

REGULAMIN

sprzedaży odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie

I. Sprzedaż odrębnej własności lokali mieszkalnych

§ 1.

O postawieniu lokali mieszkalnych na przetarg decyduje Zarząd Spółdzielni

§ 2.

Sprzedaż odrębnej własności lokali mieszkalnych następuje w przypadku posiadania przez Spółdzielnię lokali stanowiących jej własność.

Postępowanie to należy prowadzić w formie:

1. Pisemny przetarg ofertowy dla członków Spółdzielni nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych zgodnie z §82 statutu SM w Grodkowie,
2. Przetargu nieograniczonego dla osób fizycznych i podmiotów gospodarczych.

§ 3.

Ogłoszenie o przetargu na zbycie lokalu mieszkalnego powinno być zamieszczone w miejscu publicznym, siedzibie Spółdzielni, poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni z podaniem dokładnego miejsca i czasu rozpoczęcia przetargu.

§ 4.

Postępowanie przetargowe przeprowadza Komisja Przetargowa składająca się nie mniej niż trzech osób, powołana przez Zarząd Spółdzielni.

§ 5.

Cenę wywoławczą określa Zarząd Spółdzielni. Cena ta nie może być niższa od wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 6.

Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż:

1. w przetargu ofertowym 30 dni od daty zawiadomienia o przetargu
2. w przetargu nieograniczonym 14 dni od daty zawiadomienia o przetargu.

§ 7.

W przypadku dwukrotnego ogłoszenia przetargu i braku ofert na lokal mieszkalny, Spółdzielnia może zbyć lokal poza przetargiem za cenę wywoławczą lub w drodze negocjacji za zgodą Zarządu Spółdzielni.

§ 8.

Kwota jednorazowego przebiccia będzie ustalana każdorazowo przy przetargu na lokal mieszkalny przez komisję Przetargową i podawana do wiadomości uczestnikom przetargu.

§ 9.

Oferenci przystępujący do przetargu o kupno lokalu mieszkalnego winni wpłacić wadium w wysokości 5% ceny wywoławczej w gotówce, zaokrąglonej do pełnych setek w górę na konto Spółdzielni Mieszkaniowej podane w ogłoszeniu, nie później niż na dzień przed przetargiem.

§ 10.

Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą:

- zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom przetargu, oprócz wygrywającego,
- wycofania z przetargu, jeżeli to nastąpiło przed licytacją,
- odwołania przetargu.

Przystępujący do przetargu traci wadium jeżeli:

- przystąpi do przetargu i jest nieobecny podczas licytacji,
- wygra przetarg i uchyla się od podpisania umowy w wyznaczonym terminie.

Wysokość wadium wliczona jest w poczet wpłaty wygrywającego przetarg i nie podlega zwrotowi.

§ 11.

Termin podpisania umowy na zbycie lokalu mieszkalnego nie powinien być dłuższy niż 30 dni od zakończenia przetargu.

§ 12.

Z osobą, która wygrała przetarg Zarząd Spółdzielni zawiera umowę sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego w formie Aktu Notarialnego. Po zawarciu umowy nastąpi przekazanie lokalu nabywcy i od tej daty nastąpi obciążenie opłatami.

§ 13.

W sytuacji gdy uczestnik przetargu nie podpisze umowy w terminie określonym w §11, Spółdzielnia może zawrzeć Umowę z kolejnym uczestnikiem przetargu, który zaoferował stawkę o stopień niższą.

§ 14.

Zarząd Spółdzielni ma prawo odwołać przetarg bez podania przyczyn.

§ 15.

Tryb postępowania w trakcie przetargu na lokal mieszkalny:

- rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym ogłoszeniem przetargowym,
- zapoznanie uczestników z ofertą oraz treścią regulaminu przetargowego,
- udzielenie odpowiedzi na zadane pytania,
- sprawdzenie uczestników przetargu czy dokonali wpłaty wymaganego wadium,
- ogłoszenie ceny wywoławczej licytowanego lokalu,
- podanie do wiadomości licytujących kwoty przebiccia,
- przystąpienie do przetargu:
 - przebicie następuje przez podniesie ręki i podanie nazwiska (nazwy) uczestnika,
 - w przypadku braku kolejnych zgłoszeń prowadzący ogłasza cenę trzykrotnie,
 - po trzykrotnym ogłoszeniu ceny prowadzący podaje do wiadomości cenę i nazwisko (nazwę) uczestnika wygrywającego.
- dla ważności przetargu wymagane jest przebicie ceny wywoławczej (w przypadku przystąpienia przynajmniej dwóch oferentów),
- Komisja przetargowa jest zobowiązana podać do wiadomości licytujących wynik przetargu.

§ 16.

Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa, która czuwa nad jego właściwą organizacją, przebiegiem i zakończeniem.

§ 17.

Z postępowania przetargowego sporządza się protokół, który powinien zawierać:

- Dane i adres ogłaszającego przetarg,
- Przedmiot przetargu,
- Dane oferenta lub firmy, którzy przystąpili do przetargu,
- Dane oferenta lub firmy, który przetarg wygrał na dany lokal mieszkalny,
- Podpis Komisji przetargowej.

§ 18.

Protokół przetargu podpisują członkowie Komisji Przetargowej obecni na przetargu.

§ 19.

Regulamin określa jednoznacznie zasady i tryb przeprowadzania przetargu i nie podlega negocjacom z uczestnikami przetargu.

§ 20.

Podpisanie przez Komisję protokołu z zakończenia postępowania przetargowego pozwala na wystąpienie do Zarządu Spółdzielni o zatwierdzenie wyników przetargu. Data zatwierdzenia protokołu z przetargu przez Zarząd jest datą zakończenia przetargu.

II. Najem lokali mieszkalnych.

§ 21.

Spółdzielnia może wynająć lokal mieszkalny, co do którego nie zostały ustanowione spółdzielcze prawo lub odrębna własność lokalu.

Poniższe przepisy Regulaminu nie stosuje się w wypadku najmu lokalu uzyskanego w wyniku realizacji wyroków eksmisyjnych, zmian na inne lokale w celu likwidacji zadłużenia czynszowego oraz innych, w których najem jest uzasadniony ze względów społecznych np. z użytkownikiem, którego prawo do lokalu wygasło.

W w/w wypadkach osoby, z którymi zostanie podpisana umowa najmu zostaną zobowiązane do wypłaty kaucji, przy czym na poczet kaucji zalicza się część kwoty należnej najemcy z tytułu rozliczenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wysokości nie przekraczającej 12 krotności miesięcznego czynszu na dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 22.

Najem następuje w drodze przetargu ofertowego

§ 23.

W celu przeprowadzenia przetargu Zarząd powołuje Komisję, której skład i zadania określa niniejszy regulamin.

§ 24.

Przed przystąpieniem do przetargu Zarząd określa stawkę czynszu.

§ 25.

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości pięciomiesięcznego czynszu. Wysokość wadium pozostaje w Spółdzielni jako kaucja zabezpieczenia lokalu mieszkalnego przed jego uszkodzeniem.

§ 26.

Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu. Z kwoty kaucji Spółdzielnia ma prawo potrącić ewentualne zadłużenie z tytułu najmu.

§ 27.

Spółdzielnia wyznacza termin przetargu oraz zamieszcza ogłoszenie o przetargu w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty.

§ 28.

Za najkorzystniejszą w przetargu przyjmuje się ofertę z najwyższą stawką przypadającą na m².

Z oferentem, który wygrał przetarg Spółdzielnia zawiera umowę najmu.

§ 29.

Powierzenie i zdanie lokalu odbywa się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego po zawarciu umowy.

§ 30.

Osoby stające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad niniejszego regulaminu.

§ 31.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie w dniu Uchwałą NR i wchodzi w życie z dniem podjęcia.