

# **REGULAMIN**

## **nabywania od Spółdzielni Mieszkaniowej Dom Marzeń w Grudziądzu lokali mieszkalnych i użytkowych do ponownego zasiedlenia na warunkach prawa odrębnej własności lokalu**

### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

Regulamin niniejszy opracowano na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tekst jednolity z 08.05.2018, Dz. U. z 2018 r. poz. 845 oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej DOM MARZEŃ w Grudziądzu.

#### **§1**

1. Niniejszy regulamin stosuje się w przypadku nabywania od Spółdzielni lokali mieszkalnych i użytkowych, pozyskanych przez Spółdzielnię do ponownego zasiedlenia, na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, w konsekwencji okoliczności określonych w statucie, spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Cena wywoławcza lokalu przeznaczonego do sprzedaży każdorazowo ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni na podstawie wartości rynkowej lokalu w oparciu o wycenę dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego, sporządzającego operat szacunkowy, zwanej w dalszej części regulaminu wartością rynkową.
4. Z ceny nabycia lokalu 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 oraz zadłużenie kredytowe wraz z odsetkami 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.
5. 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 oraz wszelkie zobowiązania wobec Spółdzielni w tym z tytułu zaległych opłat za używanie lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę lub osoby, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

7. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu podlega odprowadzeniu przez Spółdzielnię do Funduszu Dopłat.
8. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne.

## **TRYB NABYWANIA OD SPÓŁDZIELNI LOKALI NA PRAWACH ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI.**

### **§2**

1. Spółdzielnia zawiadamia o możliwości nabycia lokali mieszkalnych i użytkowych odzyskanych przez Spółdzielnię na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, przez wywieszenie ogłoszenia w swojej siedzibie oraz przez publikację ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz w popularnym portalu internetowym branży nieruchomości lub dodatkowo w lokalnej telewizji kablowej.
2. Ogłoszenie o którym mowa w ust.1, zawiera m.in.:
  - 1) Informację o lokalu
  - 2) Termin składania ofert nabycia prawa odrębnej własności lokalu.
  - 3) Wartość rynkową lokalu.
  - 4) Wysokość wadium i termin wniesienia.
  - 5) Skutki uchylenia się od zawarcia umowy ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności lub nie wpłacenia w terminie wymaganej ceny nabycia.
  - 6) Czas i miejsce przetargu.
  - 7) Prawo Spółdzielni do unieważnienia przetargu na każdym jego etapie, bez podania przyczyny.
3. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium.
  - 1) Wysokość wadium wynosi 10% wartości rynkowej lokalu (w zaokrągleniu do pełnych dziesiątek złotych).
  - 2) Wadium wnoszone jest przelewem na konto Spółdzielni podane w ogłoszeniu na przetargu.
  - 3) Wniesione wadium przez uczestnika, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet wylicytowanej ceny.
  - 4) Uczestnik, który wygrał przetarg zobowiązany jest w terminie 30 dni od dnia przetargu do uiszczenia na konto Spółdzielni ceny nabycia, pomniejszonej o wpłacone wadium.
  - 5) Uczestnik, który wygrał przetarg, zobowiązany jest w terminie określonym przez Spółdzielnię do zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, nie później niż 3 m-ce po rozstrzygnięciu przetargu.
  - 6) W przypadku nie wniesienia ceny określonej w ust. 5 lub uchylenia się od zawarcia umowy, wadium nie podlega zwrotowi i przepada na rzecz Spółdzielni.

- 7) Wadium wniesione przez uczestników przetargu, którzy nie wygrali przetargu, zostaje zwrócone w wartości nominalnej niezwłocznie po zakończeniu postępowania przetargowego.
4. W przypadku zgłoszenia się jednej zainteresowanej osoby do przetargu osoba ta ma prawo nabycia lokalu za wartość rynkową podwyższoną o wartość jednego postąpienia.
5. W przypadku zgłoszenia się co najmniej dwóch osób zainteresowanych nabyciem prawa odrębnej własności lokalu za wartość rynkową lokalu, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej zorganizuje przetarg w formie licytacji ustnej według zasad określonych w niniejszym Regulaminie.
6. Osoba zawierająca ze Spółdzielnią umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności wpłaca cenę nabycia lokalu w terminie 30 dni od dnia przetargu, pomniejszoną o wpłacone wadium. Osobom, z którymi nie zawarto umowy ustanowienia prawa odrębnej własności w tym trybie, zwraca się wpłacone wadium w wartości nominalnej, chyba że wadium uległo przepadkowi.
7. Wartość rynkowa lokalu określona w ogłoszeniu o przetargu staje się ceną wywoławczą.

### **§3**

Przetarg odbywa się w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu o przetargu, najpóźniej 14 dni od publikacji ogłoszenia.

### **§4**

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

### **§5**

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

### **§6**

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, będących publicznością.

### **§7**

Wysokości postąpienia stanowi kwota 100 zł lub wielokrotność tej kwoty.

## **§8**

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

## **§9**

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

## **§10**

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.
7. Załącznikiem do protokołu jest zestawienie historii postąpień licytacji.

## **§11**

1. W przypadku nie ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w trybie pierwszego przetargu, Zarząd organizuje drugi przetarg w formie licytacji ustnej według zasad określonych w ust. od 2 do 9.
2. Cena wywoławcza w drugim przetargu, o którym mowa w ust. 1 wynosi 75% wartości rynkowej lokalu.
3. W przypadku, gdy przetarg o którym mowa w ust. 2 zakończył się wynikiem negatywnym, organizowany jest trzeci przetarg, w którym cena wywoławcza stanowi minimum 66% wartości rynkowej, jednak nie może być niższa niż zobowiązania ciążące na danym lokalu (kredyt, czynsz, wkład).
4. Gdy przeprowadzony trzeci przetarg nie dał pozytywnego rezultatu, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej jest uprawniony do podjęcia decyzji w sprawie zadysponowania lokalem w ramach działalności Spółdzielni. Zarząd przed podjęciem decyzji propozycję zadysponowania lokalu na rzecz Spółdzielni konsultuje z Radą Nadzorczą.
5. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym przy braku uczestników przetargu lub przy braku postąpienia ponad cenę wywoławczą przez jego uczestników.
6. 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 Zarząd powtarza przetarg. Uczestnikowi temu nie zwraca się wpłaconego wadium, a przepada ono na rzecz Spółdzielni.
7. Jeżeli przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, ogłoszenie o kolejnym przetargu podaje się do wiadomości w ciągu 30 dni od zamknięcia

- poprzedniego przetargu.
8. W przypadku przetargu zakończonym wynikiem negatywnym, wadium w wartości nominalnej zwraca się wszystkim uczestnikom niezwłocznie po zamknięciu postępowania przetargowego.
  9. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 i 3, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej – wylicytowaną wartość lokalu, z zastrzeżeniem potrąceń określonych w § 1 pkt. 4 i 5 niniejszego regulaminu.
  10. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej 66% wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę, z zastrzeżeniem potrąceń określonych w § 1 pkt. 4 i 5 niniejszego regulaminu.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§12**

1. Organizatorem przetargu jest zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Dom Marzeń.
2. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa.
3. Komisję Przetargową powołuje Zarząd Spółdzielni.
4. Zarząd informuje przewodniczącego Rady Nadzorczej o terminie organizowanego przetargu. Przewodniczący rady decyduje o oddelegowaniu przedstawicieli rady do uczestnictwa w przetargu w roli obserwatorów.

### **§13**

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

**NINIEJSZY REGULAMIN ZOSTAŁ UCHWALONY PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ W DNIU 11-12-2018 r. I WCHODZI W ŻYCIE Z DNIEM UCHWALENIA.**