



**SŁUPSKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
„C Z Y N ”**

76-200 SŁUPSK , ul. S.Leszczyńskiego 7
tel. (0-59) 843-25-16 fax (0-59) 843-21-22
www.czyn.slupsk.pl

***REGULAMIN
DYSPONOWANIA LOKALAMI
MIESZKALNYMI „ Z ODZYSKU ”
W
SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
„ CZYN ”
W SŁUPSKU***

SŁUPSK 2009

REGULAMIN
DYSPONOWANIA LOKALAMI MIESZKALNYMI Z „ODZYSKU”
W SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZYN” W SŁUPSKU

§ 1.

Podstawę prawną unormowań zawartych w niniejszym regulaminie stanowią:

- 1) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity – Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zm.);
- 2) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity - Dz. U. z 2003 r. nr 188, 1848 z późn. zm.);
- 3) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)
- 4) Statut Spółdzielni.

§ 2.

Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym (lokal „z odzysku”) może być zadysponowany na warunkach odrębnej własności lokalu.

§ 3.

1. O możliwości uzyskania pierwszeństwa do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego „z odzysku” Spółdzielnia powiadamia w pierwszej kolejności członków oczekujących, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
2. Zarząd zleca opublikowanie w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni ogłoszenia o możliwości uzyskania przez członka oczekującego pierwszeństwa do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego na co najmniej 7 dni przed wyznaczonym terminem rozpatrywania ofert.
3. Ogłoszenie winno zawierać informacje o:
 - 1) nazwie i adresie Spółdzielni,
 - 2) miejscu i dacie rozpatrywania ofert,
 - 3) adresie lokalu wraz z określeniem jego powierzchni,

- 4) możliwości obejrzenia lokalu,
 - 5) wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 6) wysokości wymaganego wadium (5% wartości rynkowej lokalu) i terminie jego wpłaty,
 - 7) miejscu i terminie zapoznania się z warunkami składania ofert.
4. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, wyboru dokonuje Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem czasu oczekiwania na ustanowienie prawa do lokalu.
 5. Oferta pisemna osoby ubiegającej się o lokal mieszkalny „z odzysku” na warunkach określonych w ust. 1 winna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko oferenta oraz adres zamieszkania,
 - 2) wskazanie lokalu, którego oferta dotyczy,
 - 3) termin dokonania wpłaty na konto Spółdzielni kwoty równej wartości rynkowej lokalu podanej w ogłoszeniu pomniejszonej o wpłacone wadium przy czym termin, o którym mowa nie może być dłuższy niż 40 dni od chwili przyjęcia oferty,
 - 4) potwierdzenie akceptacji warunków składania oferty (wg wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu).
 6. Wpłacone wadium, zalicza się osobie, której oferta została przyjęta na poczet należnej kwoty równej wartości rynkowej lokalu. Pozostałym osobom, których oferty nie zostały wybrane wadium zwracane jest bezpośrednio w dniu zamknięcia postępowania ofertowego.
 7. W przypadku rezygnacji z zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu przez osobę, której oferta została przyjęta lub nie zachowania przez tę osobę terminu określonego w warunkach poświadczonych złożoną ofertą, Spółdzielnia przejmie w całości wpłacone wadium z przeznaczeniem m.in. na pokrycie kosztów przeprowadzenia postępowania ofertowego i utraty opłat związanych z utrzymaniem mieszkania.
 8. Zawarcie notarialnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i wydanie lokalu następuje bez zbędnej zwłoki najpóźniej w terminie 2 miesięcy po dokonaniu przez kupującego wpłaty na konto Spółdzielni kwoty odpowiadającej wartości rynkowej lokalu pomniejszonej o wpłacone wadium. Koszty zawarcia aktu notarialnego oraz założenia i wpisu do Księgi Wieczystej ponosi kupujący. Spółdzielni ze względów organizacyjnych przysługuje prawo wskazania notariusza przed , którym zostanie zawarty akt notarialny.

9. Opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem mieszkania nabytego w wyniku postępowania ofertowego naliczone za okres pomiędzy dniem przyjęcia oferty (postawienia lokalu do dyspozycji kupującego), a dniem przekazania lokalu, pokrywa kupujący.
10. Lokal zostanie przekazany protokołem zdawczo – odbiorczym po wpłaceniu do Spółdzielni pełnej kwoty odpowiadającej jego wartości rynkowej.

§ 4.

1. W przypadku braku oferentów spośród członków oczekujących, Zarząd Spółdzielni ogłasza ustny nieograniczony przetarg na uzyskanie pierwszeństwa do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
2. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać informacje o:
 - 1) nazwie i adresie Spółdzielni,
 - 2) terminie i miejscu przeprowadzenia przetargu,
 - 3) adresie lokalu wraz z określeniem jego powierzchni,
 - 4) możliwości obejrzenia lokalu,
 - 5) wysokości ceny wywoławczej,
 - 6) wysokości wymaganego wadium i terminie jego wpłaty,
 - 7) miejscu i terminie zapoznania się z warunkami przetargu,
 - 8) zastrzeżeniu o prawie odwołania przetargu bez podania przyczyn.
4. Osoby przystępujące do przetargu obowiązane są do zapoznania się z niniejszym regulaminem i złożenia pisemnego oświadczenia o przyjęciu jego warunków bez zastrzeżeń nie później niż na godzinę przed przetargiem (wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu).
5. W przetargu uczestniczą tylko osoby, które wpłaciły wadium pod rygorem unieważnienia przetargu. Wyjątek stanowią współmałżonkowie i pełnomocnicy zainteresowanych, posiadający właściwe umocowanie potwierdzone notarialnie. Wymóg posiadania potwierdzenia notarialnego nie dotyczy radców prawnych i adwokatów.

6. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie w kasie Spółdzielni najpóźniej na godzinę przed ogłoszonym przetargiem wadium w wysokości minimum 5% kwoty wywoławczej ustalonej przez Zarząd.
7. Ceną wywoławczą na uzyskanie pierwszeństwa do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego jest wartość rynkowa lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego lub cena ustalona przez Zarząd Spółdzielni na mocy upoważnienia określonego w § 10 niniejszego Regulaminu.
8. Wpłacone wadium, w przypadku wygrania przetargu zalicza się osobie wygrywającej przetarg na poczet należnej kwoty uzyskanej w wyniku przetargu. Pozostałym osobom uczestniczącym w przetargu wadium zwracane jest bezpośrednio po zamknięciu przetargu.
9. W przypadku rezygnacji przez wygrywającego przetarg z zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz nie zachowania przez niego terminu określonego w warunkach przetargu poświadczonych złożonym oświadczeniem, wpłacone wadium przejmuje w całości Spółdzielnia z przeznaczeniem m.in. na pokrycie kosztów przeprowadzenia przetargu i utraty opłat związanych z utrzymaniem mieszkania.
10. Zawarcie notarialnej umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego następuje bez zbędnej zwłoki najpóźniej w terminie 2 miesięcy po dokonaniu przez kupującego wpłaty na konto Spółdzielni kwoty odpowiadającej wylicytowanej cenie pomniejszonej o wpłacone wadium. Koszty zawarcia aktu notarialnego oraz założenia i wpisu do Księgi Wieczystej ponosi kupujący. Spółdzielnia przysługuje prawo wyboru notariusza przed, którym zostanie zawarty akt notarialny.
11. Osoba, która uzyskała w wyniku przeprowadzonego przetargu pierwszeństwo prawa odrębnej własności lokalu zobowiązana jest wносить opłaty za lokal od następnego dnia po dacie przetargu.
12. Lokal zostanie przekazany protokołem zdawczo – odbiorczym po wpłaceniu do Spółdzielni pełnej kwoty odpowiadającej wylicytowanej cenie.

§ 5.

1. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przeprowadza się komisyjnie.
2. Ustanawia się Komisję Przetargową w następującym składzie:
 - 1) Członek Zarządu jako Przewodniczący Komisji – prowadzący przetarg,
 - 2) dwóch członków Komisji wskazanych przez Przewodniczącego spośród pracowników Spółdzielni, z których jeden jest protokolantem,
3. O miejscu i terminie przetargu Przewodniczący Komisji ma obowiązek powiadomić Przewodniczącego Rady Nadzorczej, który może wyznaczyć Członka / Członków Rady w charakterze obserwatorów.
4. Jeżeli w przetargu uczestniczą osoby wchodzące w skład Komisji lub osoby pozostające z członkiem Komisji w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa w linii prostej, członek taki jest wykluczony z udziału w komisji przetargowej na czas organizowanego przetargu.

§ 6.

Przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego – licytacji w sposób następujący:

- 1) Po wywołaniu przetargu, prowadzący przetarg podaje do wiadomości jego najistotniejsze zasady, tj. kwotę wywoławczą i wysokość postąpień oraz przedstawia charakterystykę lokalu – jego adres, powierzchnię i kondygnację.
Kwota postąpienia nie może być niższa niż 1% ceny wywoławczej w zaokrągleniu wzwyż do pełnych setek złotych.
- 2) Zaoferowana przez uczestnika przetargu kwota przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje kwotę wyższą.
- 3) Po ustaniu postąpień prowadzący uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych kwot dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte po czym wywołuje trzykrotnie tę kwotę, zamyka przetarg i ogłasza imię i nazwisko osoby, która go wygrała.
- 4) Przetarg jest ważny, jeżeli wziął w nim udział co najmniej jeden uczestnik i zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

§ 7.

1. Z przeprowadzonego przetargu sporządzany jest protokół, który powinien zawierać:

- 1) skład imienny Komisji Przetargowej,
 - 2) imiona i nazwiska oraz adresy osób fizycznych lub nazwy osób prawnych biorących udział w przetargu,
 - 3) wysokość ceny wywoławczej,
 - 4) wysokość postąpień,
 - 5) dane osoby wygrywającej przetarg,
 - 6) uzyskaną w wyniku licytacji najwyższą cenę za licytowany lokal.
2. Protokół podpisują członkowie Komisji. Protokół powyższy zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
 3. Dla osoby wygrywającej przetarg, wystawiane jest bezpośrednio po przetargu stosowne zaświadczenie o wyniku przetargu.

§ 8.

1. Zarząd Spółdzielni może odwołać ogłoszony przetarg bez podania przyczyn, informując o tym niezwłocznie poprzez opublikowanie informacji w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Jeżeli przyczyna odwołania przetargu powstała w czasie gdy będzie zbyt późno na opublikowanie ogłoszenia w prasie, informację o jego odwołaniu przekaże osobom przybyłym na otwarcie przetargu Przewodniczący Komisji.

§ 9.

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu lub jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.

§ 10.

Jeżeli przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd ogłasza kolejny przetarg. Zarząd może obniżyć cenę wywoławczą w kolejnym / kolejnych przetargu / przetargach na dany lokal maksymalnie o 30% w stosunku do ceny wywoławczej z pierwszego przetargu.

§ 11.

Dopuszcza się powiadomienie członków oczekujących o możliwości uzyskania pierwszeństwa do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego „z odzysku” oraz ogłoszenie przetargu nieograniczonego na ten lokal w jednym ogłoszeniu.

§ 12.

Przepisy określone niniejszym Regulaminem stosuje się analogicznie w przypadku zbywania przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych pozyskanych w wyniku przebudowy i adaptacji lokali użytkowych oraz lokali użytkowych i garaży stanowiących mienie Spółdzielni. W takich przypadkach lokale zbywane są wyłącznie w drodze przetargu nieograniczonego.

§ 13.

1. W przypadku wyczerpania możliwości zadysponowania lokalem mieszkalnym na warunkach określonych w § 2, zasiedlenie mieszkania może odbyć się na zasadzie najmu.
2. Do naboru osób zainteresowanych zawarciem umowy najmu lokalu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów.

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Andrzej Fijałkowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr Zdzisław Tokarek

Słupsk, dnia _____.

imię i nazwisko

adres zamieszkania

SŁUPSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„CZYN” W SŁUPSKU

W związku ze złożeniem oferty na uzyskanie pierwszeństwa do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w Słupsku / Jezierzycach / Dębnicy Kaszubskiej* przy ulicy.....oświadczam / my, że:

1. warunki zawarte w ogłoszeniu i Regulaminie są mi / nam znane i przyjmuję / my je bez zastrzeżeń,
2. znany jest mi / nam stan techniczny oferowanego lokalu w związku z czym zrzekam / my się ewentualnych roszczeń co do stanu technicznego tego lokalu.
3. w przypadku wybrania mojej / naszej oferty zobowiązuję / my się do wpłaty na konto Spółdzielni kwoty odpowiadającej rynkowej wartości lokalu pomniejszonej o wpłacone wadium w terminie nie dłuższym niż 40 dni od chwili przyjęcia oferty pod rygorem przepadku wadium na rzecz Spółdzielni.
4. nie mam / y zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych tj. nie posiadam / y jakiegokolwiek tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

.....
Podpis / podpisy

druk dotyczy oferty składanej przez członka oczekującego

Słupsk, dnia _____.

imię i nazwisko

adres zamieszkania

SŁUPSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„CZYN” W SŁUPSKU

W związku z przystąpieniem do przetargu na uzyskanie pierwszeństwa do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w Słupsku/Jezierzycach/Dębnicy Kaszubskiej * przy ulicy..... oświadczam/my, że:

1. warunki zawarte w ogłoszeniu i Regulaminie są mi / nam znane i przyjmuję / my je bez zastrzeżeń,
2. znany jest mi/nam stan techniczny oferowanego lokalu w związku z czym zrzekam/my się ewentualnych roszczeń co do stanu technicznego tego lokalu.
3. w przypadku wygrania przetargu zobowiązuję/my się do wpłaty na konto Spółdzielni wylicytowanej kwoty pomniejszonej o wpłacone wadium w terminie nie dłuższym niż 40 dni od chwili przyjęcia oferty pod rygorem przepadku wadium na rzecz Spółdzielni.

.....
Podpis / podpisy

druk dotyczy osób przystępujących do przetargu

