

# **REGULAMIN**

## **ustanawiania prawa odrębnej własności dla odzyskanych przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych.**

Podstawa prawna:

ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 1222 z póź.zm.).

### **§ 1**

1. Przetargowi w trybie niniejszego regulaminu podlegają:
  - 1) lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, co do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, a lokal został opróżniony i przekazany Spółdzielni zgodnie z art.11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  - 2) odzyskane do dyspozycji Spółdzielni lokale mieszkalne inne niż wskazane w pkt. 1), co do których Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o przeznaczeniu ich do zasiedlenia na warunkach odrębnej własności.

### **§ 2**

1. W przetargu mogą brać udział członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i do prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

### **§ 3**

1. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności, o którym mowa w § 2 ust. 1 organizuje się jako przetarg ustny - licytacja.
2. Przetarg ogłasza się po protokolarnym przekazaniu lokalu Spółdzielni.
3. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się:
  - w prasie lokalnej,
  - na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
  - na stronie internetowej Spółdzielni.

### **§ 4**

Ogłoszenie o przetargu powinno być opublikowane najpóźniej na 14 dni przed terminem przetargu i powinno zawierać:

- 1) organizatora przetargu,
- 2) opis i lokalizację lokalu mieszkalnego,
- 3) wysokość ceny wywoławczej,
- 4) oznaczenie terminu oględzin przedmiotu przetargu,
- 5) miejsce i termin przetargu,

- 6) wysokość wadium, termin jego wpłacenia,
- 7) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny,
- 8) informację o obowiązku złożenia pisemnego oświadczenia o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych stawającego do przetargu przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Chemik”, według wzoru przedłożonego przez Spółdzielnię,
- 9) informację o możliwości zapoznania się z treścią Regulaminu przetargu .

## § 5

1. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. Członkiem komisji nie może być osoba będąca członkiem rodziny przystępującego do przetargu lub jego przedstawiciela.
3. Członek Komisji, który stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że ma miejsce okoliczność określona w ust. 2, powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania, a niedopełnienie powyższego obowiązku skutkować będzie nieważnością czynności podjętych przez Komisję z jego udziałem.

## § 6

1. W przetargu biorą udział tylko licytanci, którzy wpłacili wymagane wadium oraz złożyli oświadczenie, o którym mowa w § 4 punkt 8).
2. Do licytacji w imieniu innej osoby konieczne jest przedstawienie Komisji Przetargowej pełnomocnictwa z podpisem notarialnie poświadczonym.
3. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.
4. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu do dnia licytacji włącznie.

## § 7

1. Przetarg odbywa się publicznie, zaś jego przebieg jest protokołowany.
2. Przed rozpoczęciem licytacji prowadzący przetarg podaje do wiadomości uczestników:
  - przedmiot przetargu,
  - cenę wywoławczą,
  - wysokość postąpienia,
  - skutki prawne związane z rozstrzygnięciem przetargu.
3. Przetarg jest ważny w przypadku stawienia się co najmniej jednego licytanta.
4. Cenę wywoławczą lokalu konieczną do podania w ogłoszeniu o przetarg ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o wycenę rynkowej wartości lokalu sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego.
5. Zaoferowana cena w licytacji musi być wyższa od ceny wywoławczej o co najmniej wysokość postąpienia. Wysokość minimalnego postąpienia wynosi 500 zł.
6. Zaoferowana w przetargu przez licytanta cena przestaje wiązać z chwilą, gdy inny licytant zaoferuje cenę wyższą.

7. Po ustaniu postępień prowadzący przetarg, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu ostatniej najwyższej ceny udziela przybicia licytantowi, który zaoferował tę cenę.
8. Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest w terminie 30 dni od zakończenia przetargu wpłacić na rachunek Spółdzielni wylicytowaną kwotę.
9. Wpłacone wadium zalicza się na poczet należności, o której mowa w ust.8.
10. Brak wpłaty wylicytowanej kwoty powoduje cofnięcie decyzji o ustanowieniu i przeniesieniu odrębnej własności lokalu wydanej po rozstrzygnięciu przetargu.
11. Przepadek wadium następuje w wypadku, gdy licytant, któremu udzielono przybicie nie wniesie w terminie określonym w ust. 8 pełnej wysokości wylicytowanej kwoty chyba, że Zarząd wydłuży ten termin.

## **§ 8**

1. Wysokość wadium ustala Zarząd Spółdzielni w granicach 10 % ceny wywoławczej. Wadium należy wpłacić w takim terminie, aby w dniu przetargu przed otwarciem ofert wymagana kwota wadium wpłynęła na rachunek bankowy Spółdzielni lub do kasy Spółdzielni.
2. Wadium składa się w pełnej wysokości na każdy oferowany lokal. Wadium uznaje się za wpłacone z chwilą uznania rachunku bankowego Spółdzielni lub z chwilą wpłaty gotówki w kasie Spółdzielni.
3. Wadium wpłacone przez licytantów przelicytowanych zostaje zwrócone niezwłocznie po zakończeniu przetargu. Za datę zwrotu uznaje się datę obciążenia rachunku Spółdzielni lub datę wypłaty w kasie .

## **§ 9**

1. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.

## **§ 10**

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.

Protokół powinien zawierać:

- 1) skład imienny Komisji Przetargowej,
- 2) imiona i nazwiska oraz adresy osób fizycznych lub nazwy osób prawnych biorących udział w przetargu,
- 3) wysokość ceny wywoławczej,
- 4) potwierdzenie udzielenia informacji o utracie wadium w przypadku, gdy nabywca nie uiszczy w wyznaczonym terminie kwoty stanowiącej cenę nabycia prawa,
- 5) imię i nazwisko osoby fizycznej lub nazwę osoby prawnej ustalonej jako nabywca lokalu,
- 6) wylicytowaną cenę nabycia,
- 7) podpisy Komisji Przetargowej.

2. Protokół, o którym mowa w ust.1 Komisja przedkłada Zarządowi do zatwierdzenia. Zarząd zatwierdzając protokół podejmuje uchwałę o ustanowieniu i przeniesieniu odrębnej własności lokalu. Po zatwierdzeniu protokołu przez Zarząd - Spółdzielnia przekazuje niezwłocznie licytantowi, który wygrał, informację o wygraniu przetargu. Zatwierdzenie protokołu stanowi zakończenie przetargu.

## § 11

1. Spółdzielnia zawiera w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia i przeniesienia prawa własności lokalu na rzecz wygrywającego przetarg w terminie 30 dni od dnia wpłaty przez niego wylicytowanej ceny mieszkania. Koszt zawarcia umowy notarialnej i koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym pokrywa wygrywający przetarg.
2. Jeżeli wygrywający przetarg nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i czasie zawarcia aktu notarialnego, Spółdzielnia może odstąpić od zawarcia umowy. W takim przypadku wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. Spółdzielnia w terminie 14 dni wypłaca osobie uprawnionej pozostałą kwotę wniesioną tytułem zapłaty ceny pomniejszoną o poniesione przez Spółdzielnię koszty związane ze zbyciem lokalu oraz o wartość ewentualnej straty związanej z odstąpieniem od umowy.

## § 12

Wygrywający przetarg obowiązany jest uiszczać opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz utrzymaniem nieruchomości stanowiących minie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, od dnia zawarcia umowy notarialnej, a jeżeli wejście w posiadanie lokalu nastąpiło wcześniej, to od daty wejścia w posiadanie lokalu.

## § 13

Jeżeli pierwszy przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, Zarząd Spółdzielni ogłasza kolejny przetarg obniżając cenę wywoławczą na nie niższą niż 75% wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę, a w kolejnym trzecim przetargu obniżając cenę wywoławczą na nie niższą niż 60% wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę.

## § 14

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny. Z tego tytułu nie przysługuje oferentom żadne roszczenie przeciwko Spółdzielni.

## § 15

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 27.10.2017 r.

Zastępca Przewodniczącego

Sekretarz Rady  
  
(Bożena Krasinska)

Przewodniczący Rady

  
(Wojciech Dudek)