

REGULAMIN
ZASIEDLANIA LOKALI ODZYSKANYCH
PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ „LOKATOR”
W DĄBROWIE GÓRNICZEJ

Podstawy prawne:

1. Ustawa Prawo Spółdzielcze
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Kodeks Cywilny
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Dąbrowie Górniczej

§ 1.

Regulamin określa tryb i zasady zasiedlania lokali odzyskanych przez Spółdzielnię oraz procedury związane z ogłaszaniem przetargów.

§ 2.

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o lokalu należy przez to rozumieć:

a) lokal mieszkalny, który służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; lokalem mieszkalnym jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,

b) dom jednorodzinny (dom mieszkalny), jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego,

c) lokal o innym przeznaczeniu tj.:

- lokal użytkowy,

- lokal garażowy

2. Lokal odzyskany przez Spółdzielnię to lokal opróżniony będący w dyspozycji Spółdzielni .

§ 3.

1. Spółdzielnia, w przypadku odzyskania lokalu ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia jego opróżnienia, przetarg w formie wyboru ofert na:

a) **ustanowienie odrębnej własności lokalu**, jeżeli jest uregulowany stan prawny nieruchomości gruntowej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,

b) **zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa** – w przypadku, gdy Spółdzielnia odzyska lokal w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub wieczystego użytkowania, albo z uwagi na trwające prace geodezyjne nie można w tej nieruchomości określić przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,

c) sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu.

2. Warunkiem ogłoszenia przetargu jest dysponowanie wyceną lokalu sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego, sporządzonego i aktualizowanego wg przepisów ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 4.

1. W przetargu mają prawo uczestniczyć:

- członkowie oczekujący, którzy w latach poprzednich zawarli umowę w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania spółdzielczego,
- członkowie Spółdzielni,
- inne osoby spoza Spółdzielni,

jeżeli złożą pisemną ofertę zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności danego lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa, nabycia spółdzielczego własnościowego prawa lub odrębnej własności lokalu oraz wpłacą wadium w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.

2. Ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lub sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa oraz odrębnej własności lokalu **w pierwszej kolejności następuje na rzecz członków oczekujących**, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.

- a) Brak zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oznacza, iż osobie ubiegającej się o mieszkanie w Spółdzielni (lub jego małżonkowi) nie przysługuje :

- spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- prawo odrębnej własności lokalu,
- prawo własności lub współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym,
- inny tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem najmu okazjonalnego i użyczenia.

- b) Celem potwierdzenia braku tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oczekujący ma obowiązek złożyć :

- oświadczenie potwierdzające, że nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,

- zaświadczenie wydane przez zarządcę, administratora lub właściciela lokalu mieszkalnego o braku tytułu prawnego do lokalu, w którym posiada stały pobyt.
3. Kryterium decydującym o wyborze oferty członka mającego zaspokojone potrzeby mieszkaniowe i osoby spoza Spółdzielni będzie najwyższa zaoferowana kwota powyżej wartości rynkowej lokalu.

§ 5.

1. Osoba przystępująca do przetargu zobowiązana jest wpłacić wadium w wysokości 3.000 zł dla każdego lokalu.
2. W przypadku wyboru oferty, wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet wymaganej kwoty wartości rynkowej; pozostałym oferentom wadium zostanie zwrócone w terminie 30 dni od ogłoszenia wyników przetargu - przelewem bankowym, po potrąceniu kosztów przelewu.
3. Jeżeli osoba, której oferta została wybrana złoży pisemną rezygnację z ubiegania się o lokal lub nie wpłaci wymaganej wartości rynkowej lokalu i innych opłat w terminach przewidzianych w Statucie i niniejszym Regulaminie – wpłacone wadium przepada. W uzasadnionych przypadkach Zarząd na pisemny wniosek zainteresowanego może wyznaczyć inny termin wniesienia opłat.
4. Warunkiem zawarcia umów określonych w § 3 pkt 1 Regulaminu jest wpłata kwoty zaoferowanej wartości lokalu i innych wymaganych opłat.

§ 6.

1. Ogłoszenie o przetargu lokali w drodze wyboru ofert przygotowuje Dział Członkowski na podstawie zgłoszonych pustostanów przez poszczególne Administracje Osiedlowe i operatów szacunkowych. Ogłoszenie o przetargu akceptowane jest podpisem złożonym przez dwóch członków Zarządu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie może wyznaczyć terminu przyjmowania ofert krótszego, niż 7 dni od daty ukazania się ogłoszenia o przetargu.
3. Informację o ogłoszeniu przetargu w formie wyboru ofert podaje się do publicznej wiadomości poprzez:
 - a) publikację ogłoszenia w prasie lokalnej (w przypadku takiego wymogu ustawowego),
 - b) wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz Administracjach Osiedlowych,

- c) umieszczenie ogłoszenia w biuletynie spółdzielczym (jeżeli ogłoszenie przetargu zbiega się z terminem publikacji biuletynu),
 - d) zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Ogłoszenie powinno zawierać co najmniej niżej wymienione informacje:
- a) wskazanie położenia lokalu, jego status prawny, powierzchnię, cenę wywoławczą,
 - b) termin składania ofert (decyduje chwila wpływu dokumentu do Spółdzielni).
 - c) termin udostępnienia lokalu do oględzin,
 - d) wysokość i termin wniesienia wadium,
 - e) obowiązek złożenia deklaracji przystąpienia do Spółdzielni przez osobę wygrywającą przetarg (lub co najmniej jednego ze współwłaścicieli), w przypadku, gdy nie jest członkiem Spółdzielni,
 - f) obowiązek pokrycia kosztów sporządzenia operatu szacunkowego, kosztów sporządzenia aktu notarialnego ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu lub aktu sprzedaży lokalu,
 - g) termin, w jakim osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest wnieść opłatę za wycenę lokalu, wpisowe, wymagany udział członkowski i zaoferowaną kwotę ustaloną w drodze wyboru ofert,
 - h) termin ogłoszenia wyników przetargu,
 - i) możliwość zapoznania się z obowiązującym Regulaminem zasiedlania lokali odzyskanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lokator” w Dąbrowie Górniczej.

§ 7.

Każdy lokal będzie udostępniony osobom zainteresowanym celem oględzin w terminie podanym w ogłoszeniu.

§ 8.

1. Oferta powinna zawierać w szczególności:

- Imię i nazwisko, PESEL oferenta oraz dokładny adres zamieszkania i jego telefon (w przypadku pozostawania w związku małżeńskim – również dane współmałżonka - z wyłączeniem przypadku nabycia lokalu z majątku osobistego),
- Wskazanie lokalu, którego dotyczy oferta,
- Ofertę cenową nabycia prawa do danego lokalu, nie niższą niż podana w przetargu,
- Oświadczenie o zapoznaniu się z postanowieniami niniejszego Regulaminu,

- Oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu,
 - Zobowiązanie dotyczące uregulowania wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z nin. Regulaminu oraz opłat wymaganych Statutem w terminie 30 dni od ogłoszenia wyników
 - przetargu (w tym również kosztów związanych z wyceną wartości rynkowej lokalu dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego).
 - Zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego,
 - W przypadku członków oczekujących - numer członkowski oraz złożenie dokumentów, o których mowa w § 4 pkt 2 ppkt b) nin. Regulaminu.
2. Odpowiednie druki ofert (w zależności od statusu prawnego lokalu) każdorazowo przygotowuje i wydaje Dział Członkowski (załącznik nr 1a,b,c,d).
 3. Oferty należy składać w zaklejonych kopertach w siedzibie Zarządu Spółdzielni w terminie podanym w ogłoszeniu; każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę na dany lokal.
 4. Oferta nieodpowiadająca wymogom zawartym w Regulaminie będzie odrzucona i nie będzie brana pod uwagę przy rozstrzygnięciu przetargu.
 5. Składający oferty są zobowiązani - przed jej złożeniem - okazać w Dziale Członkowskim dowód wpłacenia wadium upoważniający do udziału w przetargu. Pracownik Działu Członkowskiego na kopercie, w której umieszczona jest oferta ma obowiązek potwierdzić ten fakt poprzez jej opisanie. W przypadku składania oferty przez członków oczekujących na kopercie dodatkowo należy wpisać numer członkowski i numer umowy.

§ 9.

1. Informacja o wyborze oferty będzie podana do wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni przy Dziale Członkowskim w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Niezależnie od powyższego Dział Członkowski po komisyjnym wyborze oferentów powiadomi pisemnie osoby, których oferty wybrano, o wygranym przetargu wyznaczając 30 - dniowy termin (od ogłoszenia wyników) wpłaty wszystkich wymaganych opłat oraz obowiązku dopełnienia wymaganych formalności. Osobom, które zgłosiły się niezwłocznie po zakończeniu prac Komisji Przetargowej Dział Członkowski może przekazać pismo powiadamiające osobiście, za potwierdzeniem odbioru.

§ 10.

1. Wyboru ofert dokonuje Komisja Przetargowa w składzie:

- a) członek Rady Nadzorczej,
 - b) członek Zarządu Spółdzielni,
 - c) kierownik lub upoważniony pracownik Działu Członkowskiego,
 - d) pracownik Działu Wkładów i Księgowości Inwestycyjnej,
 - e) jeden z kierowników (lub upoważniony pracownik) Administracji Osiedla Mieszkaniowego, zaproszony do prac w Komisji przez Kierownika Działu Członkowskiego.
2. Do zadań Komisji należy w szczególności:
- a) przeanalizowanie wszystkich złożonych ofert i ich kwalifikacja czy spełniają wymagania, wynikające z obowiązujących przepisów niniejszego regulaminu,
 - b) wyłonienie oferenta,
 - c) przeprowadzenie dodatkowych pisemnych negocjacji wśród oferentów, którzy zaproponowali jednakową cenę. Negocjacje przeprowadza się do momentu wyłonienia najkorzystniejszej oferty,
 - d) sporządzenie i podpisanie protokołu zawierającego zestawienie złożonych ofert wraz z wybraną ofertą (załącznik nr 2a,b,c,d – wybór załącznika zależny od statusu prawnego lokalu).
3. Na podstawie protokołu z posiedzenia Komisji Przetargowej Dział Członkowski sporządza komunikat potwierdzający wybór danej oferty, który podpisuje kierownik Działu Członkowskiego (załącznik nr 3a,b,c,d – wybór załącznika zależny od statusu prawnego lokalu).

§ 11.

1. W przypadku braku ofert na dany lokal stający do przetargu w kolejnym drugim przetargu, Zarząd Spółdzielni dokonuje obniżenia ustalonej ceny rynkowej za m² powierzchni o 10 % (po uprzednim powiadomieniu osoby mającej roszczenie do zwrotu wartości rynkowej lokalu).
2. W przypadku braku ofert na dany lokal stający dwukrotnie do przetargu w kolejnym trzecim przetargu, Zarząd Spółdzielni dokonuje obniżenia ustalonej ceny rynkowej za m² powierzchni użytkowej o następne 10 % - (po uprzednim powiadomieniu osoby mającej roszczenie do zwrotu wartości rynkowej lokalu).
3. Jeżeli trzeci przetarg nie przyniesie rozstrzygnięcia, to w czwartym przetargu lokal zostanie zbyty za najwyższą cenę zaoferowaną przez uczestników tego przetargu (po uprzednim powiadomieniu osoby mającej roszczenie do zwrotu wartości rynkowej lokalu).

4. W sytuacji, gdy odzyskane lokale nie znajdą zainteresowania wśród członków oraz osób spoza Spółdzielni zostaną one zgłoszone do przetargu z możliwością ratalnego wnoszenia wkładu lub na wynajem. Ratalne zasady wnoszenia wkładu określa „Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali”.

§ 12.

Za prawidłową obsługę techniczno-biurową prac Komisji Przetargowej i przygotowanie materiałów na posiedzenie Zarządu odpowiada Kierownik Działu Członkowskiego.

§ 13.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 53/2012 z dnia 23.04.2012.

Traci moc Uchwała Rady Nadzorczej Nr 138/2004 z dnia 01.07.2004r. (wraz z późniejszymi zmianami) oraz Uchwała Rady Nadzorczej Nr 365/2007 z dnia 24.09.2007r.

Podpisał :
Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Sekretarz Rady Nadzorczej

U C H W A Ł A NR 60/2014**RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LOKATOR”
W DĄBROWIE GÓRNICZEJ**

z dnia 19.09.2014

Dotyczy: wprowadzenia zmian do „Regulaminu zasiedlania lokali odzyskanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lokator” w Dąbrowie Górniczej”.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Dąbrowie Górniczej działając na podstawie art.46 § 1 Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze /tekst jednolity Dz.U.2013.1443/

uchwała co następuje:**§ 1.**

- 1. W § 8 ust. 1** - stanowiącym o tym, co w szczególności oferta powinna zawierać - w punktorze trzecim po zdaniu „Ofertę cenową nabycia prawa do danego lokalu, nie niższą niż podana w przetargu” dodaje się drugą część zdania o treści : „**i zaokrągloną do pełnych setek złotych, bez cyfr po przecinku**”
- 2. W § 11 dodaje się ust. 5 o treści:** „W uzasadnionych przypadkach (zwłaszcza, gdy kwota zadłużenia z odzyskanego lokalu jest zbliżona lub przewyższa wartość wkładu mieszkaniowego) Zarząd Spółdzielni może dokonać obniżenia ustalonej ceny rynkowej o mniej niż 10% - po uprzednim powiadomieniu osoby mającej roszczenie do zwrotu wartości rynkowej lokalu.

§ 2.

Pozostałe zapisy Regulaminu nie ulegają zmianie.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4.

Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do wykonania postanowień niniejszej Uchwały.

Podpisano:

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej