

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY ORGANIZACJI PRZETARGÓW I ROZLICZEŃ Z TYTUŁU WKŁADÓW LOKALI MIESZKALNYCH ZWOLNIONYCH W SENSIE PRAWNYM.

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego .

Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

2.

Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni.

3.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

II. WYGAŚNIĘCIE PRAWA I ZWOLNIENIE LOKALU

1.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

W przypadku, gdy członkami Spółdzielni byli małżonkowie, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

2.

Na mieszkania zwolnione w sensie prawnym Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 2 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg, na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez umieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej na następujących zasadach:

a/. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wymaganego przez Spółdzielnię wkładu.

b/. W przypadku nie ustanowienia prawa odrębnej własności w wyżej wskazanym trybie Spółdzielnia organizuje przetarg nieograniczony dla wszystkich zainteresowanych.

III. Zasady przeprowadzenia przetargu

1. Zasady ustalania ceny wywoławczej do przetargu

a/.

Ceną wywoławczą do przetargu jest wartość rynkowa lokalu ustalona w oparciu o zleconą przez Spółdzielnię wycenę lokalu dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego.

Wartość rynkową lokalu ustala się w trybie i na zasadach przewidzianych w rozdziale I dziale IV ustawy o gospodarce nieruchomościami i w trybie przetargu, przy czym podstawą przyjęcia wartości rynkowej lokalu jest wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie zlecenia spółdzielni.

b/.

W przypadku nie rozstrzygnięcia pierwszego przetargu wyznacza się przetarg drugi z ceną wywoławczą równą 90% ceny wywołania w przetargu pierwszym.

c/.

W przypadku nie rozstrzygnięcia drugiego przetargu za 90%, Spółdzielnia zleca ponowną wycenę lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego i wystawia lokal do przetargu za kwotę drugiej wyceny.

d/.

W przypadku nie rozstrzygnięcia przetargu za cenę ustaloną jak w pkt 1c, Spółdzielnia organizuje kolejny przetarg obniżając cenę wywoławczą o 10% w stosunku do drugiej wyceny.

e/.

W przypadku mieszkań zwolnionych w sensie prawnym na których, Spółdzielnia dokonała całkowitej spłaty zadłużenia z tytułu kredytu i odsetek, przy ustalaniu ceny wywoławczej brane są pod uwagę kwota spłaconego kredytu i odsetek wraz z należnym do spłaty umorzeniem budżetowym, oraz wartość rynkowa ustalona jak w pkt 1a.

Podstawą do ustalenia ceny wywoławczej do przetargu jest wyższa z tych kwot.

W sytuacji gdy część kosztów budowy sfinansowana została środkami własnymi Spółdzielni przy ustalaniu ceny wywoławczej do przetargu należy również uwzględnić środki Spółdzielni obciążające dany lokal.

f/.

Dla mieszkań o których mowa w pkt 1e cena wywoławcza do każdego następnego przetargu nie może być niższa od sumy spłaconego przez Spółdzielnię kredytu wraz z odsetkami, umorzenia budżetowego oraz środków własnych Spółdzielni wydatkowanych na budowę, a przypadających na dany lokal.

W przypadku gdy po pierwszym nierozstrzygniętym przetargu nie jest możliwe obniżenie ceny wywoławczej, Zarząd Spółdzielni organizuje kolejne co najmniej dwa przetargi za 100% ceny wywoławczej do pierwszego przetargu. Jeżeli przetargi te również okażą się nieskuteczne, Zarząd organizuje przetarg na umowę najmu zawartą na czas określony. Najemca zobowiązany jest do jednorazowej wpłaty kaucji w wysokości 20% ceny wywoławczej.

Kaucja ta zostanie zaliczona na poczet wkładu budowlanego jaki zobowiązany jest wnieść najemca w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Pozostałą część wkładu najemca zobowiązany jest spłacić w ratach płatnych w czynszu w okresie obowiązywania umowy najmu.

Po spłacie całości wkładu i przystąpieniu najemcy w poczet członków Spółdzielni, Spółdzielnia zawrze umowę o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu.

g/.

W przypadku nie zasiedlenia mieszkania w oparciu o zasady określone w pkt 1a-1d, Spółdzielnia po czwartym bezskutecznym przetargu organizuje przetarg na umowę najmu zawartą na czas określony. Najemca zobowiązany jest do jednorazowej wpłaty kaucji w wysokości 20% ceny wywoławczej.

Kaucja ta zostanie zaliczona na poczet wkładu budowlanego jaki zobowiązany jest wnieść najemca w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Pozostałą część wkładu najemca zobowiązany jest spłacić w ratach płatnych w czynszu w okresie obowiązywania umowy najmu.

Po spłacie całości wkładu i przystąpieniu najemcy w poczet członków Spółdzielni, Spółdzielnia zawrze umowę o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu.

Zarówno kaucja jak i raty wpłacane na poczet wkładu nie są oprocentowane i nie podlegają waloryzacji.

Szczegółowe zasady spłaty w ratach pozostałej części wkładu ustala Zarząd Spółdzielni.

Zasady te zostaną określone w umowie najmu.

h/.

Cena wywoławcza na wysokość czynszu najmu wynosi dwukrotność sumy opłaty eksploatacyjnej i funduszu remontowego dla osób nie będących członkami Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokalu na danej nieruchomości.

2. Tryb przeprowadzania przetargu.

a/.

Ogłoszenie o przetargu zawiera:

- Przedmiot przetargu,
- Cenę wywoławczą
- Obciążenia mieszkania (kredyt bankowy, hipoteka)
- Wysokość wadium
- Termin i miejsce przetargu
- Termin oglądania mieszkania.

b/.

Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.

c/.

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, osoby upoważnione do reprezentowania, osoby prawne oraz osoby posiadające notarialne pełnomocnictwa do reprezentowania innej osoby w przetargu, które wpłaciły wymagane wadium.

d/.

Ustala się wysokość wadium dla jednego mieszkania w kwocie 2.000,00 zł.

Jeżeli uczestnik przetargu zamierza nabyć kilka mieszkań, wówczas winien wpłacić krotność wadium określonego dla jednego mieszkania.

e/.

Przed przystąpieniem do przetargu, zainteresowane osoby zobowiązane są do okazania dowodu wpłaty wadium, które należy wpłacić najpóźniej w dniu przetargu na konto bankowe Spółdzielni.

f/.

Wadium zwraca się oferentom, którzy nie wygrali w następnym dniu roboczym po przeprowadzonym przetargu.

g/.

Spółdzielnia zatrzymuje na swoim koncie wadium uczestnika, który wygrał przetarg i zalicza je na poczet wylicytowanej kwoty wkładu.

h/.

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, pod warunkiem, że oferent zadeklaruje kwotę wyższą od ceny wywoławczej o kwotę przebicia.

i/.

Ustala się kwotę przebicia:

- dla uczestników ubiegających się o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w wysokości 1.000,00 zł.
- dla uczestników ubiegających się o najem mieszkania przebicie wynosi minimum 10% ceny wywoławczej.

j/.

Termin dopełnienia wszelkich formalności, w tym wpłaty wylicytowanej kwoty ustala się na 20 dni od daty przetargu. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek osoby, która wygrała przetarg, Zarząd może podjąć decyzję o wydłużeniu tego terminu.

k/.

Po otwarciu przetargu osoba prowadząca:

- sprawdza dowody wpłaty wadium,
- podaje do wiadomości uczestników informacje wymienione w pkt 2a oraz inne istotne informacje dotyczące wystawionego do przetargu mieszkania a także warunki zawarcia stosownej umowy.

l/.

Po ustaleniu postępień, osoba prowadząca przetarg uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych kwot postąpienie zostaje przyjęte i przetarg zostaje zamknięty. Podaje również imię i nazwisko oferenta, który wygrał przetarg i wydaje zaświadczenie potwierdzające wygranie przetargu.

l/.

Z przeprowadzonego przetargu sporządza się protokół, który podpisuje komisja przetargowa.

3. Zasady rozliczania wkładu z osobą zwalnającą lokal mieszkalny.

a/

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.

b/.

Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:

- przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy i niespłaconą część kredytu wraz z odsetkami przypadająca na ten lokal
- nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal,
- kwoty zaległych opłat z tytułu zajmowanego lokalu,
- koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
- koszty przeprowadzenia przetargu.
- pozostałe zobowiązania.

Warunkiem wypłaty uzyskanej wartości jest opróżnienie lokalu.

c/.

W przypadku gdy cena wywoławcza do przetargu stanowi wartość obniżoną w stosunku do ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego a w wyniku przeprowadzonego przetargu Spółdzielnia uzyska kwotę wyższą od ceny wywołania - podstawą do rozliczenia jest kwota uzyskana w przetargu z zastrzeżeniem: jednak nie więcej niż kwota wynikająca z operatu szacunkowego stanowiącego podstawę obniżenia.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

II. WYGAŚNIĘCIE PRAWA I ZWOLNIENIE LOKALU

1.

Jeżeli Spółdzielnia nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze przybiccia a następnie przysądzenia to w terminie 2-ch miesięcy organizuje przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaż zawiadamiając o przetargu poprzez umieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

Zasady przeprowadzenia przetargu i zasady ustalenia ceny wywoławczej do przetargu stosować należy jak w części dotyczącej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu- pkt II.2 a i b oraz pkt III.1.a-g z zastrzeżeniem:

a/.

Cena wywoławcza nie może być niższa od ceny nabycia lokalu w drodze przysądzenia,

b/

W przypadku gdy Spółdzielnia dokonała całkowitej spłaty zadłużenia z tytułu kredytu i odsetek, cena wywoławcza do przetargu nie może być niższa niż suma ceny nabycia i spłaconego przez Spółdzielnię kredytu wraz z odsetkami

2.

W wypadkach gdy ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

Na nabyte przez Spółdzielnię prawo do lokalu Spółdzielnia ogłasza w terminie 2-ch miesięcy przetarg, na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez umieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

Zasady przeprowadzenia przetargu i zasady ustalenia ceny wywoławczej do przetargu stosować należy jak w części dotyczącej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu- w pkt II.2 a i b oraz pkt III.1.a-g.

3. Zasady rozliczania wkładu z osobą zwalnającą lokal mieszkalny.

a/.

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.

b/.

Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:

- niewniesioną przez osobę której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu-potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami
 - kwoty zaległych opłat z tytułu zajmowanego lokalu
 - koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
 - koszty przeprowadzenia przetargu
 - pozostałe zobowiązania.
- w wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – potrąca się należności z tytułu obciążenia hipoteką.

Warunkiem wypłaty uzyskanej wartości jest opróżnienie lokalu.

Obowiązek Spółdzielni dotyczący wypłaty uzyskanej wartości, powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

PRZEPISY KOŃCOWE

1.

Rozliczenie z uprawnionym z tytułu wartości rynkowej następuje na dzień opróżnienia lokalu, nie wcześniej niż 21 dni od momentu rozstrzygnięcia przetargu, lecz nie później niż 14 dni od daty wpłaty wkładu przez następcę.

2.

Koszty ustalenia wartości rynkowej i koszty przetargu obciążają zdającego lokal. Powyższe nie dotyczy lokali zajmowanych na podstawie umowy najmu do których uprzednio najemca nie posiadał tytułu w postaci spółdzielczego prawa do lokalu. W takim przypadku koszty ustalenia wartości rynkowej i koszty przetargu obciążają następcę.

3.

W przypadku gdy w drugim przetargu Spółdzielnia nie zbędzie lokalu mieszkalnego, zleca pośrednictwo w znalezieniu osoby zainteresowanej do biura nieruchomości.

4.

W przypadku nie rozstrzygnięcia przetargu za 100% wartości rynkowej lokalu, Zarząd Spółdzielni przed każdym następnym etapem może podpisać umowę o ustanowienie i przeniesienie prawa własności lokalu z osobą, która zadeklaruje wpłatę wartości rynkowej w wysokości minimum poprzedniego przetargu.

5.

Uzyskaną wartość przekraczającą 100 % wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia przeznaczana na przychody Spółdzielni.

6.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach, w razie bezskutecznego przeprowadzenia co najmniej dwóch przetargów na dany lokal na zasadach określonych w pkt III ppkt1 a-b regulaminy Rada nadzorcza może podjąć uchwałę w sprawie zbycia lokalu osobie, która zadeklaruje wpłatę ceny za lokal w wysokości nie niższej niż 80 % ceny wywoławczej, o której mowa w pkt III ppkt 1”a” regulaminu.

ZMIANY :

1. UCHWAŁA RADY NADZORCZEJ nr 5/2016 z dnia 27.01.2016 – dodająca punkt 6 do rozdziału „ Przepisy końcowe „