

REGULAMIN USTANAWIANIA ODREBNEJ WŁASNO CI LOKALU

PO WYGA NI CIU

SPÓLDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZODOWNIK”

Wprowadzony uchwał Zarz du Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” z siedzib w Tomaszowie Maz. z dnia 29.04.2020r.. (zwany dalej: „Regulaminem”)

**Rozdział I**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1**

Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do ustanawiania odrębnej własności lokalu po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa wobec braku ustanowienia nowego spółdzielczego prawa typu lokatorskiego w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 j.t. z późn. zmianami).

**§ 2**

Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje w trybie przetargowym.

**§3**

Celem przetargu jest wyłonienie osoby, na rzecz której zostanie ustanowione prawo odrębnej własności lokalu po najkorzystniejszej dla Spółdzielni cenie.

**§ 4**

1. Przetargi są podejmowane na podstawie publicznego zaproszenia zamieszczonego w miejscu publicznym w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz za pośrednictwem lokalnej prasy.

2. Lokal, będący przedmiotem przetargu podlega wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego. Cena ta stanowi wyjątkowo cenę wywoławczą przetargu.

**§5**

1. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję Przetargową w składzie co najmniej pięcioosobowym (zwana dalej: „Komisja”)

2. W skład Komisji wchodzi obligatoryjnie co najmniej jeden przedstawiciel Rady Nadzorczej.

3. Członkami Komisji nie mogą być osoby bliskie do stażycy w przetargu w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w przypadku stażycy do przetargu osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej - osoby pozostające z nimi w stosunku pracy bądź innej bezpośredniej zależności.

4. W przypadku ustalenia przeszkód, o których mowa w ust. 3 - Zarząd Spółdzielni dokonuje zmiany w składzie Komisji, nie później niż w chwili ich ujawnienia. Członek Komisji, który stwierdzi, w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności o których mowa w ust. 3 powinien niezwłocznie wyrazić się z dalszego postępowania.

#### § 6

Komisja obowiązana jest do traktowania na równych prawach i zasadach wszystkich uczestników przetargu - ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

#### § 7

1. Postępowanie przetargowe odbywa się w trybie:

- a) przetargu ustnego nieograniczonego (licytacja),
- b) przetargu pisemnego nieograniczonego (składanie pisemnych ofert).

2. O trybie przetargu decyduje Zarząd.

#### § 8

Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny, przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.

### **Rozdział II**

#### **Zasady przeprowadzania przetargu**

#### § 9

Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:

- a) nazwę i adres Spółdzielni,
- b) opis i lokalizację lokalu,
- c) termin postawienia lokalu do dyspozycji,
- d) cenę wywoławczą,
- e) informacje o warunkach, jakie muszą spełniać uczestnicy przetargu, w tym informacje o możliwości i miejscu zapoznania się z Regulaminem,
- f) wysokość wadium, formę i termin jego wpłaty,
- g) tryb, miejsce i termin przeprowadzenia przetargu.

#### § 10

Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania ofert lub termin przetargu ustnego nie może być krótszy niż 7 dni od daty ukazania się ogłoszenia prasowego.

#### § 11

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości 5 % wartości ceny wywoławczej zaokrąglonej do pełnych złotych w górę.

2. Wadium jest wnoszone w walucie polskiej przelewem na rachunek bankowy wskazany w ogłoszeniu.

3. Data wpłaty wadium to dzie wpływ na rachunek bankowy Spółdzielni.

## § 12

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w terminie 3 dni od:

a) zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom przetargu, z wyjątkiem wygrywającego,

b) złożenia oświadczenia o wycofaniu się z uczestnictwa w przetargu, pod warunkiem jednak, że nastąpiło to przed rozpoczęciem licytacji bądź przetargu pisemnego,

c) odwołania przetargu przez Spółdzielnię,

2. Przystąpienie do przetargu traci wadium, jeżeli:

a) żadna z osób przystępujących do licytacji nie zgłosi postępienia,

b) w terminie 30 dni od daty wygrania przetargu nie ureguluje ceny, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zarządca na uzasadniony wniosek Nabywcy, może podjąć decyzję o wydłużeniu terminu wpłaty ceny.

4. Niezwrócone w trybie ust. 1 wadium podlega zaliczeniu na poczet ceny wylicytowanej w przetargu.

## § 13

1. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.

2. Przystąpienie do przetargu jest równoznaczne z akceptacją Regulaminu oraz aktualnego stanu nieruchomości bez zastrzeżeń.

3. Regulamin w formie papierowej jest dostępny do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

## § 14

1. Oferty na przetarg pisemny zbiera Zarządca i przekazuje Komisji do rozpatrzenia w terminie wskazanym w ogłoszeniu.

2. Pisemna oferta powinna zawierać:

a) imię, nazwisko, PESEL i adres oferenta lub nazwę, NIP i siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna, jednostka organizacyjna posiadająca zdolność prawną oraz do czynności prawnych oraz dane kontaktowe telefoniczne i adres poczty e-mail,

b) datę sporządzenia oferty,

c) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń

d) oferowaną cenę,

e. oferowany sposób realizacji ewentualnych dodatkowych warunków przetargu,

f. dowód wpłacenia wadium,

g. aktualny na dzień składania oferty wypis z rejestru przedsiębiorców/wydruk KRS

3. Oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta albo gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert, chyba że w warunkach przetargu zastrzeżono inaczej.

4. Po złożeniu ofert pisemnych, w terminie wskazanym w ogłoszeniu Komisja sprawdza, czy oferty spełniają wymagane kryteria. Spośród złożonych, prawidłowych ofert Komisja wybiera najkorzystniejszą. Przepisy o przeprowadzeniu przetargu ustnego stosuje się odpowiednio. Spółdzielnia ma możliwość skorzystania z prawa dania wyjątku co do treści złożonej oferty.

5. W przypadku zaoferowania tej samej, najwyższej, ceny przez dwóch lub więcej oferentów Spółdzielnia przeprowadzi licytację. Oferenci zostaną poinformowani o terminie i miejscu licytacji.

6. W toku licytacji oferenci mogą zaproponować ceny wyłącznie wyższe od ceny zaoferowanej w ofercie pisemnej. Ceną wywoławczą w toku licytacji będzie najwyższa zaoferowana cena. Przepisy § 15 ust 3-6 stosuje się odpowiednio.

7. Organizator jest obowiązany niezwłocznie powiadomić na piśmie uczestników przetargu pisemnie o jego wyniku, bez wskazywania danych osobowych. Wygrywa tego, ograniczając się do wskazania najwyższej oferty albo o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru.

## §15

1. Rozpoczęcie przetargu ustnego odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.

2. Osoby fizyczne przystępujące do przetargu zobowiązane są do przedstawienia dowodu tożsamości, za pozostałe podmioty aktualnego wypisu z rejestru przedsiębiorców/wydruku KRS. Osoby przystępujące do przetargu ustnego osobicie będą przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo może być udzielone w formie aktu notarialnego bądź w formie pisemnej z podpisem poświadczonym przez Sekretarza Komisji. Dokument pełnomocnictwa stanowi załącznik do protokołu, o którym mowa w ust. 6.

3. Komisja przetargowa w ramach przetargu ustnego:

a) odczytuje warunki przetargu,

b) sprawdza tożsamość osób stawających do przetargu będących pełnomocnikami i sporządza imienną listę,

c) potwierdza wniesienie wadium,

d) dopuszcza do licytacji wyłącznie osoby spełniające kryteria określone w pkt b) i c),

e) przeprowadza licytację i sporządza protokół.

4. Licytacja przebiega w sposób następujący:

a) prowadzący licytację podaje cenę wywoławczą,

b) uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz to wyższe kwoty, dopóki, mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszego zgłoszenia.

5. Postępowanie w licytacji nie może być niższe niż 1000 zł.

6. Z przebiegu licytacji sporządza się protokół, który w terminie 2 dni podpisują wszyscy członkowie Komisji.

#### §16

1. Postępowanie przetargowe jest prawidłowe i ważne tak w przypadku:

- przetargu pisemnego chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu przetargowym;

- przetargu ustnego gdy do licytacji przystąpiła tylko jedna osoba, która złożyła ofertę cenową wyższą co najmniej o jedno postępowanie.

2. Spółdzielnia zastrzega sobie uniemożliwienie przetargu bez podawania przyczyny. O uniemożliwieniu przetargu informuje się uczestników przetargu.

#### Rozdział III

##### Postanowienia pozostałe

#### §17

1. W przetargu nieograniczonym mogą uczestniczyć pełnoletnie osoby fizyczne, prawne, jednostki organizacyjne posiadające zdolność prawną oraz do czynności prawnych, spełniające warunki przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, zgodnie z obowiązującym statutem.

2. W przypadku braku ofert w drodze pierwszego przetargu nieograniczonego ogłasza się drugi przetarg, w którym cena wywoławcza zostaje ustalona na poziomie 90% wartości rynkowej lokalu.

3. W przypadku braku ofert/niewyłonienia nabywcy w drodze drugiego przetargu nieograniczonego, dopuszcza się ogłoszenie kolejnych przetargów, przy czym wówczas cena wywołania decyzją Zarządu Spółdzielni może zostać ustalona na poziomie poniżej 90% wartości rynkowej lokalu. Decyzja co do przeprowadzenia kolejnych przetargów w celu wyłonienia nabywcy należy do Zarządu.

#### §18

1. Wygrywający przetarg jest zobowiązany do wpłaty ceny nabycia (różnicy między zaoferowaną ceną a wpłaconym wadium) w terminie 30 dni od zakończenia przetargu.

2. Akt notarialny ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności Spółdzielnia podpisuje niezwłocznie po dokonaniu wpłaty, o której mowa w ust. 1.

3. Koszty aktu notarialnego ponosi nabywca, na rzecz którego następuje ustanowienie odrębnej własności lokalu.

## § 19

W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 j.t.) oraz Kodeksu Cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 roku [Dz.U.2014.121 -j.t.).

## § 20

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” z dnia 29.04.2020 roku, z mocą obowiązującą z dniem podjęcia.
2. Traci moc Regulamin ustanowienia odrębnej własności lokalu po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa, zatwierdzony Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 12 listopada 2015 roku, obowiązujący od dnia 12 listopada 2015 roku.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„PRZODOWNIK”  
w Tomaszowie Maz.



Tomaszów Maz., dn. ....

Oświadczam, że zapoznałem / zapoznałam się z:

- Regulaminem ustanawiania odrębnej własności lokalu po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” w Tomaszowie Maz.,
- stanem faktycznym i technicznym lokalu i nie wnoszę zastrzeżeń.

Ponadto zostałem / zostałam poinformowany /a/ o możliwości wglądu do operatu szacunkowego lokalu sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego oraz o opłatach ciążących na osobie wygrywającej przetarg tj.:

- koszty sporządzenia aktu notarialnego przeniesienia własności - ok. 2.000- zł  
lokalu i założenia księgi wieczystej

Poinformowano mnie również, że w przypadku wygrania przetargu mieszkanie zostanie postawione do mojej dyspozycji z dniem odbytego przetargu i od tej daty obowiązuje również opłata za użytkowanie lokalu mieszkalnego.

Termin wpłaty środków finansowych na wkład budowlany wynosi 1 miesiąc.

Ustanowienie odrębnej własności lokalu, jak również przekazanie mieszkania do użytkowania /odbiór kluczy/ następuje po wpłacie pełnej wylicytowanej kwoty.