



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŚWIECIU

ul. Bolesława Prusa 1, 86-100 Świecie

e-mail: sekretariatsm@smswiecie.pl, strona internetowa: smswiecie.pl

tel. administracja: 52 33 11 909 tel. czynsze: 52 33 11 989

tel. sekretariat: 52 33 12 917 fax: 52 33 11 911

NIP 559-000-45-32, REGON 000483576, KRS 0000173471

P-XXIX/R/SM-02

REGULAMIN

WYŁONIENIA NABYWCY ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ NAJEMCY LOKALU

(Tekst jednolity)

Zatwierdziła Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu

w dniu 28.04.2020 r. Uchwała Nr 16/2020

Na podstawie § 54 ust. 1 pkt 24 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu ustala się następujące zasady ustanowienia odrębnej własności lokalu i wynajmu lokalu.

I. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 1

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego - dla lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, wolnego w sensie prawnym – następuje w trybie przetargu nieograniczonego, ustnego.
2. Przetarg jest organizowany przez Spółdzielnię w celu uzyskania najkorzystniejszej ceny nabycia odrębnej własności lokalu.
3. Spółdzielnia ustala cenę wywoławczą, którą stanowi wartość rynkowa lokalu określona na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty wyceny pokrywa Spółdzielnia.

§ 2

1. Spółdzielnia ogłasza przetarg w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
2. W przypadku braku rozstrzygnięcia w terminie pierwszego przetargu, Spółdzielnia w terminie do 14 dni od dnia pierwszego przetargu ogłasza drugi przetarg, w którym cena wywoławcza może stanowić nie mniej niż 75 % wartości rynkowej lokalu, o której mowa w § 1 pkt 3.
3. W przypadku braku rozstrzygnięcia w terminie drugiego przetargu, Spółdzielnia w terminie do 14 dni od dnia drugiego przetargu ogłasza trzeci ostatni przetarg, w którym cenę wywoławczą stanowi kwota wynosząca nie mniej niż 50% wartości rynkowej lokalu, o której mowa w § 1 pkt 3.
4. Jeżeli trzeci przetarg nie wyłoni nabywcy, Zarząd może podjąć decyzję o oddaniu lokalu w najem, na zasadach określonych w §§ 5-10 niniejszego regulaminu.

§ 3

W przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne i prawne.

§ 4

1. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są wnieść wadium; powinno ono być wpłacone na rachunek bankowy Spółdzielni do dnia poprzedzającego termin przetargu. Wadium wynosi 10% wartości rynkowej lokalu.
2. Wadium podlega zwrotowi po zakończeniu postępowania przetargowego tym oferentom, którzy nie wygrali przetargu jak również tym oferentom, którzy zrezygnowali z udziału w przetargu przed jego rozpoczęciem, składając stosowne oświadczenie. Wadium podlega zwrotowi w przypadku odwołania przetargu przez Spółdzielnię.
3. Przystępujący do przetargu traci wadium, jeżeli nie przystąpi do przetargu, a nie złoży oświadczenia, o którym mowa w pkt 2. Oferent, który wygrał przetarg i w terminie nie wpłaci wylicytowanej kwoty, traci wadium.

4. Oferentowi, który wygrał przetarg i dopełnił wszelkich formalności związanych z nabyciem odrębnej własności lokalu, wadium zostaje zaliczone na poczet wylicytowanej wartości lokalu – i nie podlega zwrotowi.

II. NAJEM LOKALI

§ 5

1. Wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych dokonuje się na podstawie wyników przetargu nieograniczonego, ustnego, a po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym na podstawie przeprowadzonych rokowań.
2. Przetarg i rokowania są organizowane przez Spółdzielnię w celu uzyskania najkorzystniejszej stawki czynszu najmu lokalu.

§ 6

Spółdzielnia ustala stawkę wywoławczą, którą stanowi:

- a/ stawka czynszu najmu przypadająca na 1m² powierzchni użytkowej lokalu określona przez Zarząd Spółdzielni jednak nie niższa od stawki równej kosztom eksploatacji przypadających na lokal mieszkalny lub użytkowy, lub
- b/ stawka czynszu najmu w opłacie stałej - ryczałtowej - za lokal.

§ 7

1. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są wnieść wadium; powinno ono być wpłacone na rachunek bankowy Spółdzielni do dnia poprzedzającego termin przetargu. Wadium wynosi nie mniej niż suma czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Spółdzielni za okres 1 miesiąca – przy umowach najmu lokali mieszkalnych oraz sumy czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Spółdzielni za okres od 1 do 3 miesięcy w przypadku umów najmu lokali użytkowych.
2. Wadium podlega zwrotowi po zakończeniu postępowania przetargowego tym oferentom, którzy nie wygrali przetargu jak również tym oferentom, którzy zrezygnowali z udziału w przetargu przed jego rozpoczęciem, składając stosowne oświadczenie. Wadium podlega zwrotowi w przypadku odwołania przetargu przez Spółdzielnię.
3. Przystępujący do przetargu traci wadium, jeżeli nie przystąpi do przetargu a nie złoży oświadczenia, o którym mowa w pkt 2.
4. Oferentowi, który wygrał przetarg i dopełnił wszelkich formalności związanych z zawarciem umowy najmu lokalu, wadium zostaje zaliczone na poczet kaucji, której wysokość określona jest w umowie najmu.

§ 8

1. W przypadku nie wyłonienia najemcy w terminie pierwszego przetargu, Spółdzielnia w terminie do 14 dni od dnia pierwszego przetargu ogłasza drugi przetarg, w którym wywoławcza stawka czynszu może zostać obniżona o maksymalnie 30%.
2. W przypadku nie wyłonienia najemcy w terminie drugiego przetargu, Spółdzielnia w terminie do 3 miesięcy od dnia drugiego przetargu może ustalić stawkę czynszu w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi. Przy ustalaniu warunków

kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.

§ 9

1. Rokowania przeprowadza komisja składająca się z 3 osób wyznaczonych przez Zarząd spośród pracowników Spółdzielni.
2. Stawka czynszu stanowiąca podstawę do podjęcia rokowań może być niższa od stawki czynszu ustalonej dla drugiego przetargu najwyżej o 50%, lecz nie niższej niż koszty eksploatacji.
3. Informację o otwarciu rokowań wywiesza się na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni.
4. Informacja musi zawierać:
 - a) dane zawarte w ogłoszeniu o przetargu ,
 - b) miejsce składania ofert,
 - c) ostateczny termin odpowiedzi na złożoną ofertę,
 - d) wygaśnięcie aktualności oferty, po zakończeniu rokowań z osobą, która jako pierwsza złożyła odpowiedź na ofertę.
5. W przypadku braku oferentów do rokowań, Zarząd może zawrzeć umowę najmu z osobą zainteresowaną. Ustalona stawka czynszu nie może być niższa niż koszty eksploatacji. W takim przypadku umowa najmu zostanie zawarta na czas do 1 roku; może być przedłużona na okres następny po rokowaniach uwzględniających zysk Spółdzielni.
6. Na wniosek osoby zainteresowanej najmem, dopuszczalna jest wpłata kaucji w ratach.

§ 10

1. Komisja rozpatruje złożoną ofertę niezwłocznie, jednak najpóźniej w ciągu 3 dni roboczych.
2. Jeżeli z ofertą wystąpi kilku zainteresowanych Komisja może dokonać wyboru w drodze głosowania lub przeprowadzając przetarg na ustalenie najwyższej stawki czynszu ograniczony do osób składających ofertę.
3. Z postępowania z rokowań Komisja sporządza protokół, który podpisuje Komisja i osoba lub osoby biorące udział w rokowaniach. Protokół ten stanowi podstawę zawarcia umowy najmu lokalu.

III. ORGANIZACJA PRZETARGU

§ 11

1. Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając ogłoszenie w prasie lokalnej, na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem przetargu.
2. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać co najmniej informację o:
 - 1) nazwie i adresie Spółdzielni,
 - 2) oznaczenie tj. położenie i powierzchnię lokalu,
 - 3) wywoławczej cenie lub wywoławczej stawce czynszu,
 - 4) informacja o wysokości i sposobie wniesienia wadium,

- 5) obciążeniach nieruchomości i zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość – w przypadku przetargu na ustanowienie odrębnej własności,
- 6) terminie i miejscu przetargu.

§ 12

1. Przetarg odbywa się w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu, o którym mowa w § 11.
2. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje trzyosobowa Komisja przetargowa, którą tworzą wybrani przez Zarząd pracownicy Spółdzielni.
3. W posiedzeniu przetargowym może brać udział obserwator wyłoniony z Rady Nadzorczej.
4. Komisja: odczytuje warunki przetargu, sprawdza tożsamość osób stawających do przetargu i sporządza listę, potwierdza wniesienie wadium, przeprowadza licytację, sporządza i odczytuje protokół z przebiegu licytacji, a następnie protokół z przebiegu przetargu.
5. W przetargu uczestniczą oferenci osobiście lub przez pełnomocników legitymujących się pełnomocnictwem w formie pisemnej udzielonym do udziału w przetargu. Oferentowi może towarzyszyć jedna wskazana przez niego osoba – bez prawa głosu.
6. Przewodniczący komisji przetargowej – wyłoniony spośród jej członków – podaje cenę wywoławczą, oferenci zgłaszają postąpienia ustnie, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego postąpienia. O wysokości postąpienia decydują oferenci, przy czym postąpienie nie może wynosić mniej niż 500,00 zł w przypadku przetargu dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz mniej niż 1% stawki wywoławczej czynszu najmu w przypadku przetargu dotyczącego najmu lokalu.
7. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę oferentów, jeżeli przynajmniej jeden z nich dokonał co najmniej jednego postąpienia powyżej ceny wywoławczej.
8. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby, które pozostają z członkami komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.

§ 13

1. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.
2. Protokół powinien zawierać co najmniej informacje o:
 - 1/ terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu,
 - 2/ oznaczeniu lokalu mieszkalnego lub użytkowego będącego przedmiotem przetargu,
 - 3/ osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu, wraz z uzasadnieniem,
 - 4/ cenie wywoławczej lub wywoławczej stawce czynszu najmu oraz najwyższej cenie lub stawce czynszu najmu osiągniętej w przetargu,
 - 5/ imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca odrębnej własności lokalu lub najemca lokalu,
 - 6/ imiona i nazwiska przewodniczącego, członków komisji przetargowej oraz obserwatora, o którym mowa w §12 pkt 3 niniejszego regulaminu,

7/ dacie sporządzenia protokołu.

3. Protokół podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz oferent, który wygrał przetarg.

4. Komisja przedkłada protokół z przeprowadzonego przetargu Zarządowi w celu jego zatwierdzenia.

5. Protokół przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu lub umowy najmu lokalu.

§ 14

1. Zarząd jest obowiązany zawiadomić osobę, która wygrała przetarg o miejscu i terminie zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokali lub umowy najmu, najpóźniej w ciągu 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

2. Jeżeli wygrywający nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1 lub nie wniesie wymaganej kaucji w przypadku umowy najmu, Zarząd może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W zawiadomieniu zamieszcza się informację o tym uprawnieniu.

§ 15

Zarząd może uwzględnić wnioski Najemcy o czasowe obniżenie lub nienaliczanie czynszu, w następujących przypadkach:

- 1) w początkowym okresie najmu - gdy Najemca przystosowuje lokal na potrzeby własnej działalności,
- 2) w trakcie najmu ze względu na poniesione przez Najemcę, a uzgodnione z Wynajmującym, uzasadnione nakłady remontowe Najemcy,
- 3) wynikające z nieprzewidzianych i niezawinionych przez Najemcę okoliczności, którym nie mógł zapobiec, a które utrudniły lub uniemożliwiły mu prowadzenie działalności w lokalu, lecz nie niższych niż koszty eksploatacji.

§ 16

W sprawach nie ujętych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy zawarte w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu.

§ 17

Tekst jednolity Regulaminu został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu w dniu 28.04.2020 r. Uchwała nr 16/2020