

**REGULAMIN TRYBU SPRZEDAŻY LOKALI ODZYSKANYCH PRZEZ
SPÓŁDZIELNIĘ , ICH ZASIEDLENIE ORAZ ZASADY NAJMU LOKALI , GARAŻY I
MIEJSC POSTOJOWYCH
- tekst jednolity -**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

Podstawę opracowania niniejszego regulaminu stanowią :

- ustawa z dnia 16.09.1982r Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U z 2003r nr 188 poz. 1848 ze zm.)
- ustawa z dnia 15.12.2000r O Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U z 2003r nr 119 poz.1116 ze zm.)
- ustawa z dnia 24.06.1994r O własności lokali (tekst jednolity Dz.U z 2000r nr 80 poz.903 ze zm.)
- ustawa z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz.U z 2005r nr 31 poz.266 ze zm.)
- Statut RSM im. Komuny Paryskiej .

II. Lokale odzyskane.

§ 2.

1. Lokal odzyskany przez Spółdzielnię jest to lokal do którego wygasło prawo do lokalu i który został zdany do dyspozycji Spółdzielni w wyniku:
 - a. wypowiedzenia członkostwa,
 - b. śmierci członka,
 - c. nie dokonania czynności określonych w art.13 i 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w innych przypadkach określonych przez prawo.

III. Zasiedlanie mieszkań.

§ 3.

1. Lokal mieszkalny z odzysku wolny w sensie prawnym zasiedlany jest w drodze sprzedaży na warunkach przeniesienia własności, w trybie przetargu nieograniczonego.
2. Członek posiadający zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poprzez posiadanie mieszkania na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu może ubiegać się wyłącznie o przeniesienie prawa odrębnej własności do zasiedlonego lokalu.
3. Zasiedlenie lokalu mieszkalnego nabytego w drodze przetargu nieograniczonego następuje zgodnie zawartą ze spółdzielnią umową.
4. W wyjątkowych sytuacjach na wniosek członka (lub nie członka) spółdzielni Zarząd może rozłożyć na raty część wkładu budowlanego. Decyzja taka musi być skonsultowana z Radą Nadzorczą Spółdzielni.

IV. Przetarg o ustanowienie prawa odrębnej własności

§ 4.

1. O postawieniu lokalu mieszkalnego, garażu, miejsca postojowego w hali garażowej na przetarg decyduje Zarząd Spółdzielni.
2. Przetarg o ustanowienie prawa odrębnej własności, prowadzony jest w trybie przetargu nieograniczonego z zachowaniem pisemnej formy składania ofert.

§ 5.

1. Przed postawieniem lokalu na przetarg Zarząd Spółdzielni zleca wykonanie wyceny lokalu uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu.
2. Wycena lokalu winna być ustalona w wysokości uwzględniającej ceny wolnorynkowe na danym osiedlu.
3. Zarząd zatwierdza wycenę lokalu (cena wywoławcza) oraz datę jego przeprowadzenia.

§ 6.

1. Spółdzielnia umożliwi zainteresowanym osobom oględziny lokalu, na który przeprowadzany jest przetarg.
2. Przedmiotem przetargu jest lokal w takim stanie technicznym w jakim znajdował się w dniu przetargu.
3. Remont lokalu z przetargu dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt osoba, która wygrała przetarg.

§ 7.

1. Skład Komisji Przetargowej powołuje Zarząd Spółdzielni.
2. Zadaniem Komisji Przetargowej jest dokonanie wyboru najkorzystniejszej oferty po uprzednim ustaleniu oferentów spełniających warunki określone w niniejszym regulaminie oraz w ogłoszeniu o przetargu.
3. W charakterze obserwatora Komisji Przetargowej może uczestniczyć przedstawiciel Rady Nadzorczej, Rady Osiedla i Samorządu Nieruchomości, na terenie działania której znajduje się lokal podstawiony do przetargu.

§ 8.

1. Ogłoszenie o przetargu o ustanowienie przeniesienie własności zamieszczone zostaje w prasie lokalnej, na portalach internetowych i ogłaszane za pośrednictwem agencji nieruchomości oraz wywieszane na kłatkach schodowych budynków RSM, a także umieszczane na stronie internetowej spółdzielni.
2. Ogłoszenie o którym mowa wyżej , zawierać powinno:
 - pełną nazwę, adres spółdzielni, termin (data, godzina) i miejsce przeprowadzenia przetargu.
 - dokładne określenie lokalu , który ma być przedmiotem przetargu (adres oraz powierzchnię użytkową , ilość izb, kondygnację).
 - cenę wywoławczą wkładu budowlanego,

- termin oglądania lokalu ,
- informację, że spółdzielnia może zamknąć przetarg bez wyboru którejkolwiek z ofert.
- miejsce i datę , do której należy składać oferty,
- wysokość wadium , termin wpłaty i miejsce wpłaty.

§ 9.

1. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż siedem dni od daty ukazania się ogłoszenia prasowego.

§ 10.

1. Oferent przystępujący do przetargu zobowiązany jest do wniesienia wadium w wysokości 1% wartości ceny wywoławczej.
2. Koszty wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego obciążają nabywcę , chyba że istnieje możliwość potrącenia kosztu wyceny z wkładu znajdującego się na koncie spółdzielni.

§ 11.

1. Pisemne oferty przetargowe przyjmowane są w sekretariacie Spółdzielni w zamkniętych kopertach, na których odnotowana jest data i godzina wpływu.
2. Koperta winna być opatrzona napisem „ Przetarg na lokal.....”
3. Oferta powinna zawierać:
 - imię i nazwisko oraz dokładny adres zamieszkania i telefon kontaktowy oferenta.
 - wskazanie lokalu, którego dotyczy oferta.
 - proponowaną cenę za lokal, która nie może być niższa od ceny wywoławczej.
 - dowód wpłaty wadium.
4. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
5. Oferta nie odpowiadająca wymogom § 11. Ust. 1, 2, 3, 4 będzie uznana za nieważną. Osoba, która złożyła ofertę nie spełniającą wymogów niniejszego Regulaminu zostaje przez Komisję wykluczona z postępowania przetargowego.

§ 12.

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
2. Posiedzenie Komisji Przetargowej składa się z dwóch części.
 - a) pierwsza część – jawne posiedzenie. W którym mogą brać udział zainteresowane osoby. Komisja stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu. W tej części dokonuje publicznego otwarcia ofert i ogłasza zaproponowane oferty. Osoba, która złożyła ofertę nie spełniającą wymogów niniejszego Regulaminu zostaje przez Komisję wykluczona z postępowania.
 - b) druga część – niejawne posiedzenie, w którym biorą udział jedynie członkowie Komisji. W tej części dokonywany jest wybór najkorzystniejszej oferty dla Spółdzielni, co oznacza najwyższą oferowaną cenę.
3. W przypadku utrudnionego wyboru ofert z uwagi na ich równorzędność, Komisja zarządza dodatkowy przetarg ustny w formie licytacji. Osoby zainteresowane i oczekujące na wynik przetargu, są w takim wypadku proszone przez Komisję do wzięcia udziału w dodatkowym przetargu ustnym.

4. W przypadku nieobecności oferentów Komisja zarządza dodatkowy przetarg ustny w formie licytacji zawiadamiając oferentów równorzędnych o terminie przetargu ustnego.
5. W czasie przetargu ustnego, oferenci składają propozycje cenowe do protokołu, po przeanalizowaniu których Komisja podejmuje ostateczną decyzję.
6. Przetarg jest ważny bez względu na ilość złożonych ofert.

§ 13.

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w ciągu trzech dni w przypadku :
 - zakończenia postępowania przetargowego,
 - wycofania się oferenta z uczestnictwa w przetargu, jeżeli nastąpiło to przed otwarciem ofert,
 - zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
2. Wpłacone przez wygrywającego przetarg wadium pozostaje na koncie spółdzielni po zamknięciu przetargu i zaliczane jest na poczet wkładu budowlanego.
3. Przystępujący do przetargu traci wadium, jeżeli w terminie 30 dni od dnia wygrania przetargu nie ureguluje ze Spółdzielnią zaoferowanej wartości wkładu budowlanego lub nie dopełni wszystkich formalności wynikających z niniejszego regulaminu oraz formalności związanych z przyjęciem, lub nie w poczet członków spółdzielni, wtedy decyzja Zarządu Spółdzielni o wyborze oferty traci ważność. W szczególnych przypadkach / ubieganie się o kredyt , likwidacja książeczki mieszkaniowej/ termin ten może ulec przedłużeniu. Decyzję w powyższej sprawie podejmuje Zarząd.

§ 14.

Osoba , która wygrała przetarg zobowiązana jest do dokonania niezwłocznej wpłaty zaoferowanej wartości wkładu budowlanego i wnoszenia opłat za używanie lokalu od dnia postawienia lokalu do dyspozycji.

§ 15.

1. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.
2. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.

§ 16.

Komisja Przetargowa odrzuca oferty w przypadku, gdy :

- a. nie odpowiadają w sposób oczywisty warunkom przetargu określonym w regulaminie oraz w ogłoszeniu przetargowym,
- b. zgłoszone zostały po wyznaczonym terminie,
- c. są nieczytelne lub budzące wątpliwości co do ich treści / przeróbki, skreślenia/

§ 17.

1. Po zakończeniu przetargu komisja sporządza protokół, który winien zawierać:
 - miejsce i datę przetargu.
 - skład Komisji Przetargowej.

- opis i lokalizację przedmiotu przetargu.
 - cenę wywoławczą określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.
 - dane osoby, która zaoferowała najwyższą cenę i wygrała przetarg.
 - podpisy Komisji.
2. Po sporządzeniu protokołu Komisja, przekazuje protokół Zarządowi celem jego zatwierdzenia

§ 18.

1. Datą zakończenia przetargu jest data zatwierdzenia protokołu przez Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni zawiadamia niezwłocznie wszystkich oferentów o zakończeniu przetargu i jego wyniku.
3. Z chwilą zawiadomienia oferenta po zakończeniu przetargu o wyborze jego oferty, powstaje pomiędzy nim a RSM im. Komuny Paryskiej stosunek zobowiązaniowy.
4. W przypadku niedopełnienia formalności wynikających z niniejszego regulaminu, w tym między innymi z nie wniesieniem przez wybranego oferenta wkładu budowlanego w terminie przewidzianym w § 14 niniejszego regulaminu – za wygrywającego przetarg uznaje się oferenta, który złożył kolejno najkorzystniejszą ofertę z uwzględnieniem zapisów § 19 lub ogłasza się nowy przetarg. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 19

1. Z osobą, która wygrała przetarg, po wpłaceniu przez nią zaoferowanej kwoty, zostanie zawarta umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem przetargu w terminie ustalonym z kancelarią notarialną.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych związanych z ustanowieniem odrębnej własności obciążają osobę, na rzecz, której zostaje ustanowiona odrębna własność.
3. Opłaty z tego tytułu muszą być wniesione w gotówce bezpośrednio u notariusza przy podpisywaniu aktu notarialnego.

§ 20.

1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, drugi przetarg organizuje się po upływie 1 miesiąca od dnia ukazania się ogłoszenia o pierwszym przetargu. W przypadku gdy drugi przetarg na lokal nie wyłoni oferenta, Zarząd Spółdzielni nie zamyka procedury przetargowej i czyni starania pozyskania oferenta po cenie drugiego przetargu. Przetarg uznaje się za rozstrzygnięty po złożeniu pierwszej oferty na dany lokal. W wyjątkowych sytuacjach dopuszcza się przeprowadzenie trzeciego przetargu po upływie 1 miesiąca od dnia ukazania się ogłoszenia o drugim przetargu.
2. Cena wywoławcza w drugim i trzecim przetargach może zostać ustalona w wysokości niższej niż wartość wkładu budowlanego w pierwszym przetargu, jednak nie więcej niż o kolejne 10% wartości rynkowej lokalu.
3. W przypadku nie wyłonienia oferenta na nabycie lokalu, lokal ten może być oddany w najem.

§ 21.

Przepisy niniejszego rozdziału dotyczą lokali mieszkalny, garaży i miejsc postojowych w hali garażowej.

V. Najem lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 22.

1. Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości może wynajmować lokale mieszkalne i garaże lub miejsca postojowe stanowiące jej własność. Decyzje w powyższej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Najem lokali mieszkalnych, garaży, miejsc postojowych może być dokonany w przypadku gdy trzeci przetarg na sprzedaż lokalu nie wyłonił oferenta.
3. Najem lokali mieszkalnych, garaży, miejsc postojowych odbywa się na podstawie umowy, a czas trwania tej umowy i jej warunki określa Zarząd Spółdzielni.
4. Opłaty za użytkowanie mieszkania, garażu, miejsca postojowego oraz jej składowe elementy określa Zarząd Spółdzielni. Wielkość stawki eksploatacyjnej za 1m² powierzchni użytkowej i opłat zależnych od Spółdzielni określana będzie w corocznym planie finansowo- gospodarczym Spółdzielni.
5. Opłaty, o których mowa w ust. 4 winny być regulowane co miesiąc z góry do dnia 10- go każdego miesiąca za dany miesiąc.
6. Od nie wpłaconych w ustalonych terminach należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, garaży i miejsc postojowych, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 4 odpowiadają solidarnie z najemcą stale z nim mieszkające osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność ta ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat za okres ich stałego zamieszkiwania.

§ 23.

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia na konto Spółdzielni kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 wynosi maksymalnie dwunastokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Decyzje w sprawie wysokości kaucji podejmuje Zarząd Spółdzielni w zależności od stanu technicznego w jakim znajdował się lokal z chwilą przekazania go w najem. Ocenę stanu technicznego dokonuje Dział Techniczny Spółdzielni.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
4. W przypadku zawarcia kolejnej umowy najmu co do tego samego lokalu z tą samą osobą / byłym najemcą/ kaucja wpłacona w oparciu o ust. 1 niniejszego paragrafu nie podlega zwrotowi.

§ 24.

Najemca nie ma prawa do podnajmu lokalu mieszkalnego, garażu lub miejsca postojowego jak również oddania go w bezpłatne użytkowanie.

§ 25.

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy określającej zakres robót oraz sposób rozliczania z tego tytułu.

§ 26.

1. Po zakończeniu umowy najmu, najemca jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie uregulowaniami.
2. W przypadku nie wykonania prac o których mowa wyżej – Zarząd Spółdzielni może dokonać potrącenia należnych kwot z wpłaconej i zwaloryzowanej kaucji.

§ 27.

W przypadku zakończenia bądź rozwiązania umowy najmu oraz nie przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni – Zarząd nalicza odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego zgodnie z § 90 ust. 7 Statutu Spółdzielni z uwzględnieniem art. 18 ust. 2 i 3 w ustawy o ochronie praw lokalowych.

IV. Najem lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 28.

1. Najem lokali użytkowych przeprowadza się w drodze przetargu ogłaszanego w prasie lokalnej i w internecie.
2. W ogłoszeniu należy podać:
 - a/ nazwę i siedzibę Spółdzielni
 - b/ czy przetarg jest ograniczony (kwota najmu nie przekracza 5000,00 zł), czy nieograniczony
 - c/ termin rozpoczęcia i miejsce przetargu
 - d/ przedmiot przetargu – adres i powierzchnię użytkową oraz stawkę wywoławczą za 1m²
 - e/ miejsce, w którym można uzyskać informację dot. warunków przetargu (dział członkowski)
 - f/ wysokość wadium, miejsce i termin, w którym należy je wpłacić
 - g/ warunek posiadania uprawnienia do prowadzenia działalności gospodarczej, bądź złożenie oświadczenia o zarejestrowaniu działalności gospodarczej w przypadku wygrania przetargu,
 - h/ złożenie zaświadczenia wystawionego przez ZUS i Urząd Skarbowy o nie zaleganiu w opłatach (na co najmniej trzy miesiące przed upływem składania oferty)
 - i/ zastrzeżenie, że Spółdzielni przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta oraz unieważnienia przetargu w całości, lub w części bez podania przyczyny
3. W przypadku braku na przetargu przynajmniej dwóch podmiotów, najem przeprowadza się na podstawie pisemnych ofert złożonych po zamknięciu przetargu. (na warunkach ogłoszonych w przetargu)

4. Lokal może zostać wyłączony z przetargu za zgodą Zarządu Spółdzielni.

§ 29.

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. Komisja czuwa nad właściwym zorganizowaniem przetargu, jego przebiegiem i zakończeniem, zgodnie z §.7 ust. 2 niniejszego Regulaminu.
3. Komisja zapoznaje oferentów z regulaminem przetargu.
4. W charakterze obserwatora Komisji Przetargowej może uczestniczyć przedstawiciel Rady Nadzorczej, Rady Osiedla i Samorządu Nieruchomości na których terenie działania znajduje się lokal użytkowy podstawiony do przetargu.

§ 30.

1. Przystępujący do przetargu oferent zobowiązany jest do wpłacenia wadium w wysokości określonej przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia nie zwraca wadium oferentom, którzy wygrali przetarg, wadium to zaliczone zostaje na poczet czynszu, lub kaucji gwarancyjnej za wynajmowany lokal.
3. Oferentom, którzy nie wygrali przetargu, Spółdzielnia zwraca wadium niezwłocznie po zakończeniu, nie później jednak niż następnego dnia po przetargu. Zwrot wadium następuje w kasie Spółdzielni, albo na wniosek oferenta przekazem pocztowym po potrąceniu kosztów przesyłki, lub na wskazane konto bankowe.
4. Wadium ulega przepadkowi, jeżeli z winy oferenta, który przetarg wygrał, nie doszło do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego.

§ 31.

1. Przetarg odbywa się pisemnie.
2. Z przebiegu przetargu spisuje się protokół.
3. Protokół podpisują członkowi Komisji, powołanej przez Zarząd Spółdzielni.
4. przetarg nie dochodzi do skutku, jeśli nie wzięły w nim udziału przynajmniej dwa podmioty.

§ 32.

1. Projekt umowy najmu lokalu użytkowego sporządza Spółdzielnia
2. Umowa zawarta zostanie z podmiotem, który zaoferował na przetargu cenę najwyższą za 1m² pow. – jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszych postąpień nikt nie zaoferował więcej i wpłaci w kasie RSM kaucję gwarancyjną jako zabezpieczenie finansowe. Kaucja gwarancyjna ustalana jest jako iloczyn czynszu najmu netto i dwukrotności okresu wypowiedzenia umowy.
3. Dla nawiązania stosunku umownego strony zobowiązane są złożyć dodatkowe oświadczenie woli. Stosunek umowny zostaje zawarty z chwilą złożenia na piśmie zgodnych oświadczeń woli obu stron.
4. Umowy najmu zawiera się na czas określony, a po tym okresie w uzasadnionych przypadkach na czas nieokreślony.
5. Po rozwiązaniu umowy najmu, Najemca, który nie opróżni lokalu zobowiązany jest do uiszczenia stawki czynszu wg wysokości wynegocjonowanej przez nowego Najemcę.

Dotychczasowy najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu w dotychczasowej wysokości, jeżeli przewyższa ona stawkę wynegocjonowaną przez nowego najemcę.

6. Najemca, który zalega z opłatami czynszu za lokal w trakcie trwania umowy najmu, lub po jej wygaśnięciu, nie może uczestniczyć w kolejnych przetargach ogłaszanych przez Spółdzielnię.

V. Inne opłaty .

§ 33.

- a. Osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a które złożyły oświadczenie , że nie chcą zostać członkami spółdzielni lub nie odpowiedziały na pisma w sprawie przyjęcia w poczet członków ponoszą opłaty z tytułu użytkowania lokalu wg rzeczywistych kosztów.
- b. Rzeczywiste koszty ustalane są zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi RSM.

§ 34.

Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 6/05-08 z dnia 20.06.2005r. z późniejszymi zmianami.

§ 35.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 197/08-11 Rady Nadzorczej z dnia 12 października 2009r.

W dniu 02.08.2010 r. uchwałą nr 290/08-11, Rada Nadzorcza wprowadziła aneks nr 1 do Regulaminu.

Na oryginałach właściwe podpisy.