

Załącznik do uchwały nr 24/2017 Rady
Nadzorczej SM „Rubinkowo” w Toruniu z
dnia 06.06.2017

REGULAMIN
SPRZEDAŻY ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI
MIESZKALNYCH ORAZ NAJMU LOKALI
MIESZKALNYCH I POMIESZCZEŃ TYPU „Hobby” w
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„RUBINKOWO”

I. Sprzedaż odrębnej własności lokali mieszkalnych.

§ 1

Ustanowienie i sprzedaż odrębnej własności następuje w przypadku posiadania przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych mogących stać się przedmiotem odrębnej własności.

§ 2

Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg na zbycie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w siedzibie Spółdzielni w sposób zwyczajowo przyjęty oraz poprzez zamieszczenie **ogłoszenia w prasie lokalnej, w biurach Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rubinkowo”**.

§ 3

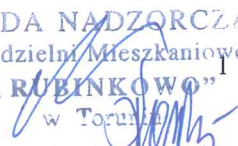
Przetarg przeprowadza się w formie pisemnej (nabór ofert).

§ 4

Termin przetargu należy wyznaczyć tak, aby pomiędzy datą zawiadomienia o przetargu, a terminem przetargu upłynęło co najmniej 10 dni.

§ 5

Cenę wywoławczą określa Zarząd Spółdzielni. Cena wywoławcza nie może być niższa od wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„RUBINKOWO”
w Toruniu


§ 6

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne.

Wysokość wadium wynosi 5% ceny wywoławczej, zaokrąglonej do pełnych setek w górę. Oferent winien wpłacić wadium na konto Spółdzielni i dołączyć dowód wpłaty do oferty.

§ 7

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- 1) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
- 2) przedmiot przetargu z oznaczeniem lokalizacji i metrażu lokalu,
- 3) wysokość ceny wywoławczej, wysokość wadium oraz sposób jego wpłaty,
- 4) termin, w którym można oglądać lokal,
- 5) miejsce i termin składania ofert,
- 6) zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta nie dokona wpłaty pozostałej części zaoferowanej kwoty w terminie trzech miesięcy od daty wyboru oferty,
- 7) zastrzeżenie, że Spółdzielni przysługuje prawo odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny.

§ 8

Oferta powinna zawierać :

- 1) imię, nazwisko i adres oferenta lub nazwę i siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna,
- 2) datę sporządzenia oferty,
- 3) oznaczenie lokalu, którego oferta dotyczy,
- 4) cenę oferowaną,
- 5) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i je przyjął,
- 6) dowód wpłacenia wadium.

§ 9

1. Przetarg jest ważny, jeżeli wpłynęła przynajmniej jedna oferta, o ile oferowana cena jest wyższa od ceny wywoławczej.
2. W przypadku gdy oferentem jest pracownik Spółdzielni, dla ważności przetargu wymagany jest wpływ więcej niż jednej oferty.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„RUBINKOWO”
w Toruniu

§ 10

Wadium oferenta, którego oferta została wybrana zostaje zaliczone na poczet kwoty zaoferowanej. Pozostałym uczestnikom przetargu kwota wadium zostaje wypłacona nie później niż 14 dni po zakończeniu przetargu.

§ 11

1. Komisja przetargowa, powołana przez Zarząd Spółdzielni w składzie co najmniej 3-osobowym:
 - 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - 2) ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza, czy wadium zostało wpłacone,
 - 3) kwalifikuje oferty do rozpatrzenia,
 - 4) komisja może odmówić zakwalifikowania oferty do przetargu jeżeli nie odpowiada ona warunkom przetargu bądź została złożona po terminie.
2. Rada Nadzorcza Spółdzielni może delegować swojego przedstawiciela jako obserwatora przebiegu przetargu.

§ 12

1. Przy wskazaniu oferty jako najkorzystniejszej Komisja powinna kierować się wysokością zaoferowanej kwoty.
2. Z czynności Komisji sporządzany jest protokół, który zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
3. Z osobą, która złożyła najkorzystniejszą ofertę w przetargu, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego. Umowa sprzedaży zawierana jest po uiszczeniu przez oferenta całej kwoty zadeklarowanej w ofercie przetargowej.
4. Zarząd Spółdzielni może zawrzeć umowę notarialną przed wpłatą całej zadeklarowanej kwoty, jeżeli osoba, która złożyła najkorzystniejszą ofertę podpisała umowę kredytową z właściwą instytucją, a wpłata środków jest uzależniona od zawarcia aktu notarialnego. Spółdzielnia każdorazowo zażąda okazania umowy kredytowej.
5. Po zawarciu umowy notarialnej, o której mowa w ust. 3 i 4 nastąpi przekazanie lokalu nabywcy i od tej daty nastąpi obciążenie opłatami.

II. Najem lokali mieszkalnych i pomieszczeń typu „hobby”.

§ 13

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i pomieszczenia mieszkalne typu „hobby”, co do których nie zostały ustanowione prawa spółdzielcze do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.

§ 14

1. W celu wynajęcia lokalu mieszkalnego bądź pomieszczenia typu „hobby” Zarząd Spółdzielni kieruje informację o możliwości najmu lokalu w pierwszej kolejności do członków Spółdzielni zamieszkujących w nieruchomości, w której dany lokal się znajduje.
2. W przypadku zgłoszenia się zainteresowanych najmem, Zarząd Spółdzielni wystąpi do nich z zapytaniem o cenę najmu za m² z jednoczesnym wskazaniem stawki minimalnej.
3. Brak zainteresowania w danej nieruchomości lub nie zawarcia umowy w trybie ust.2 upoważnia Zarząd Spółdzielni do skierowania informacji o możliwości najmu do ogółu członków Spółdzielni.
4. W przypadku zgłoszenia się zainteresowanych spośród ogółu członków Spółdzielni obowiązuje procedura jak w ust. 2 niniejszego paragrafu.
5. W przypadku braku zainteresowania najmem wśród ogółu członków Spółdzielni lub nie zawarcia umowy z członkami którzy zgłosili zainteresowanie Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg ofertowy na najem lokali.

§ 15

W celu przeprowadzenia przetargu Zarząd powołuje komisję, której skład i zadania określa § 11 i § 12 niniejszego regulaminu.

§ 16

1. Przetarg ma charakter otwarty.
2. Przed przystąpieniem do przetargu Zarząd określa stawki czynszu w wysokości nie niższej niż odpowiadające kosztom eksploatacji i remontów ponoszonym przez członków Spółdzielni, wadium oraz wysokość kaucji zabezpieczającej równej co najmniej sześciomiesięcznemu czynszowi.

§ 17

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości dwumiesięcznego czynszu za lokal.

§ 18

1. Zarząd Spółdzielni wyznacza termin przetargu oraz zamieszcza ogłoszenie o przetargu w **prasie lokalnej, w biurach Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rubinkowo”**.
2. Ogłoszenie o przetargu określa w szczególności:
 1. nazwę i siedzibę Spółdzielni,
 2. miejsce i termin przetargu,

3. oznaczenie lokalu z określeniem metrażu,
4. wysokość minimalnej wywoławczej stawki czynszu przypadającej na m²,
5. wysokość wadium,
6. wysokość kaucji zabezpieczającej,
7. miejsce i termin składania ofert,
8. zastrzeżenie, że Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo swobodnego wyboru ofert,
9. zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta uchyli się od zawarcia umowy w terminie 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu,
10. informację, że wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostały przyjęte, zostanie zwrócone w terminie 14 dni po dokonaniu wyboru oferty, a wadium oferenta, którego oferta została wybrana zostanie zarachowane na poczet kaucji,
11. zastrzeżenie, że Spółdzielni przysługuje prawo odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny.

§ 19

Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Spółdzielni z tytułu m. in. zaległości czynszowych, rozliczenia za remonty i zużycie urządzeń techniczno - sanitarnych.

§ 20

1. Za najkorzystniejszą w przetargu przyjmuje się ofertę z najwyższą stawką przypadającą na m².
2. Z oferentem, który wygrał przetarg Spółdzielnia zawiera umowę najmu.

§ 21

Powierzenie i zdanie lokalu odbywa się na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, sporządzanego po zawarciu umowy.

§ 22

1. Przepisy od § 14 do § 20 niniejszego regulaminu nie dotyczą najmu lokalu uzyskanego w wyniku przejęcia mieszkań zakładowych, realizacji wyroków eksmisyjnych, zamian na inne lokale w celu likwidacji zadłużenia oraz w sytuacji gdy najem uzasadniony jest ze względów społecznych, w szczególności z pracownikiem Spółdzielni, użytkownikiem, w tym dotychczasowym najemcą, którego prawo do lokalu wygasło.
2. W wypadkach wskazanych w ust. 1 osoby z którymi zostanie podpisana umowa najmu

będą zobowiązane do wpłaty kaucji, przy czym na jej poczet zalicza się część kwoty należnej najemcy z tytułu rozliczenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wysokości nie przekraczającej 12 krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 23

1. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
2. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu i liczby miesięcy, która po pomnożeniu przez kwotę miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu stanowiła podstawę ustalenia wysokości pobranej kaucji.

III. Oddanie do użytkowania pomieszczeń położonych w częściach wspólnych budynków.

§ 24

1. Zarząd Spółdzielni w zależności od ilości posiadanych wolnych pomieszczeń i potrzeb członków Spółdzielni czy właścicieli lokali mieszkalnych nie będących członkami Spółdzielni, może oddać do bezpłatnego wspólnego używania przez te osoby pomieszczenia położone w częściach wspólnych budynków, tj. tzw. „boksy” położone pomiędzy piętrami w budynkach wysokich, wózkownie czy pomieszczenia po pralniach i suszarniach.
2. Oddanie do wspólnego używania pomieszczeń, o których mowa w ust. 1 następuje na czas określony, nie dłuższy niż 4 lata z przeznaczeniem przede wszystkim na przechowywanie wózków dziecięcych czy rowerów.
3. Oddanie do wspólnego używania następuje na podstawie pisemnej umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a biorącym do używania.

§ 25

1. Pomieszczenia, o których wyżej mowa w § 24 ust.1 są oddawane do wspólnego używania z innymi lokatorami.
2. Biorący do używania pomieszczenia położone w częściach wspólnych budynków zobowiązani są do ich utrzymania w odpowiednim stanie sanitarnym.
3. Używane pomieszczenia nie mogą być wykorzystywane niezgodnie z przeznaczeniem.
4. Biorący do używania pomieszczenia zobowiązani są do przestrzegania „Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Rubinkowo” w Toruniu”.
5. Biorący do używania, po upływie okresu używania zobowiązany jest zdać pomieszczenie w stanie nie pogorszonego ponad jego normalne zużycie.
6. W pierwszej kolejności pomieszczenia, o których mowa w § 24 ust.1 otrzymują do używania mieszkańcy posiadający na utrzymaniu dzieci w wieku do 6-ciu lat lub dzieci niepełnosprawne ruchowo.

§ 26

1. W przypadku nieprzestrzegania warunków, o których mowa w § 25 ust. 1-4, jak też z ważnych przyczyn, których w chwili udostępnienia pomieszczenia nie można było przewidzieć, Spółdzielnia ma prawo wypowiedzieć umowę o wspólnym używaniu pomieszczenia.
2. Okres wypowiedzenia umowy wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie.

§ 27

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Rubinkowo” w dniu 06.06.2017 Uchwałą nr 24/2017.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc „Regulamin sprzedaży odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz najmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń typu „Hobby” w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rubinkowo”” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.09.2015r. uchwałą nr 138/2015.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„RUBINKOWO”
w Toruniu

Brak zastrzeżeń pod względem
formalno - prawnym

Marcin Kondej
radca prawny
Tr-581