

REGULAMIN

przetargów na wysokość wkładu budowlanego, mieszkaniowego oraz wysokość czynszu najmu spółdzielczych lokali mieszkalnych w Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa sposób oraz tryb organizowania i przeprowadzania przetargów w Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwanej w dalszej części Regulaminu Spółdzielnią, którego przedmiotem jest:
 - wysokość wkładu budowlanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - wysokość wkładu mieszkaniowego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - wysokość czynszu najmu lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w oparciu o umowę najmu.

§ 2

1. Przetarg przeprowadza się w formie ustnej w drodze licytacji.
2. Przetarg ma charakter nieograniczony.

§ 3

1. Do przetargu na wysokość wkładu budowlanego stawia się mieszkania będące w dyspozycji Spółdzielni.
2. Po czterokrotnym bezskutecznym przetargu Zarząd Spółdzielni może obniżyć wartość wkładu budowlanego lub mieszkaniowego nie więcej niż o 20 % wartości określonej przez wyznaczonego przez Spółdzielnię rzeczoznawcę majątkowego.
3. Mieszkania do przetargu na wysokość czynszu najmu typuje Zarząd Spółdzielni.

§ 4

1. Informację o przetargu umieszcza się w prasie lokalnej co najmniej na 10 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Wykaz mieszkań stawianych do przetargu podawany jest do ogólnej wiadomości zainteresowanym poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

§ 5

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie w kasie Spółdzielni wadium w wysokości:
 - 1000 złotych, jeżeli przedmiotem przetargu jest wysokość czynszu najmu lokalu mieszkalnego,
 - 3 000 złotych, jeżeli przedmiotem przetargu jest wysokość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Osoba zainteresowana nabyciem praw do kilku mieszkań wpłaca wadium na każde z nich.

§ 6

Do przetargu nie mogą przystępować:

- 1) członkowie Komisji Przetargowej i ich krewni (rodzice, małżonkowie, dzieci, rodzeństwo),
- 2) osoby posiadające zadłużenie wobec Spółdzielni.

§ 7

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni w składzie:
 - Przewodniczący - Kierownik lub inny upoważniony pracownik Działu Członkowsko – Mieszkaniowego,
 - Członkowie:
 - Kierownik lub inny upoważniony pracownik Działu Księgowości,
 - Kierownik lub inny upoważniony pracownik Działu Czynszów,
 - wytypowany Kierownik Administracji Domów Spółdzielczych.
2. W ramach wykonywania funkcji nadzorczo- kontrolnej, w przetargu udział biorą w charakterze obserwatorów, wytypowani Członkowie Rady Nadzorczej.

§ 8

1. Wywoławcza wartość wkładu budowlanego określana jest zgodnie z operatem szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego wskazanego przez Spółdzielnię i wynosi 100% wartości rynkowej lokalu.
2. Wywoławcza wartość wkładu mieszkaniowego jest określana na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez wskazanego przez Spółdzielnię rzeczoznawcę majątkowego.
3. Wywoławczy czynsz najmu nie może być niższy niż wynikający z obowiązujących na dany rok kalendarzowy wysokości stawek opłat uchwalonych przez Radę Nadzorczą dla użytkowników lokali mieszkalnych niebędących członkami Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Wywoławczy czynsz nie obejmuje opłat niezależnych od Spółdzielni.

§ 9

Zarząd Spółdzielni może wycofać się z przetargu bez podania przyczyny w każdej chwili, nawet po rozpoczęciu licytacji, jeżeli zaistnieją okoliczności uniemożliwiające przeprowadzenie licytacji, jak również unieważnić przetarg.

II. PRZEBIEG PRZETARGU

§ 10

1. Przetarg rozpoczyna się od podania wartości wywoławczej wkładu lub wywoławczej stawki czynszu i poinformowania o wysokości jednokrotnej minimalnej kwoty postąpienia.
2. Minimalna kwota jednokrotnego postąpienia nie może być niższa niż:
 - 500 złotych, jeżeli przedmiotem przetargu jest wysokość wkładu budowlanego lub mieszkaniowego,
 - 50 złotych, jeżeli przedmiotem przetargu jest wysokość czynszu najmu,
3. Oferta złożona w trakcie licytacji przestaje wiązać, jeżeli inny uczestnik licytacji złoży ofertę korzystniejszą.
4. Przetarg wygrywa osoba, która zaoferowała najwyższą wartość wkładu bądź najwyższą wysokość czynszu najmu, jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszego postąpienia żaden z licytantów nie zadeklarował kwoty wyższej.

5. Przetarg również dochodzi do skutku, jeżeli na dane mieszkanie wadium wpłaciła jedna osoba i zadeklarowała cenę nabycia lokalu wyższą:
 - o 500 złotych od ustalonej wywoławczej wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - o 50 złotych od ustalonej wywoławczej stawki czynszu.
6. Po zakończeniu licytacji przewodniczący zamyka przetarg i ogłasza jego wyniki.
7. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół, który podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.
8. Protokół z przetargu powinien zawierać:
 - oznaczenie miejsca i czasu przetargu,
 - skład Komisji Przetargowej oraz imiona i nazwiska obserwatorów przetargu,
 - wykaz mieszkań postawionych do przetargu,
 - listę osób biorących udział w przetargu,
 - wysokość wartości wywoławczej wkładu wymaganego na dany lokal mieszkalny lub wysokość wywoławczej stawki czynszu najmu,
 - najwyższą kwotę wkładu zaoferowaną za każdy lokal mieszkalny lub najwyższy czynsz najmu
 - imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania osoby, która wygrała przetarg,
 - podpisy z imienną pieczętą członków Komisji Przetargowej i czytelne podpisy obserwatorów przetargu.

III. POSTĘPOWANIE POPRZETARGOWE

§ 11

1. Osoba, która wygrała przetarg na wysokość wkładu budowlanego lub mieszkaniowego, zobowiązana jest dokonać wpłaty wylicytowanej kwoty wkładu w terminie 30 dni od daty odbycia się przetargu.
2. Z osobą, która wygrała przetarg i wpłaciła pełny wkład budowlany lub mieszkaniowy Zarząd Spółdzielni zawiera się umowę o spółdzielcze prawo do lokalu.
3. Wadium zostaje zaliczone na poczet wylicytowanej kwoty wkładu.
4. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli wygrywający przetarg nie wpłaci wylicytowanej kwoty we wskazanym terminie lub uchyli się od zawarcia umowy o spółdzielcze prawo do lokalu.

§ 12

1. Osoba, która wygrała przetarg na wysokość czynszu najmu lokalu mieszkalnego, zobowiązana jest wpłacić kaucję co najmniej w wysokości 12 - krotnego czynszu oraz podpisać umowę najmu lokalu w terminie 14 dni od daty zakończenia przetargu.
2. W przypadku nie wpłacenia kaucji lub nie zawarcia umowy w wyznaczonym terminie wadium przepada na rzecz Spółdzielni.

§ 13

1. Wadium wpłacone przez osobę przelicytowaną podlega zwrotowi w wysokości nominalnej.
2. W przypadku nie stawienia się na przetarg zwrot wadium następuje z upływem 30 dni od dnia odbycia się przetargu w wysokości nominalnej.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

1. **Regulamin wchodzi w życie z dniem 1lutego 2011r.**
Jednocześnie z tym dniem traci moc obowiązującą *Regulamin przetargu na wysokość wkładu budowlanego, mieszkaniowego oraz wysokość czynszu najmu spółdzielczych lokali mieszkalnych w Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej* uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 29/2006 z dnia 27.03.2006r.