



**SŁUPSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„CZYN”**

**76-200 SŁUPSK , ul. S. Leszczyńskiego 7
tel. 59 844 76 60 fax 59 844 76 62**

e-mail: sekretariat@czyn.slupsk.pl

www.czyn.slupsk.pl

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

(Stan prawny na dzień 24.10.2019r.)

Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą SSM „Czyn” w dniu 19.12.2017r. – Uchwała nr 55/2017,
uwzględniający zmianę wprowadzoną uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/2019 z dnia 24.10.2019r.

UCHWAŁA NR 29 /2019

RADY NADZORCZEJ

ŚLUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZYN”

z dnia 24.10.2019r.

w sprawie: zmian w Regulaminie dysponowania lokalami mieszkalnymi z „odzysku” w SSM „Czyn”.

§ 1.

Na podstawie § 35 ust.1 pkt 28 Statutu, Rada Nadzorcza uchwała zmiany w Regulaminie dysponowania lokalami mieszkalnymi z „odzysku” w SSM „Czyn”.

§ 2

1. W § 3 uchyla się pkt 1 w dotychczasowym brzmieniu i wprowadza nowe o treści:

„Spółdzielnia o zamiarze ustanowienia odrębnej własności lokalu powiadamia zainteresowanych ogłaszając ustny nieograniczony przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Jednego dnia może odbyć się tylko jeden przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego pochodzącego z odzysku.”

2. W § 3 uchyla się pkt 2 w dotychczasowym brzmieniu i wprowadza nowe o treści:

„Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni na co najmniej 28 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.”

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 5.

Uchwała została podjęta 8 głosami, przy 9 obecnych i uprawnionych do głosowania. Przeciwno uchwale głosowało 0 członków Rady Nadzorczej.

§ 6.

Uchwałę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Sekretarz Rady Nadzorczej

inż. Anna Kielbasa

Przewodniczący Rady Nadzorczej

inż. Lech Pawluk

mgr Maciej Pohl
RADCA PRAWNY

Otrzymują:

1. Rada Nadzorcza
2. Zarząd

Bez zastrzeżeń pod względem
formalno-prawnym

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 (Dz.U. z 2013.1222 z późn. zm.);
- 2) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017.1560 z późn. zm.);
- 3) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2016.2147 t.j.);
- 4) Statut Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” zwanej dalej „Spółdzielnia”;
- 5) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2016.1610 t.j. z późn. zm.).

§ 2.

Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny pod względem formalno - prawnym (lokal „z odzysku”) może być zbyty na warunkach ustanowienia odrębnej własności lokalu.

§ 3.

1. Spółdzielnia o zamiarze ustanowienia odrębnej własności lokalu powiadamia zainteresowanych ogłaszając ustny nieograniczony przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Jednego dnia może odbyć się tylko jeden przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego pochodzącego z odzysku.
2. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni na co najmniej 28 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
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, z informacją czy cena jest objęta podatkiem od towarów i usług (VAT),
 - 6) wysokości wymaganego wadium i terminie oraz formę jego wpłaty – gotówka/przelew,
 - 7) miejscu i terminie zapoznania się z warunkami przetargu,
 - 8) zastrzeżenie o prawie odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn na każdym etapie, bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników przetargu.

- 9) informację, iż osoby którym prawo do lokalu przysługiwało i wygasło mogą zgłosić roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku uregulowania całego zadłużenia wraz z odsetkami do momentu ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz innej osoby,
 - 10) informację, iż osoby bliskie dla osoby, której prawo wygasło w skutek śmierci mogą zgłosić roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na ich rzecz,
4. Osoby przystępujące do postępowania przetargowego 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 1 do niniejszego regulaminu).
 5. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie w kasie/konto Spółdzielni najpóźniej na godzinę przed ogłoszonym przetargiem wadium w wysokości minimum 5 % kwoty wywoławczej ustalonej przez Zarząd. W przypadku wpłat na konto wpłata musi być widoczna na koncie Spółdzielni aby została uznana za dokonaną w terminie.
 6. W przetargu uczestniczą tylko osoby, które wpłaciły wadium pod rygorem unieważnienia przetargu. Wyjątek stanowią współmałżonkowie i pełnomocnicy zainteresowanych, posiadający właściwe umocowanie w formie pełnomocnictwa z podpisem co najmniej potwierdzonym notarialnie. Wymóg posiadania umocowania potwierdzony co najmniej podpisem notarialnie poświadczonym nie dotyczy radców prawnych i adwokatów.
 7. W przetargu poza osobami wymienionymi w niniejszym paragrafie mogą brać udział w charakterze obserwatorów członkowie Spółdzielni o ile zgłosili chęć udziału w przetargu Zarządowi Spółdzielni co najmniej na jeden dzień przed terminem przetargu z zachowaniem formy pisemnej zgłoszenia.
 8. 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 § 9 niniejszego Regulaminu.
 9. 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.
 10. 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 przepada na rzecz Spółdzielni, która przejmuje je w całości z przeznaczeniem m.in. na pokrycie kosztów przeprowadzenia przetargu i utraty opłat związanych z utrzymaniem mieszkania.
 11. W uzasadnionych przypadkach termin na wpłatę wylicytowanej kwoty może być przedłużony. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
 12. Za uzasadnione przypadki, o których mowa w pkt.10 uważa się w szczególności:
 - a) nagły pobyt w szpitalu,
 - b) zdarzenie losowe uniemożliwiające wpłatę zgodnie z oświadczeniem,
 - c) sytuacje rodzinne takiej jak śmierć osoby bliskiej.
 13. Zawarcie notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego następuje bez zbędnej zwłoki najpóźniej w terminie do 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. Spółdzielni przysługuje prawo wyboru notariusza przed, którym zostanie zawarty akt notarialny.
14. Osoba, która uzyskała w wyniku przeprowadzonego przetargu pierwszeństwo do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu zobowiązana jest wносить opłaty za lokal od dnia przekazania lokalu mieszkalnego na jej rzecz.
 15. Lokal zostanie przekazany protokołem zdawczo – odbiorczym nie później niż w terminie 7 dni od dnia podpisaniu aktu notarialnego.

§ 4.

1. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przeprowadza się komisyjnie.
2. Ustanawia się Komisję Przetargową zwanej dalej „Komisją” w następującym składzie:
 - 1) Przewodniczący Komisji powołany przez Zarząd Spółdzielni,
 - 2) dwóch członków Komisji przetargowej wyznaczanych 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 do uczestniczenia w przetargu 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. Zarząd obowiązany jest uzupełnić skład Komisji o nową osobę.

§ 5.

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.

§ 6.

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.

§ 7.

1. Zarząd Spółdzielni może odwołać jak również unieważnić przetarg bez podania przyczyn na każdym etapie, informując o tym niezwłocznie poprzez opublikowanie informacji w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Jeżeli przyczyna odwołania lub unieważnienia przetargu powstała w czasie gdy będzie zbyt późno na opublikowanie ogłoszenia w prasie, informację o jego odwołaniu przekazuje osobom przybyłym na otwarcie przetargu Przewodniczący Komisji.
3. W przypadku zgłoszenia roszczeń przez byłych członków przed podpisaniem aktu notarialnego z osobą, która wylicytowała najwyższą cenę w przetargu Spółdzielnia zawiadamia taką osobę listem poleconym o unieważnieniu przetargu.

§ 8.

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.

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

1. W przypadku wyczerpania możliwości zadysponowania lokalem mieszkalnym na warunkach określonych w § 2, po przeprowadzeniu co najmniej trzech przetargów zasiedlenie mieszkania może odbyć się na zasadzie zawarcia przez Spółdzielnię umowy najmu lokalu mieszkalnego zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. Zarząd określa warunki umowy najmu i jej szczegółowe postanowienia.
3. Do naboru osób zainteresowanych zawarciem umowy najmu lokalu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów.

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Andrzej Pawlak

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

mgr Grażyna Kaleniecka

Załącznik nr 1
do Regulaminu dysponowania lokalami mieszkalnymi „z odzysku” w SSM „Czyn”

Słupsk, dnia _____

imię i nazwisko

adres zamieszkania

**ŚLUPSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„CZYN”**

W związku z przystąpieniem do przetargu na uzyskanie pierwszeństwa 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,
4. zostałem/zostaliśmy poinformowany/i o prawie odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn na każdym etapie, bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń od Spółdzielni z tego tytułu,
5. ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nastąpi do majątku osobistego/wspólnego.

Podpis / podpisy

(*) - niepotrzebne skreślić