

Załącznik

do Uchwały Nr 25/11/2011 z dn. 27.10.2011r.

Rady Nadzorczej S M „Nasz Dom” w Opocznie

Regulamin

Sprzedaży Nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Nasz Dom” w Opocznie.

Przepisy wstępne

§ 1.

1. Regulamin określa zasady sprzedaży prawa wieczystego użytkowania i własności gruntów zwanych dalej nieruchomościami Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Nasz Dom” w Opocznie , zwaną dalej Spółdzielnią .
2. Regulamin jest sporządzony z uwzględnieniem postanowień uchwał Walnego Zebrania Członków Spółdzielni w sprawie zbycia nieruchomości , Statutu Spółdzielni, Ustawy z dnia 21.08.1997 r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity : Dz. U. z 2010 r. nr 102 poz.651 , z późn. zm.)

§ 2.

Sprzedaż nieruchomości Spółdzielni odbywa się w drodze przetargu ustnego.

§ 3.

1. Przetarg jest organizowany i prowadzony przez Spółdzielnię.
2. Przetarg uważa się za rozstrzygnięty z chwilą podjęcia uchwały Zarządu Spółdzielni zatwierdzającej wyniki przetargu.
3. Spółdzielnia może odwołać lub zmienić warunki przetargu lub obwieszczenie o przetargu, zamknąć bez jego rozstrzygnięcia , jak również żądać, w przypadku wystąpienia przesłanek, o których mowa w art. 70⁵ Kodeksu Cywilnego, unieważnienia umowy zawartej w drodze przetargu.

§ 4.

W przetargu jako oferenci nie mogą uczestniczyć:

1. członkowie Zarządu i członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni,
2. małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w §4 pkt.1,
3. osoby, które pozostają z członkami Komisji Przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności przeprowadzonego przetargu.

Przepisy ogólne

§ 5.

1. Wartość rynkowa nieruchomości ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego w opinii o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.
2. Cena wywoławcza nieruchomości w pierwszym przetargu nie może być niższa niż jej aktualna wartość rynkowa, ustalona przez rzeczoznawcę z zastrzeżeniem §5 pkt. 3 do 4.
3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w §5 pkt. 3 , po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził.
5. Każdorazowo przed ogłoszeniem przetargu o sprzedaży, cena wywoławcza nieruchomości będzie uzgadniana z Radą Nadzorczą.

§ 6.

1. Sprzedaż nieruchomości w pierwszym przetargu nie może nastąpić za cenę niższą niż cena wywoławcza.
2. W przypadku nie wyłonienia nabywcy nieruchomości w drodze pierwszego przetargu, drugi przetarg może się odbyć , minimum po 3-ch miesiącach z zastosowaniem ceny wywoławczej w wysokości pierwszego przetargu .
3. Przy trzecim przetargu, sprzedaż może nastąpić przy zastosowaniu cenę wywoławczej nie niższej, niż 80 % ceny wywoławczej z poprzedniego przetargu.

§ 7.

Decyzję w sprawie ogłoszenia przetargu na sprzedaż nieruchomości podejmuje Zarząd Spółdzielni , informując o tym Radę Nadzorczą, podając jednocześnie istotne elementy czynności prawnej tj:

- opracowanie ogłoszenia o przetargu,
- zlecenie publikacji ogłoszenia o przetargu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w prasie i na stronie internetowej Spółdzielni,
- udzielenia informacji dotyczących przedmiotu przetargu w formie materiałów przetargowych (do nabycia po cenie ustalonej przez Zarząd Spółdzielni),
- uzgodnieniu miejsca i terminu przetargu,
- powołanie komisji przetargowej,
- podejmowanie czynności do zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży,
- przechowywanie pełnej dokumentacji związanej ze sprzedażą.

§ 8.

1. Ogłoszenie o przetargu określa w szczególności:

- 1/ siedzibę i adres Spółdzielni, jako organizatora przetargu,
- 2/ termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
- 3/ termin, w którym można obejrzeć sprzedawane nieruchomości (powinien być nie krótszy niż 14 dni roboczych od daty ogłoszenia przetargu)
- 4/ opis sprzedawanych nieruchomości
- 5/ wysokość ceny wywoławczej, wadium oraz postąpienia,
- 6/ termin i sposób wnoszenia wadium,
- 7/ miejsce, termin i tryb składania ofert,
- 8/ pouczenie, iż warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w wysokości 10 % ceny wywoławczej sprzedawanej nieruchomości,
- 9/ pouczenie, iż oferent powinien posiadać na przetargu dokumenty potwierdzające jego tożsamość, a w przypadku reprezentowania osoby trzeciej pełnomocnictwo do reprezentowania tej osoby,
- 10/ pouczenie, iż wadium wniesione przez oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte, zostaną zwrócone niezwłocznie po zatwierdzeniu wyników przetargu przez Zarząd Spółdzielni, nie później niż w ciągu 7 roboczych dni,
- 11/ pouczenie, iż wadium wniesione przez oferenta zostanie przyjęte i będzie zaliczone na poczet ceny sprzedaży,

12/ pouczenie , iż oferent, którego oferta zostanie przyjęta traci prawa wynikające z nabycia nieruchomości , a wpłacone przez niego wadium przepada na rzecz Spółdzielni jeżeli oferent ten nie uiści całej kwoty sprzedaży w terminie 30 dni od daty pisemnego powiadomienia o wyborze jego oferty .

13/informację, iż Spółdzielnia może odwołać lub zmienić warunki przetargu lub ogłoszenie o przetargu , zamknąć przetarg bez wybierania jakiegokolwiek z ofert jak również żądać , w przypadku wystąpienia przesłanek , o których mowa w art. 70⁵ Kodeksu Cywilnego, unieważnienia umowy zawartej w drodze przetargu.

14/ informację , o terminie i miejscu przetargu ustnego.

15/ informację o obowiązku pokrycia przez nabywcę kosztów zawarcia umowy sprzedaży .

16/ informację, że granice działek nie będą wznawiane geodezyjnie, ani okazywane na gruncie,

17/informację o miejscu i terminie , w których oferenci mogą zapoznać się z treścią Regulaminu.

18/ pouczenie , iż wniesienie wadium oznacza, że oferent zapoznał się z treścią niniejszego Regulaminu oraz akceptuje jego postanowienia .

19/ Komisja przetargowa może do czasu rozstrzygnięcia przetargu unieważnić go bez podania przyczyn w całości lub w stosunku do jednej nieruchomości.

2. Ogłoszenie o przetargu powinno podawać informacje na temat wymagań jakie stawiane są oferentom.

§ 9.

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w gotówce w kasie SM lub na konto SM (środki muszą być na koncie w dniu przetargu) w wysokości 10 % ceny wywoławczej sprzedawanej nieruchomości .
2. Wadium wniesione przez oferenta , który wygrał przetarg, będzie zaliczona na poczet kwoty zakupu.
3. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni jeżeli oferent , który wygrał przetarg nie przystąpi do zawarcia umowy.

§ 10.

1/ Przetarg prowadzi komisja przetargowa składająca się z 3 osób, będących pracownikami Spółdzielni .

2/W przetargu mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej w roli obserwatorów .

§ 11

Do przeprowadzenia przetargu, konieczne jest przystąpienie co najmniej 2 oferentów.

§ 12.

1. Po zatwierdzeniu wyników przetargu przez Zarząd Spółdzielni. Komisja przetargowa ,ustala termin do 30 dni na zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
2. Nabywca nieruchomości jest zobowiązany do zapłaty całej ceny sprzedaży przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego .
3. Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości będzie możliwe pod warunkiem , że Burmistrz Opoczna nie skorzysta z prawa pierwokupu przysługującego Gminie na podstawie art.110 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U .2010 nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami)

Postanowienia końcowe

§ 13

1. Wszystkie zmiany w niniejszym regulaminie wymagają uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni .
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Regina Marczevska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Elżbieta Różycka

