

# **REGULAMIN**

## **w sprawie zasad organizowania i przeprowadzania przetargu na zbycie lokali spółdzielczych w Spółdzielni Mieszkaniowej „ZWIĄZKOWIEC” w Jeleniej Górze**

### **Część I**

#### **Podstawa prawna**

##### **§ 1**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZWIĄZKOWIEC” działa na mocy:

1. Ustawy Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848, z późniejszymi zmianami).
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni.

### **Część II**

#### **Postanowienia ogólne**

##### **§ 2**

1. Przetargowi w trybie niniejszego Regulaminu podlegają lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, co do których wygasło spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu a lokal został opróżniony i przekazany Spółdzielni.
2. Celem przetargu jest wybór osoby (osób), na rzecz których zostanie ustanowione prawo odrębnej własności lokali.
3. Przetarg ogłasza się nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia i protokolarnego przekazania lokalu Spółdzielni.
4. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu dokonuje się w drodze przeprowadzenia przez Spółdzielnię przetargu ustnego – licytacji, w trybie:
  - przetargu ograniczonego,
  - przetargu nieograniczonego.

5. Cena wywoławcza jest równa cenie, przedstawionej przez rzeczoznawcę, odpowiadającej wartości rynkowej lokalu.
6. Postąpienie nie może być niższe niż 1.000,00 zł.
7. Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyn. O unieważnieniu przetargu Spółdzielnia niezwłocznie zawiadamia oferentów w formie pisemnej. Z powodu unieważnienia przetargu oferentom nie przysługuje żadne roszczenie przeciwko Spółdzielni.
8. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu lub w przypadku przetargu nieograniczonego żaden z uczestników nie zaoferował jednego przybicia ponad cenę wywoławczą.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego obciążają osobę, na rzecz której zostanie ustanowiona odrębna własność lokalu.
10. W sprawach nieunormowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

### **Część III**

#### Ogłoszenie o przetargu

##### § 3

1. Ogłoszenie o przetargu umieszcza się w jednej wybranej prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni nie później niż na 4 tygodnie przed dniem przeprowadzenia przetargu.
2. Ogłoszenie winno zawierać co najmniej:
  - a) określenie trybu postępowania przetargowego,
  - b) pełną nazwę organizatora przetargu,
  - c) przedmiot przetargu: adres lokalu, powierzchnię, kondygnację, formę tytułu prawnego,
  - d) wysokość ceny wywoławczej,
  - e) wysokość wadium oraz termin i sposób jego wniesienia,
  - f) datę, godzinę i miejsce przetargu ograniczonego lub nieograniczonego,
  - f) termin i sposób wpłaty wylicytowanej kwoty na rachunek bankowy Spółdzielni,

- g) zastrzeżenie o możliwości odwołania przetargu bez podania przyczyny,
- h) pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy,
- i) informację, że koszty zawarcia umowy ustanowienia odrębnego prawa własności do lokalu oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego ponosi nabywca.

#### **Część IV**

##### Osoby uprawnione do brania udziału w przetargu

##### § 4

1. W przetargu mogą brać udział tylko osoby fizyczne.
2. Pierwszeństwo udziału w przetargu i nabycia lokalu mają członkowie Spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
3. W przypadku zgłoszenia się do przetargu kilku członków, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych pierwszeństwo ma członek najdłużej oczekujący.
4. Do licytacji w imieniu innej osoby konieczne jest przedstawienie Komisji Przetargowej pełnomocnictwa (z podpisem notarialnie poświadczonym).
5. Osoba przystępująca do przetargu zobowiązana jest do zapoznania się z niniejszym Regulaminem oraz najpóźniej do ostatniego dnia roboczego, poprzedzającego dzień przeprowadzenia przetargu, dokonania wpłaty wadium i złożenia w sekretariacie Spółdzielni pisemnego oświadczenia według wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

#### **Część V**

##### Wadium

##### § 5

1. Warunkiem uczestniczenia w przetargu jest wniesienie wadium przez osobę przystępującą do przetargu.
2. Wadium wpłacane jest tylko w pieniądzu.
3. Wadium stanowi równowartość 10 % ceny wywoławczej.

4. Wadium płatne jest przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni wskazany w ogłoszeniu o przetargu.
5. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet ceny lokalu.
6. Wadium wpłacone przez licytantów przelicytowanych zostanie zwrócone w ciągu 7 dni po zakończeniu przetargu.
7. Wadium ulega przepadkowi w razie nie wpłacenia przez wygrywającego przetarg w oznaczonym terminie pełnej wylicytowanej kwoty, jeżeli osoba wygrywająca przetarg odmówi zawarcia notarialnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub nie stawi się w celu jej zwarcia w umówionym miejscu i terminie.

## **Część VI**

### **Komisja Przetargowa**

#### **§ 6**

1. Przetarg przeprowadza, powołana przez Zarząd Spółdzielni, Komisja Przetargowa składająca się z co najmniej z 3 osób.
2. Członkiem Komisji Przetargowej może być co najmniej jeden członek Zarządu, który pełni funkcję Przewodniczącego Komisji Przetargowej i jeden członek Rady Nadzorczej Spółdzielni, delegowany z Rady do pracy w Komisji.
3. Przewodniczący Komisji Przetargowej prowadzi postępowanie przetargowe.
4. Komisja Przetargowa działa na podstawie niniejszego Regulaminu oraz obowiązujących przepisów prawa.
5. Członkiem Komisji Przetargowej nie może być osoba pozostająca w związku pokrewieństwa lub powinowadztwa do drugiego stopnia albo związana z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z osobami biorącymi udział w przetargu.
6. Z postępowania przetargowego Komisja Przetargowa sporządza protokół zawierający co najmniej:
  - a) miejsce i datę przetargu,
  - b) stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu,
  - c) dane lokalu mieszkalnego,
  - d) cenę wywoławczą lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - e) listę uczestników licytacji, ich tożsamości oraz informację o wpłaceniu wadium,

- f) dane osoby wygrywającej przetarg wraz z uzasadnieniem,
  - g) wysokość kwoty uzyskanej z przetargu,
  - h) informacje o przejęciu pisemnych oświadczeń, wyjaśnień i uwag zgłoszonych przez oferentów,
  - i) uzasadnienie w razie nie dokonania wyboru oferenta.
7. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji Przetargowej.

## **Część VII**

### **Zasady procedury przetargowej**

#### **§ 7**

1. Postępowanie przetargowe jest jawne, z jego przebiegu sporządza się protokół.
2. Po otwarciu przetargu Przewodniczący Komisji Przetargowej podaje do wiadomości uczestników informacje dotyczące:
  - a) trybu przetargu,
  - b) przedmiotu przetargu,
  - c) ceny wywoławczej,
  - c) wysokości przybicia,
  - d) podstawowych praw i obowiązków licytanta, któremu udzielono przybicia,
  - e) skutków prawnych uzyskania prawa odrębnej własności lokalu,oraz odpowiada na pytania uczestników przetargu.
3. W przetargu ograniczonym mogą wziąć udział jedynie członkowie oczekujący Spółdzielni Mieszkaniowej, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, tj. nie posiadają tytułu do innego samodzielnego lokalu mieszkalnego oraz nie są lokatorami lub współlokatorami w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt. 1 lub 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U z 2005r. Nr 31, poz. 266, z póź. zm.).
4. W przypadku przystąpienia do przetargu ograniczonego kilku uprawnionych członków Spółdzielni Mieszkaniowej pierwszeństwo ma członek najdłużej oczekujący.
5. W przypadku, gdy do przetargu ograniczonego nie przystąpi żaden członek, o którym mowa w ust. 3, Spółdzielnia ogłasza przetarg nieograniczony, który może odbyć się w tym samym dniu.

6. Przetarg ograniczony lub nieograniczony jest ważny w przypadku zgłoszenia się do przetargu co najmniej jednego oferenta - licytanta a zaoferowana cena w przetargu ograniczonym jest równa cenie wywoławczej, natomiast w przetargu nieograniczonym jest wyższa od ceny wywoławczej co najmniej o wysokość jednego przybicia.
7. Zaoferowana w przetargu nieograniczonym przez licytanta cena przestaje wiązać z chwilą, gdy inny licytant zaoferuje cenę wyższą.
8. Przetarg nieograniczony wygrywa osoba, która w wyniku przeprowadzonej licytacji zaoferuje najwyższą cenę.
9. W przetargu nieograniczonym Przewodniczący Komisji Przetargowej przeprowadza licytację następująco:
  - podaje cenę wywoławczą i kwotę przybicia,
  - wywołuje wartość przybicia zgłaszanego kolejno przez uczestników postępowania, do czasu trzykrotnego wywołania ostatniego przybicia,
  - podaje cenę oraz nazwisko osoby wygrywającej przetarg.
10. Wynik przetargu zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
11. W przypadku zakończenia przetargu wynikiem negatywnym, o którym mowa w § 2 pkt. 8, Zarząd jest uprawniony do:
  - a) ogłoszenia w terminie do 30 dni kolejnego przetargu ustalając przy tym niższą cenę wywoławczą, tj. zmniejszając ją każdorazowo o 10 % - maksymalnie do 70 % ceny rynkowej lub,
  - b) odstąpienia od przetargu i wynajęcia lokalu mieszkalnego,
  - c) zbycia w drodze negocjacji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub lokalu mieszkalnego będącego 3 krotnie przedmiotem przetargu ze skutkiem negatywnym, za cenę nie niższą niż cena wywoławcza z ostatniego przetargu (trzeciego), w terminie 6 miesięcy od dnia ostatniego przetargu.

## **Część VIII**

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 8**

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 19/04/11 z dnia 28.04.2011r.:

- a) zmiany zostały zatwierdzone Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 24/11/15 z dnia 26.11.2015r.
2. Integralną część regulaminu stanowi załącznik Nr 1.
  3. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 15/15/99 z dnia 21 października 1999r.
  4. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

## Załącznik Nr 1

do regulaminu: „Regulamin w sprawie zasad organizowania i przeprowadzania przetargu na zbycie lokali spółdzielczych w Spółdzielni Mieszkaniowej „ZWIĄZKOWIEC” w Jeleniej Górze”.

Jelenia Góra, dnia.....

Dane osobowe wnioskodawcy:

Dane osobowe małżonka wnioskodawcy:

.....  
(imię i nazwisko)

.....  
(imię i Nazwisko)

.....  
(adres zamieszkania)

.....  
(adres zamieszkania)

.....  
(nazwa, seria i numer dowodu tożsamości)

.....  
(nazwa, seria i numer dowodu tożsamości)

.....  
Nr PESEL

.....  
Nr PESEL

.....  
(adres do korespondencji)

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Związkowiec”  
ul. Kiepury 53  
58-506 Jelenia Góra

### Oświadczenie – oferta

W nawiązaniu do ogłoszenia o przetargu nieograniczonym na ustanowienie odrębnej własności do lokalu mieszkalnego numer ..... w budynku przy ul. .... w Jeleniej Górze oświadczam, że zgłaszam gotowość zawarcia w/w umowy.

Jednocześnie wyrażam zgodę na udostępnienie i przetwarzanie moich danych osobowych przez Spółdzielnię i Notariusza w zakresie podejmowanych czynności związanych z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Oświadczam, że:

1. Zapoznałem(łam) się z obowiązującym w Spółdzielni regulaminem: „Regulamin w sprawie zasad organizowania i przeprowadzania przetargu na zbycie lokali spółdzielczych w Spółdzielni Mieszkaniowej „ZWIĄZKOWIEC” w Jeleniej Górze” i nie wnoszę do niego uwag i zastrzeżeń.
2. Nie mam zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, tj. nie posiadam tytułu do innego samodzielnego lokalu mieszkalnego oraz nie jestem lokatorem(ką) lub współlokatorem(ką) w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 lub 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U z 2005r. Nr 31, poz. 266, z póź. zm.). (Dotyczy przetargu ograniczonego).
3. Dokonałem (łam) wpłaty wymaganego wadium.
4. Zaznajomiłem się ze stanem technicznym lokalu.
5. Odstępuję od żądania udostępnienia świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu.
6. W pełni akceptuję kwotę ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu ustalonej jako cenę wywoławczą powiększoną o wysokość co najmniej jednego postąpienia.
7. Dokonam jednorazowej wpłaty wylicytowanej kwoty na rachunek bankowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.
8. Wyrażam zgodę na przepadek wpłaconego wadium, jeżeli po wygraniu przetargu nie wpłacę w wyznaczonym terminie całej wylicytowanej kwoty, odmówię zawarcia notarialnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub z przyczyn leżących po mojej stronie, nie stawię się w umówionym miejscu i terminie do jej zawarcia.

.....  
Podpis wnioskodawcy

.....  
Podpis małżonka wnioskodawcy