

REGULAMIN

określający zasady nabywania od Spółdzielni Mieszkaniowej „Młoda Rodzina” lokali mieszkalnych i użytkowych na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

Rozdział 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejszy regulamin stosuje się w przypadku ogłoszenia przez Spółdzielnię możliwości nabycia lokalu mieszkalnego lub użytkowego na warunkach odrębnej własności lokalu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116, z późn. zm.) oraz Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „Młoda Rodzina” w Grudziądzu.
2. Ilekroć mniejszym regulaminie jest mowa o:
 - wartości rynkowej lokalu – należy przez to rozumieć wartość ustaloną zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603, z późn. zm.)
 - lokalu – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903)
 - cenie wywoławczej – należy przez to rozumieć kwotę wyrażoną w jednostkach pieniężnych (zaokrągloną do pełnych złotych), od której rozpoczyna się licytacja pomiędzy uczestnikami przetargu, określoną w ogłoszeniu o przetargu
 - prawie odrębnej własności lokalu – należy przez to rozumieć prawo w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903)
 - cenie nabycia – należy przez to rozumieć:
 - wartość rynkową, o której mowa w Rozdziale I pkt. 2a, w przypadku nabycia prawa odrębnej własności na zasadach określonych w Rozdziale II §1 ust. 6, 7 i 8 niniejszego regulaminu lub
 - cenę ostatecznie wylicytowaną w drodze przetargu, o którym mowa w Rozdziale II §2 i w Rozdziale III niniejszego regulaminu
 - kaucji – należy przez to rozumieć kwotę pieniężną stanowiącą 10% wartości rynkowej lokalu (w zaokrągleniu do pełnych dziesiątek złotych) wpłacaną przez osobę, osoby zamierzające nabyć prawo odrębnej własności w przypadkach określonych §1 ust. 6, 7 i 8 w Rozdziale II niniejszego regulaminu.
 - wadium – należy przez to rozumieć kwotę pieniężną stanowiącą 10% ceny wywoławczej (w zaokrągleniu do pełnych dziesiątek złotych) wpłacaną przez osobę, osoby zamierzające nabyć prawo odrębnej własności w drodze przetargu.

3. Z ceny nabycia w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz wszelkie zobowiązania wobec Spółdzielni, w tym również zaległe opłaty za używanie lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Z ceny nabycia potrąca się w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, niewniesioną przez osobę, której przysługiwało Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz wszelkie zobowiązania wobec Spółdzielni, w tym z tytułu zaległych opłat za używanie lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy ustanowienia odrębnej własności oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę lub osoby, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
6. Do lokali użytkowych nie mają zastosowania przepisy niniejszego Regulaminu w zakresie pierwszeństwa wynikającego ze statusu członka oczekującego. Nadto prawo odrębnej własności lokalu użytkowego może nabyć osoba lub osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu użytkowego.

Rozdział II

§ 1

1. O możliwości nabycia lokali mieszkalnych odzyskanych przez Spółdzielnię na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiadamia przez wywieszenie ogłoszenia w swojej siedzibie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej jak i Grudziądzkiej telewizji kablowej.
2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1, zawiera m.in.:
 - 1) Informacje o lokalu
 - 2) Termin składania ofert nabycia prawa odrębnej własności lokalu
 - 3) Wartość rynkową lokalu
 - 4) Wysokość kaucji i termin jej wniesienia
 - 5) Skutki uchylenia się od zawarcia umowy ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności lub niewpłacenia w terminie wymaganej ceny nabycia
 - 6) Czas i miejsce przetargu w sytuacji gdy nie zgłoszą się osoby posiadające pierwszeństwo w nabyciu, zgodnie z ust. 6, a zgłoszą się co najmniej dwie osoby zainteresowane zawarciem umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu nie posiadającej zawartej umowy o kolejność przydziału.

3. Osoby zainteresowane zawarciem umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności mogą zgłaszać ofertę nabycia w ciągu 10 dni od daty ogłoszenia, o którym mowa w ust. 2. Osoby te wraz ze złożeniem oferty są zobowiązane do wpłaty kaucji, określonej w ogłoszeniu, do kasy Spółdzielni.
4. Wysokość kaucji wynosi 10% wartości rynkowej lokalu (w zaokrągleniu do pełnych dziesiątek złotych).
5. W przypadku uchylenia się od zawarcia umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu lub niepłacenia wymaganej ceny nabycia w wyznaczonym terminie, kaucja (wadium) nie podlega zwrotowi i przepada na rzecz Spółdzielni.
6. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu. Członek taki składa pisemny oświadczenie, iż nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo przysługuje członkowi Spółdzielni najdłużej oczekującemu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata ceny nabycia.
7. W przypadku, gdy osoba, o której mowa w ust. 6, uchyli się od zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu lub nie wpłaci w wyznaczonym terminie ceny nabycia, Zarząd przedstawi propozycję zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu innemu członkowi, który w terminie określonym w ust. 3 złożył ofertę nabycia i który posiada umowę z odpowiednio najniższym numerem spośród członków zainteresowanych, posiadających umowę o kolejności podziału.
8. W przypadku braku zgłoszenia się osób, którym przysługuje pierwszeństwo (lub rezygnacji tych osób z nabycia prawa odrębnej własności lokalu) z jednoznacznym zgłoszeniem się jednej osoby zainteresowanej, osoba ta ma prawo nabycia lokalu za wartość rynkową.
9. Osoba zawierająca ze Spółdzielnią umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności, wpłaca cenę nabycia lokalu w wysokości określonej w ogłoszeniu, pomniejszonej o wpłaconą kaucję. Osobom, z którymi nie zawarto umowy ustanowienia prawa odrębnej własności w tym trybie, zwraca się wpłaconą kaucję w wartości nominalnej, chyba że kaucja uległa przypadkowi zgodnie z ust. 5.

§2

1. W przypadku nieustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w trybie §1 i zgłoszenia się co najmniej dwóch osób zainteresowanych nabyciem prawa odrębnej własności lokalu za wartość rynkową lokalu, lecz niekorzystających z prawa pierwszeństwa, o których mowa w §1 ust. 6 lub braku osób zainteresowanych nabyciem, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w ciągu trzech miesięcy przeprowadzi przetarg w formie licytacji ustnej według zasad określonych w niniejszym Regulaminie.

2. Przetarg, o którym mowa w ust. 1 odbędzie się najpóźniej w ciągu trzech dni roboczych po upływie terminu do składania ofert nabycia, o których mowa w §1 ust. 3.
3. Kaucja wpłacona zgodnie z §1 ust. 3 zostaje zaliczona na poczet wymaganego wadium.
4. Wartość rynkowa lokalu określonego w ogłoszeniu, o którym mowa w §1 ust. 2, staje się ceną wywoławczą.

Rozdział III

§ 3

1. W przypadku gdy ustanowienie prawa własności lokalu według zasad określonych w Rozdziale II nie da rezultatu, Zarząd organizuje przetarg w formie licytacji ustnej według poniższych zasad.
2. Cena wywoławcza w przetargu, o którym mowa w ust. 1 wynosi 100% wartości rynkowej lokalu.
3. W przypadku, gdy przetarg, o którym mowa w ust. 2 zakończył się wynikiem negatywnym, organizowany jest II przetarg, w którym cena wywoławcza stanowi 75% wartości rynkowej lokalu.
4. W przypadku gdy II przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, organizowany jest III przetarg, w którym cena wywoławcza stanowi 50% wartości rynkowej lokalu
5. W przypadku gdy III przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, organizowany jest IV przetarg, w którym cena wywoławcza stanowi 35% wartości rynkowej lokalu.
6. Gdy przeprowadzony IV przetarg nie dał pozytywnego rezultatu, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej jest uprawniony do podjęcia decyzji w sprawie zadysponowania lokalem w ramach działalności Spółdzielni.
7. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym przy braku uczestników przetargu lub przy braku postąpienia ponad cenę wywoławczą przez jego uczestników.
8. W przypadku gdy uczestnik, który wygrał przetarg uchyla się od zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub nie wpłaca w wyznaczonym terminie wylicytowanej ceny, o której mowa w §6 ust. 5, Zarząd powtarza przetarg. Uczestnikowi temu nie zwraca się wpłaconego wadium a przepada ono na rzecz Spółdzielni.
9. Jeżeli przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, ogłoszenie o kolejnym przetargu podaje się do wiadomości niezwłocznie po dniu zamknięcia poprzedniego przetargu
10. W przypadku przetargu zakończonego wynikiem negatywnym, wadium w wartości nominalnej zwraca się wszystkim uczestnikom niezwłocznie po zamknięciu postępowania przetargowego.
11. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej -5% wartości rynkowej lokalu, z zastrzeżeniem potrąceń wynikających z pkt. 3 lub 4 Rozdziału I niniejszego regulaminu.

§ 4

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne.

§ 5

Informacje o przetargu ogłasza się w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej jak i w Grudziądzkiej telewizji kablowej (telegazecie), w okresie co najmniej 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Nie dotyczy to sytuacji, o której mowa w §2.

§ 6

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Wysokość wadium wynosi 10% wartości ceny wywoławczej (w zaokrągleniu do pełnych dziesiątek złotych).
3. Wadium wnoszone jest w gotówce w kasie Spółdzielni.
4. Wniesione wadium przez uczestnika, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet wylicytowanej ceny.
5. Uczestnik, który wygrał przetarg, zobowiązany jest w terminie 10 dni od dnia przetargu do uiszczenia na konto Spółdzielni ceny nabycia, pomniejszonej o wpłacone wadium.
6. Uczestnik, który wygrał przetarg, zobowiązany jest w terminie określonym przez Spółdzielnię do zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności po spełnieniu wymogu określonego w § 6 ust. 5.
7. W przypadku niewniesienia ceny określonej w ust. 5 lub uchylenia się od zawarcia umowy, wadium nie podlega zwrotowi i przepada na rzecz Spółdzielni.
8. Wadium wniesione przez uczestników przetargu, którzy nie wygrali przetargu, zostaje zwrócone w wartości nominalnej niezwłocznie po zakończeniu postępowania przetargowego.

§ 7

Ogłoszenie o przetargu winno zawierać:

1. Przedmiot przetargu
2. Cenę wywoławczą
3. Termin i miejsce przetargu
4. Wysokość wadium oraz termin jego wniesienia
5. Pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy
6. Zastrzeżenie, że Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo unieważnienia przetargu na każdym jego etapie bez podania przyczyny.

§ 8

Przetarg odbywa się w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu o przetargu.

§ 9

Przetarg prowadzony jest w formie licytacji ustnej, mającej na celu uzyskanie najwyższej ceny.

§ 10

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

§ 11

1. Podczas przetargu na sali przebywają uczestnicy przetargu zaopatrzeni w tabliczki oznaczone kolejnymi numerami.
2. Przewodniczący Komisji może zezwolić na obecność w sali innych osób.

§ 12

O wysokości postąpienia decyduje Przewodniczący Komisji Przetargowej, przy czym nie może być ono niższe niż 100,00 zł.

§ 13

Cena zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą w trakcie trwania licytacji.

§ 14

Po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych cen, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, zamyka się przetarg i ogłasza osobę, która wygrała przetarg.

§ 15

Komisja Przetargowa sporządza protokół z przetargu, w którym określa:

1. Skład Komisji Przetargowej.
2. Dane dotyczące lokalu mieszkalnego lub garażu (adres, położenie itp.).
3. Listę osób dopuszczonych do przetargu.
4. Cenę osiągniętą w przetargu.
5. Oznaczenie osoby, która przetarg wygrała.
6. Podpisy członków komisji.

Rozdział IV

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

1. Organizatorem przetargu jest Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa.
3. Komisja Przetargowa powołuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.
4. W skład Komisji Przetargowej wchodzi Przewodniczący i dwóch członków.
5. W miejsce nieobecnego członka Komisji – Zarząd powołuje imiennie inną osobę spośród pracowników Spółdzielni. Nieobecnego Przewodniczącego Komisji zastępuje jeden z jej członków.
6. Zarząd Spółdzielni może powierzyć przeprowadzenie przetargu podmiotowi zewnętrznemu

§ 17

Organizator przetargu zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu na każdym jego etapie bez podania przyczyny.

REGULAMIN ZOSTAŁ UCHWALONY PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ
W DNIU 20.04.2001 ROKU I WCHODZI W ŻYCIE Z DNIEM UCHWALENIA

Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Młoda Rodzina” w Grudziądzu w dniu 8.09.2010 roku przestał obowiązywać z dniem uchwalenia nowego.