

REGULAMIN

zasad zagospodarowywania pustostanów w zasobach
Spółdzielni Mieszkaniowej "Piaski Nowe" w Krakowie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Niniejszy regulamin określa zasady organizacyjne i finansowe zagospodarowywania pustostanów w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie.
2. Ilekroć w niniejszym Regulaminie mowa jest o „pustostanie”, należy przez to rozumieć lokal mieszkalny pozostający w dyspozycji Spółdzielni (nie zasiedlony), do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu poprzedniego użytkownika.

§2

1. W celu zagospodarowania pustostanów, Zarząd Spółdzielni stosuje następujące formy aktywnego pozyskiwania użytkowników lokali:
 - 1) organizuje przetargi ustne (aukcje) w celu wyłonienia nabywców prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych,
 - 2) organizuje przetargi pisemne (ofertowe) w celu wyłonienia nabywców prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych,
 - 3) prowadzi negocjacje z osobami zainteresowanymi nabyciem prawa do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni,
 - 4) wynajmuje lokale na czas określony przedsiębiorcom lub osobom prawnym nie prowadzącym działalności gospodarczej i osobom fizycznym.
2. Podejmując decyzję o wyborze formy pozyskiwania użytkowników lokali, Zarząd kieruje się następującymi zasadami:
 - 1) pustostany winny w pierwszej kolejności zostać wystawione na przetarg **ustny**, a w przypadku, gdyby w ramach aukcji nie znalazły nabywcy, zostaną wystawione na przetarg **pisemny**. W przypadku równorzędności ofert, przeprowadzone będą negocjacje z osobami zainteresowanymi nabyciem prawa do tych lokali;
 - 2) przetargi mogą zostać ponowione, jeżeli:
 - a) w ramach poprzedniego przetargu nie zgłosił się żaden oferent lub nie złożono żadnej oferty,

- b) przetarg nie doszedł do skutku z powodu: zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru ofert, odrzucenia zgłoszonych ofert, odstąpienia od przetargu lub unieważnienia przetargu - jeżeli osoby zainteresowane nie przyjęły zaproszenia do udziału w negocjacjach lub negocjacje nie dały rezultatu.

II. PRZETARGI

§3

1. Organizatorem przetargów w celu wyłonienia nabywcy prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego jest Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu każdorazowo uprzedniej zgody Rady Nadzorczej SM „Piaski Nowe”.
2. Obsługę techniczno - organizacyjną i prawną przetargu zapewnia Zarząd Spółdzielni.

§4

1. Organizator przetargu powołuje Komisję Przetargową, w skład której wchodzi: członek Rady Nadzorczej, przedstawiciel Zarządu, pracownicy Spółdzielni wyznaczeni przez Zarząd i radca prawny Spółdzielni. Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, deleguje swojego przedstawiciela do składu Komisji
2. Przetarg może się odbyć, jeżeli w Komisji Przetargowej zasiada co najmniej: jeden przedstawiciel Rady Nadzorczej i jeden przedstawiciel Zarządu Spółdzielni.
3. Przewodniczącą Komisji Przetargowej wybierają spośród siebie członkowie Komisji przed rozpoczęciem przetargu.

§5

1. Ogłoszenie o przetargu Zarząd Spółdzielni zamieszcza w jednej lub większej liczbie gazet codziennych ukazujących się na terenie przynajmniej województwa małopolskiego. Ogłoszenie o przetargu winno ukazać się w prasie co najmniej na 14 dni przed terminem otwarcia ofert lub przeprowadzenia aukcji.
2. Ogłoszenie o przetargu umieszcza się także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać co najmniej:
 - a) podstawowe parametry lokalu wystawionego na przetarg,
 - b) określenie formy przeprowadzania przetargu (pisemna oferta lub aukcja),
 - c) kwotę wywoławczą jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu wystawionego na przetarg, ustaloną przez Zarząd Spółdzielni,

- d) wysokość wadium,
 - e) termin wpłacania wadium oraz numer rachunku bankowego i godziny otwarcia kasy Spółdzielni,
 - f) wymagany termin zapłaty zaoferowanej kwoty,
 - g) termin udostępnienia zainteresowanym lokalu wystawionego na przetarg,
 - h) klauzulę o możliwości odstąpienia od przeprowadzenia przetargu lub aukcji bez podania przyczyn oraz zamknięcia przez Spółdzielnię przetargu, bez wyboru którejkolwiek z ofert.
4. Ogłoszenie o przetargu ustnym (aukcji), oprócz informacji wymienionych w ust. 3, winno ponadto zawierać informację o terminie i miejscu przeprowadzenia aukcji.
5. Ogłoszenie o przetargu pisemnym, oprócz informacji wymienionych w ust. 3, winno ponadto ustalać:
- 1) termin i miejsce składania pisemnych ofert,
 - 2) termin i miejsce otwarcia ofert,
 - 3) termin zawiadomienia o rozstrzygnięciu przetargu.
6. Dział Techniczny SM „Piaski Nowe” w godzinach pracy Spółdzielni udostępnia zainteresowanym lokal przeznaczony do przetargu oraz udziela wszelkich informacji odnośnie lokalu. Dział Członkowski Spółdzielni udziela zainteresowanym informacji na temat zasad przynależności do Spółdzielni i warunków umowy, jaka zostanie zawarta ze zwycięzcą przetargu. Osobom zainteresowanym, które pokryją koszty organizacyjne w kwocie 20,00 zł, może zostać wydany odpis Statutu Spółdzielni oraz wzór umowy, mającej stanowić podstawę nabycia prawa do lokalu.

§6

1. Wysokość wadium określa każdorazowo Zarząd Spółdzielni. Kwota wadium nie może być niższa od łącznej sumy kosztów poniesionych przez Spółdzielnię na ogłoszenie i przeprowadzenie aukcji lub przetargu, w tym również przewidywanego wynagrodzenia notariusza za przygotowanie projektu aktu notarialnego, na wypadek nie dojścia do skutku umowy z osobą, która aukcję lub przetarg wygrała.
2. Wadium zwraca się w pełnej wysokości wszystkim oferentom i licytantom, którzy przetarg przegrali, a także w przypadku, gdy Spółdzielnia odstąpiła od przeprowadzenia przetargu w całości lub na poszczególne lokale bez podania przyczyn albo zamknęła przetarg lub aukcję, bez wyboru którejkolwiek z ofert.
3. Wadium nie podlega zwrotowi tym oferentom lub licytantom, którzy przetarg lub aukcję wygrali lecz uchylili się od wpłacenia w wyznaczonym terminie wylicytowanej lub zaoferowanej

w pisemnej ofercie kwoty, albo od zawarcia ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu lub od dopełnienia innych formalności związanych z nabyciem lokalu (np. złożenia deklaracji członkowskiej).

4. Wadium wpłacone przez licytanta lub oferenta, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet wylicytowanej lub zaoferowanej w pisemnej ofercie kwoty.

§7

1. Uczestnikami przetargu mogą być osoby fizyczne lub osoby prawne ubiegające się o ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wystawionego na przetarg - zwane dalej „licytantami” lub „oferentami”.
2. W przetargu nie mogą uczestniczyć:
 - 1/ członkowie Komisji Przetargowej oraz ich małżonkowie, krewni i powinowaci do drugiego stopnia, a także osoby związane z członkami Komisji z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli,
 - 2/ osoby obecne podczas przetargu w charakterze urzędowym (np. Komornik).
3. Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg, stwierdzając prawidłowość jego zwołania oraz podając do wiadomości obecnych dane o lokalach wystawionych na przetarg, a także postanowienia niniejszego Regulaminu dotyczące przeprowadzania przetargu lub aukcji oraz obowiązków oferenta lub licytanta, który przetarg wygra.
4. Spółdzielnia może odstąpić od przeprowadzenia przetargu lub aukcji w całości albo na poszczególne lokale, bez podania przyczyn lub zamknąć przetarg bez dokonania wyboru oferty.

§8

1. Osobę, która aukcję lub przetarg wygrała, Spółdzielnia przyjmuje w poczet swoich członków i zawiadamia ją na piśmie o terminie stawienia się w Kancelarii Notarialnej, w celu zawarcia pomiędzy Spółdzielnią a licytantem (lub oferentem) umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu stanowiącego przedmiot przetargu i przeniesienie prawa własności tego lokalu na rzecz osoby, która aukcję lub przetarg wygrała.
2. Termin zawarcia umowy z osobą, która aukcję lub przetarg wygrała winien zostać wyznaczony przed upływem 30 dni od dnia rozstrzygnięcia aukcji lub przetargu.
3. Osoba, która aukcję lub przetarg wygrała, obowiązana jest wpłacić do Spółdzielni całą wylicytowaną lub zaoferowaną w pisemnej ofercie kwotę, w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od dnia

doręczenia jej zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, nie później jednak niż na 3 (trzy) dni przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy, o którym mowa w ust. 2.

4. W przypadku, gdy osoba, która aukcję lub przetarg wygrała, nie spełni warunków, od których uzależnione jest przeniesienie na jej rzecz prawa własności lokalu stanowiącego przedmiot przetargu, a w szczególności:
 - 1) nie złoży deklaracji członkowskiej,
 - 2) nie wpłaci do Spółdzielni w wyznaczonym terminie całej wylicytowanej lub zaoferowanej w pisemnej ofercie kwoty,
 - 3) nie stawi się w Kancelarii Notarialnej w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, w celu zawarcia umowy,
 - 4) odmówi podpisania umowy ze Spółdzielnią,
 - 5) nie odbiera korespondencji kierowanej do niej przez Spółdzielnię na adres wskazany zgodnie z postanowieniem § 9 ust. 1 pkt. 1 lub § 11 pkt. 1 niniejszego Regulaminu ,Spółdzielnia uprawniona będzie do **odstąpienia od zawarcia umowy**, o której mowa w ust. 1.
5. W razie, gdy osoba, która aukcję lub przetarg wygrała, zawiadomi Spółdzielnię, że z przyczyn przez nią nie zawinionych nie jest w stanie dotrzymać terminu, o którym mowa w ust. 2 lub 3, Zarząd Spółdzielni może określić tej osobie nowy termin na dokonanie wpłaty całej wylicytowanej lub zaoferowanej w pisemnej ofercie kwoty lub wyznaczyć nowy termin zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1. W sytuacji przewidzianej w zdaniu poprzedzającym, termin zawarcia umowy, o którym mowa w ust. 2, winien zostać wyznaczony przed upływem 60 dni od dnia rozstrzygnięcia aukcji lub przetargu.
6. Postanowienia ust. 5 stosuje się odpowiednio w sytuacji, gdy po bezskutecznym upływie określonego terminu, o którym mowa w ust. 2 lub 3, osoba, która aukcję lub przetarg wygrała, usprawiedliwi niedotrzymanie terminu, wskazując nie zawinione przez nią przyczyny, które uniemożliwiły dotrzymanie terminu.
7. Wyznaczenia nowego terminu na dokonanie wpłaty lub nowego terminu zawarcia umowy w sytuacjach przewidzianych w ust. 5 lub 6, Zarząd Spółdzielni może dokonać tylko **jeden raz**.
8. W razie nie dotrzymania przez osobę, która aukcję lub przetarg wygrała, ponownie wyznaczonego terminu na dokonanie wpłaty lub zawarcie umowy, Spółdzielnia odstąpi od zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

A. AUKCJA

§9

1. Warunkiem dopuszczenia licytanta do udziału w aukcji jest:
 - 1/ podanie imienia i nazwiska (lub nazwy) licytanta, dokładnego adresu zamieszkania (lub siedziby - w przypadku osób prawnych), numeru PESEL (lub KRS - w przypadku osób prawnych), kontaktu telefonicznego, a także ewentualnego adresu do korespondencji;
 - 2/ wpłacenie wadium w określonej przez organizatora wysokości i w wyznaczonym terminie;
 - 3/ spełnianie przez licytanta wymagań Statutu SM „Piaski Nowe”, dotyczących ubiegania się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni;
 - 4/ przedłożenie w Dziale Członkowskim Spółdzielni pełnomocnictw oraz odpisów innych dokumentów, pozwalających ustalić uprawnienia osób działających w imieniu licytanta do jego reprezentacji;
 - 5/ złożenie przez licytanta albo działającego w jego imieniu przedstawiciela ustawowego lub pełnomocnika pisemnego oświadczenia, że znany mu jest stan techniczny lokalu oraz przyjmuje do wiadomości, że wszelkie koszty związane z odnowieniem lokalu oraz naprawą lub uzupełnieniem urządzeń technicznych w lokalu, obciążają nabywcę lokalu.
2. W imieniu licytantów w aukcji mogą uczestniczyć ich przedstawiciele ustawowi lub pełnomocnicy, na podstawie pełnomocnictw udzielonych w formie pisemnej, z podpisem notarialnie poświadczonym. Umocowanie przedstawicieli ustawowych i pełnomocników do udziału w aukcji bada Przewodniczący Komisji Przetargowej przed rozpoczęciem aukcji, w razie potrzeby przy udziale radcy prawnego.
3. Aukcja odbywa się w terminie i miejscu określonych w ogłoszeniu.
4. Aukcja jest ważna jeżeli uczestniczą w niej co najmniej dwie osoby licytujące.

§10

1. Przedmiotem aukcji jest kwota, jaką licytanci zobowiązują się wpłacić **jednorazowo** na poczet wartości rynkowej lokalu mieszkalnego wystawionego na przetarg.
2. Licytowana jest wysokość deklaratywnej wpłaty za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu wystawionego na licytację. Postąpienie wynosi **kwotę** odpowiadającą wysokości od **1 do 5 % wywoławczej ceny 1 m² lokalu**, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. Zarząd ustala każdorazowo procent wysokości postąpienia, o którym mowa w ust. 2, oraz wylicza kwotę postąpienia, z zaokrągleniem do pełnego złotego.

4. Licytanci oraz ich przedstawiciele ustawowi i pełnomocnicy zgłaszają ustnie kolejne, coraz wyższe kwoty postąpienia lub wielokrotność tych kwot.
5. Aukcja trwa do momentu ustania postąpień. Kwota zaoferowana przez uczestnika aukcji przestaje wiązać, gdy inny licytant zaoferuje kwotę wyższą.
6. Po ustaniu postąpień, Przewodniczący Komisji Przetargowej uprzedza licytantów, że po trzykrotnym wywołaniu najwyższej z zaoferowanych kwot dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym wywołuje trzykrotnie tę kwotę i zamyka aukcję.
7. Z przebiegu aukcji spisuje się protokół, który powinien zawierać termin i miejsce aukcji, oznaczenie lokalu (lub lokali) wystawionego na aukcję, liczbę osób dopuszczonych do aukcji, imię, nazwisko i adres osoby która zadeklarowała najwyższą wpłatę za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu oraz łączną wysokość wylicytowanej wpłaty na poczet wartości rynkowej lokalu. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji Przetargowej oraz osoba, która aukcję wygrała (licytant albo jego przedstawiciel lub pełnomocnik).
8. Osobę, która aukcję wygrała, Spółdzielnia - z zastosowaniem postanowień § 8 niniejszego Regulaminu - niezwłocznie zawiadamia na piśmie o terminie podpisania umowy ze Spółdzielnią i terminie wpłaty całej wylicytowanej kwoty.

B. PRZETARG PISEMNY

§11

Warunkiem dopuszczenia oferenta do udziału w przetargu pisemnym jest:

- 1/ złożenie w Sekretariacie Spółdzielni, w terminie ustalonym w ogłoszeniu o przetargu, pisemnej oferty, **zawierającej**: imię i nazwisko (lub nazwę) oferenta, dokładny adres zamieszkania (lub siedziby - w przypadku osób prawnych), numer PESEL (lub KRS - w przypadku osób prawnych), kontakt telefoniczny, wskazanie lokalu o nabycie którego oferent się ubiega (jeżeli na przetarg wystawiono kilka lokali), wysokość deklarowanej wpłaty za 1 (jeden) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu wystawionego na przetarg, proponowany termin zapłaty zaoferowanej wartości rynkowej lokalu, oświadczenie oferenta, iż pozostaje on związany złożoną ofertą przez okres **30** dni po terminie otwarcia ofert;
- 2/ załączenie do oferty kopii dowodu wpłaty wadium w określonej przez Spółdzielnię wysokości i w wyznaczonym terminie;
- 3/ spełnianie przez oferenta wymagań Statutu SM „Piaski Nowe”, dotyczących ubiegania się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni;

- 4/ załączenie do oferty pełnomocnictw udzielonych w formie pisemnej, z podpisem notarialnie poświadczonym, oraz uwierzytelnionych odpisów innych dokumentów, pozwalających ustalić uprawnienia osób działających w imieniu oferenta do jego reprezentacji,
- 5/ złożenie przez oferenta albo działającego w jego imieniu przedstawiciela ustawowego lub pełnomocnika pisemnego oświadczenia, że znany mu jest stan techniczny lokalu oraz przyjmuje do wiadomości, że wszelkie koszty związane z odnowieniem lokalu oraz naprawą lub uzupełnieniem urządzeń technicznych w lokalu, obciążają nabywcę lokalu.

§12

1. Otwarcie ofert odbywa się w terminie i miejscu określonych w ogłoszeniu.
2. Podczas otwarcia ofert, przewodniczący Komisji Przetargowej odczytuje imię i nazwisko (ewentualnie nazwę) oferenta, oznaczenie lokalu objętego ofertą oraz wysokość deklarowanej wpłaty za 1 (jeden) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu. Oferenci (lub ich pełnomocnicy i przedstawiciele) mogą być obecni wyłącznie podczas otwarcia ofert (część jawna przetargu).
3. Oferta nie zawierająca informacji, oświadczeń lub pełnomocnictw, o których mowa w § 11 niniejszego Regulaminu lub oferująca za 1 (jeden) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu kwotę równą lub niższą, niż kwota wywoławcza wskazana w ogłoszeniu o przetargu, podlega **odrzuconiu**. Odrzuconiu podlega również oferta proponująca późniejszy niż **25**-dniowy termin zapłaty.
4. Przetarg jest ważny, jeżeli złożone zostały co najmniej dwie oferty nie podlegające odrzuconiu.

§13

1. Przedmiotem przetargu jest kwota, jaką oferenci zobowiązują się wpłacić **jednorazowo** na poczet wartości rynkowej lokalu mieszkalnego wystawionego na przetarg.
2. Oferowana jest wysokość deklarowanej wpłaty za 1 (jeden) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu wystawionego na przetarg.
3. Jeżeli na lokal wystawiony na przetarg wpłyną dwie lub więcej ofert nie podlegających odrzuconiu, Komisja Przetargowa dokonuje wyboru tej oferty, która proponuje najwyższą kwotę wpłaty, a w przypadku zaoferowania identycznych kwot, wybiera ofertę proponującą krótszy termin zapłaty.
4. Jeżeli na lokal wystawiony na przetarg wpłyną dwie lub więcej ofert nie podlegających odrzuconiu, proponujących identyczne kwoty i terminy zapłaty, Komisja Przetargowa zamknie przetarg bez dokonania wyboru oferty.

5. Z przebiegu przetargu pisemnego spisuje się protokół, który powinien zawierać termin i miejsce otwarcia ofert, oznaczenie lokalu (lub lokali) wystawionego na przetarg, liczbę ofert dopuszczalnych do przetargu, imię, nazwisko (lub nazwę), adres (lub siedzibę - w przypadku osób prawnych) osoby która zadeklarowała najwyższą wpłatę za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu i najkrótszy termin zapłaty oraz łączną wysokość oferowanej wpłaty na poczet wartości rynkowej lokalu. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji Przetargowej.
6. Osobę, która przetarg pisemny wygrała, Spółdzielnia niezwłocznie zawiadamia na piśmie o wyborze jej oferty oraz - z zastosowaniem postanowień § 8 niniejszego Regulaminu - wyznacza jej termin podpisania umowy ze Spółdzielnią i termin wpłaty całej zaoferowanej w pisemnej ofercie kwoty.

III. NEGOCJACJE

§14

1. Negocjacje z osobami zainteresowanymi nabyciem prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni prowadzi się:
 - 1) z osobami, które zgłosiły się do udziału w przetargach:
 - a) w przypadku zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru ofert z przyczyn określonych w § 13 ust. 4 niniejszego Regulaminu,
 - b) w przypadku unieważnienia przetargu z powodu zgłoszenia tylko jednego licytanta lub wpłynięcia tylko jednej pisemnej oferty nie podlegającej odrzuceniu,
 - c) w przypadku zgłoszenia oferty po upływie terminu wyznaczonego w ogłoszeniu o przetargu pisemnym,
 - d) w przypadku odstąpienia od przetargu ustnego (aukcji) lub pisemnego (ofertowego),
 - 2) z osobami, które w odpowiedzi na zamieszczone w prasie ogłoszenie, wniosły do Spółdzielni pismo oferujące nabycie własności lokalu.
2. Zarząd Spółdzielni może przesłać wszystkim osobom zainteresowanymi nabyciem prawa do lokalu mieszkalnego, o których mowa w ust. 1, pisemne zaproszenie do udziału w negocjacjach.

§15

Zarząd Spółdzielni uprawniony jest do samodzielnego prowadzenia negocjacji i do zaakceptowania oferowanych warunków finansowych nabycia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, pod wa-

runkiem, że oferowana łączna wysokość wpłaty za lokal jest równa lub wyższa od wartości rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

V. NAJEM

§16

1. Zarząd Spółdzielni może wynająć lokal mieszkalny, który nie znalazł nabywcy w ciągu 6 miesięcy od dnia zwrócenia go przez dotychczasowego użytkownika.
2. Wynajęcie lokalu winno nastąpić na czas ściśle określony, nie dłuższy niż **jeden rok**.
3. Przedłużenie umowy najmu może nastąpić pod warunkiem, że Spółdzielnia nadal nie będzie posiadać ofert nabycia lokalu.

§17

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie w dniu 04-03-2008 r., uchwała Nr 12/08.