Postanowienia ogólne.

§1

Uczestnikami przetargu mogą być członkowie Spółdzielni oraz osoby fizyczne i prawne nie będące członkami Spółdzielni - nie posiadające zadłużenia wobec Spółdzielni.

§2

Dopuszcza się możliwość uczestnictwa w przetargu poprzez pełnomocników z pełnomocnictwem w formie aktu notarialnego do podejmowania czynności w trakcie przetargu i zawarcia umowy.

§3

Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do zapoznania się z niniejszym regulaminem, oraz złożenia oświadczenia o znajomości zasad przetargu przed przystąpieniem do niego. Przystąpienie do przetargu jest równoznaczne z złożeniem oświadczenia o znajomości stanu fizycznego i prawnego przedmiotu objętego przetargiem.

§4

Przetarg organizuje i prowadzi Dział Członkowsko-Mieszkaniowy Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, komisja w składzie:

1. Przewodniczący – osoba upoważniona przez Zarząd
2. Protokolant
3. Członek Rady Nadzorczej

§5

O terminie przetargu zawiadamia się Radę Nadzorczą.

§6

Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie lokalnej, w internecie (w tym na stronie internetowej Spółdzielni), oraz na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, nie później niż na 14 dni przed terminem przetargu. Ogłoszenie powinno zawierać:

1. Nazwę i siedzibę Spółdzielni
2. Informację o położeniu lokalu, jego powierzchni użytkowej oraz wyposażeniu w instalacje i inne urządzenia
3. Czas i miejsce przetargu

4. Cenę wywoławczą
6. Wysokość wadium z określeniem terminu jego wpłaty
7. Wysokość kwoty postąpienia

§7

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo odwołania lub unieważnienia przetargu w każdym czasie bez podania przyczyny.

II Zasady przetargu i jego przebieg

§8

Na podstawie §64 statutu Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, tj.:

1. Lokalu mieszkalnego co do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo
2. Lokalu mieszkalnego przejętego przez Spółdzielnię w trybie egzekucji komorniczej
3. Innego lokalu mieszkalnego odzyskanego przez Spółdzielnię

§9

Decyzję w sprawie ogłoszenia przetargu podejmuje Zarząd w formie uchwały określającej charakterystykę lokali mieszkalnych, w szczególności ich położenie, parametry techniczne, cenę wywoławczą oraz wysokość wadium.

§10

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłata na rachunek bankowy Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej wadium w wysokości 5% wartości rynkowej lokalu, zaokrąglonej do 50 zł wzwyż w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu, oraz dostarczenia dowodu jego wpłaty na jeden dzień przed terminem przetargu, do siedziby Spółdzielni. Wadium dotyczy z osobna każdego lokalu, który jest przedmiotem przetargu. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, ulega zaliczeniu na poczet ceny. Pozostałym uczestnikom przetargu zwraca się wadium w terminie 7 dni roboczych od dnia zatwierdzenia przez Zarząd wyników przetargu. Wadium zwraca się również w przypadku wymienionym w §7. Gdy uczestnik postępowania, który wygrał przetarg nie przystąpi do zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu w terminie i na warunkach określonych w §17, Spółdzielnia zachowuje dla siebie sumę pobraną tytułem wadium.

§11

Przetarg rozpoczyna się od podania przez przewodniczącego do wiadomości uczestników przetargu istotnych zasad przetargu oraz:

1. Przedmiotu przetargu
2. Ceny wywoławczej stanowiącej wartość rynkową lokalu
3. Wysokości kwoty postąpienia

§12

Po przekazaniu informacji wymienionych w §11 Przewodniczący rozpoczyna licytację ceny nabycia. Licytacja rozpoczyna się od ceny wywoławczej. Kwotę postąpienia ustala się na 500 zł.

§13

Zadeklarowana przez oferenta cena przestaje go wiązać gdy inny przystępujący do przetargu oferent zadeklarował cenę wyższą.

§14

Po trzecim obwieszczeniu najwyższej oferowanej ceny, dalsze przystąpienia nie będą przyjęte. Po trzykrotnym obwieszczeniu najwyższej oferowanej ceny, przewodniczący zamyka przetarg wymieniając zwycięzcę przetargu i oferowaną przez niego cenę.

§15

W przypadku przystąpienia do przetargu jednego oferenta, przewodniczący proponuje mu nabycie lokalu mieszkalnego po cenie wywoławczej.

§16

Z przebiegu przetargu sporządza się protokół, który zostaje przedłożony do zatwierdzenia przez Zarząd.

§17

Osoba, która wygrała przetarg zobowiązana jest w terminie 7 dni roboczych od daty zatwierdzenia przez Zarząd wyników przetargu wpłacić na rachunek bankowy Spółdzielni zaoferowaną cenę pomniejszoną o wadium oraz przystąpić w wyznaczonym terminie (nie dłuższym niż dwa tygodnie) do zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu. Na pisemną prośbę zainteresowanego Zarząd może przedłużyć termin do wpłaty zaoferowanej w przetargu ceny do jednego miesiąca, gdy wpłata będzie dokonana z kredytu bankowego. Zarząd może określić dodatkowe warunki, od których uzależnia przedłużenie terminu.

§18

W przypadku braku wpłaty zaoferowanej ceny w terminie wskazanym w §17 lub nie przystąpienia do umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego przez wygrywającego przetarg, umowę można zawrzeć z uczestnikiem, który zaproponował drugą co do wysokości cenę pod warunkiem jej wpłaty w terminie 7 dni roboczych od powiadomienia go.

§19

Wynagrodzenie notariusza wynikające z zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego obciążają osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§20

Z chwilą zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu na wygrywającym przetarg ciąży obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu.

§21

Jeżeli Spółdzielnia nie znajdzie nabywcy lokalu mieszkalnego w przetargu, Zarząd podejmuje decyzję o zmniejszeniu ceny wywoławczej w drugim przetargu. Jeżeli drugi przetarg nie wyłoni nabywcy, Zarząd może ogłosić kolejne przetargi obniżając cenę wywoławczą lub zaoferować lokal osobie, która pierwsza zgłosi chęć nabycia po cenie wywoławczej ostatniego przetargu. Jeżeli w wyniku przeprowadzenia trzech postępowań przetargowych Spółdzielnia nie znajdzie nabywcy lokalu mieszkalnego, dopuszcza się możliwość przyjęcia przez Zarząd oferty cenowej niższej wartości, jednak nie mniejszej niż 75% ceny wywoławczej ostatniego przetargu.

§22

W przypadku zgłoszenia chęci nabycia lokalu po cenie wywoławczej ostatniego przetargu, osoba zgłaszająca się wpłaca w terminie 7 dni roboczych na rachunek bankowy Spółdzielni w/w cenę oraz przystępuje w wyznaczonym terminie (nie dłuższym niż dwa tygodnie) do zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu. Gdy wpłata będzie dokonana z kredytu bankowego, Zarząd może przedłużyć termin do wpłaty ceny do jednego miesiąca oraz uzależnić zawarcie umowy od wpłaty w terminie 7 dni roboczych na rachunek bankowy Spółdzielni zadatku w wysokości 5% ceny nabycia. W przypadku rezygnacji z zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu przez osobę wpłacającą zadek, Spółdzielnia zachowuje dla siebie sumę pobraną z tego tytułu.

§23

Z uwagi na ogłoszony stan epidemii i konieczność zachowania reżimu sanitarnego dopuszcza się możliwość przeprowadzenia przetargu na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w zasobach Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w formie przetargu pisemnego.

§24

Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do zapoznania się z regulaminem, oraz złożenia oświadczenia o znajomości zasad przetargu wraz ze złożeniem oferty w siedzibie Spółdzielni.

§25

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłata na rachunek bankowy Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej wadium w wysokości 5% wartości rynkowej lokalu, zaokrąglonej do 50 zł wwyż, oraz dostarczenia dowodu jego wpłaty wraz ze złożeniem oferty w siedzibie Spółdzielni. Wadium dotyczy z osobna każdego lokalu, który jest przedmiotem przetargu. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, ulega zaliczeniu na poczet ceny.

Pozostałym uczestnikom przetargu zwraca się wadium w terminie 7 dni roboczych od dnia zatwierdzenia przez Zarząd wyników przetargu. Wadium zwraca się również w przypadku odwołania lub unieważnienia przetargu zgodnie z §7 Regulaminu. Gdy uczestnik postępowania, który wygrał przetarg nie przystąpi do zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu w terminie i na warunkach określonych w §17 Regulaminu, Spółdzielnia zachowuje dla siebie sumę pobraną tytułem wadium.

§26

Uczestnik przetargu przystępuje do niego poprzez złożenie w wyznaczonym terminie w siedzibie Spółdzielni pisemnej oferty zawierającej proponowaną cenę nabycia lokalu mieszkalnego wraz z oświadczeniem o znajomości zasad przetargu oraz dowodem wpłaty wadium.

§27

Koperta w której zostanie dostarczona oferta winna zawierać opis: „Oferta w przetargu na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w zasobach Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

§28

Otwarcia kopert dokonuje komisja w składzie:

1. Przewodniczący – osoba upoważniona przez Zarząd
2. Protokolant
3. Członek Rady Nadzorczej

§29

Umowa na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego zostaje zawarta z osobą, która zaoferowała najwyższą cenę nabycia. §16-§22 stosuje się odpowiednio.

§30

Traci moc Regulamin przetargu na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w zasobach Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/3/2021 z dnia 30.03.2021 r.

§31

Regulamin zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/06/2022 z dnia 21.06.2022 r.