

# **REGULAMIN**

## **przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Sarzynie**

Podstawa prawna :

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2018 poz.1285)
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz.845)
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Sarzynie.

## **ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz w innych przypadkach przewidzianych regulaminem Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli :
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacji gdy spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami;
  - 2) osoba bliska członkowi Spółdzielni zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. Przetarg ma na celu wyłonienie osoby z pierwszeństwem zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
4. Dla przetargu wymagane jest zgłoszenie, co najmniej jednego przystępującego do przetargu, który spełnia warunki określone w niniejszym regulaminie.

### **§ 2**

1. Podstawowym trybem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu jest ustny przetarg nieograniczony.
2. W przypadku, gdy nie został wyłoniony nabywca w trybie ustnego przetargu nieograniczonego, stosuje się przepisy §12 regulaminu.

2. Zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu mieszkalnego wyłonionego w drodze przetargu Spółdzielnia dokonuje na zasadach wynikających z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych – umowa ta jest sporządzona w formie aktu notarialnego.

### § 3

1. Zarząd Spółdzielni zamieszcza informację o terminie i miejscu przetargu w prasie lokalnej oraz w lokalnej telewizji kablowej i siedzibie Spółdzielni co najmniej na siedem dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacje o przetargach na kilka lokali mieszkalnych.
3. Zarząd Spółdzielni zachowuje uprawnienia odstąpienia od przetargu na każdym jego etapie oraz unieważnienia przetargu bez podania przyczyny, aż do zawarcia aktu notarialnego przeniesienia lokalu w odrębną własność bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników postępowania. W takich przypadkach Spółdzielnia niezwłocznie dokonuje zwrotu wadium.

### § 4

1. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać m.in. :
  - 1) Nazwę i siedzibę Spółdzielni,
  - 2) Opis i lokalizację lokalu mieszkalnego,
  - 3) Cenę wywoławczą,
  - 4) Datę, godzinę i miejsce przetargu,
  - 5) Miejsce i termin dokonania wpłaty wadium oraz jego wysokość,
  - 6) Termin, w którym można będzie oglądać mieszkanie przed przetargiem,
  - 7) Zastrzeżenie, że Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo odstąpienia od przetargu na każdym jego etapie oraz unieważnienie w całości lub w części bez podania przyczyny, bez dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników,
  - 8) Informację o czasie i miejscu uzyskania niezbędnych danych o przetargu.
2. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej zobowiązany jest zamieścić w ogłoszeniu o przetargu ostrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu, w przypadkach o których mowa w §1 ust.2 regulaminu.

### § 5

Przystępujący do przetargu zobowiązany jest :

- 1) w terminie określonym w ogłoszeniu wpłacić wadium w kasie Spółdzielni w wysokości 10% ceny wywoławczej ( zaokrąglonej do pełnych złotych w górę)
- 2) złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się ewentualnych roszczeń, co do stanu technicznego lokalu będącego przedmiotem przetargu. Skutki nie zapoznania się przed przetargiem ze stanem technicznym obciążają przystępującego do przetargu.
- 3) zapoznać się z niniejszym regulaminem i złożyć pisemne oświadczenie o przyjęciu jego warunków bez zastrzeżeń.
- 4) wyrazić zgodę na przetwarzanie danych osobowych, w związku z uczestnictwem w przetargu.

## **§ 6**

Cenę wywoławczą przetargu ustala Zarząd Spółdzielni. Nie może być ona mniejsza niż wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Jeżeli do przetargu nie doszło z powodu braku chętnych cena wywoławcza może być obniżona przez Zarząd Spółdzielni o 10% po I-szym przetargu i o 20% po następnym i o 30% po kolejnym przetargu.

## **ROZDZIAŁ II ZASADY PRZEPROWADZENIE PRZETARGU**

### **§ 7**

1. Przetarg odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
2. Komisję przetargową powołuje Zarząd Spółdzielni, spośród pracowników Spółdzielni i członków Rady Nadzorczej (swojego przedstawiciela wskazuje Rada Nadzorcza).
3. W skład Komisji przetargowej wchodzi: Przewodniczący i dwóch członków.

### **§ 8**

W przetargu nieograniczonym Przewodniczący Komisji przeprowadza licytację następująco :

- 1) prowadzący podaje cenę wywoławczą,
- 2) postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej lub np.1000 zł.
- 3) uczestnicy składają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz to wyższe kwoty,
- 4) zaoferowana kwota przestaje wiązać, gdy inny przystępujący do przetargu zaoferował kwotę wyższą,
- 5) po ustaniu postąpień Przewodniczący Komisji Przetargowej prowadzący przetarg, uprzedzając obecnych, że po trzecim obwieszczeniu dalsze postąpienie nie będzie przyjęte, obwieści trzykrotnie ostatnio zaoferowaną kwotę, zamknie przetarg i wymieni przystępującego do przetargu, który zaoferował najwyższą kwotę.

### **§ 9**

1. Komisja przetargowa sporządza protokół z przetargu, w którym określa :
  - 1) termin i miejsce przetargu,
  - 2) określenie mieszkania,
  - 3) liczbę osób dopuszczonych do przetargu,
  - 4) cenę osiągniętą w przetargu,
  - 5) imię, nazwisko i adres nabywcy lub nazwę i siedzibę, jeżeli nabywcą jest osoba prawna,
2. Komisja odczytuje protokół z przeprowadzonego przetargu w obecności uczestników przetargu.

## § 10

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium osobom, które nie wygrały przetargu niezwłocznie po ogłoszeniu wyniku przetargu.
2. Wadium osoby wygrywającej przetarg zalicza się na poczet wpłaty wartości rynkowej lokalu mieszkalnego.
3. Wygrywający przetarg traci wadium, jeżeli w terminie 7 dni, a w przypadku korzystania z kredytu mieszkaniowego w terminie nie później niż 30 dni od daty wygrania przetargu nie ureguluje zaoferowanej w przetargu kwoty.

## § 11

1. Z osobą, która wygrała przetarg i wpłaciła wylicytowaną cenę nabycia lokalu, z uwzględnieniem § 10 ust. 2, zostanie zawarta umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem przetargu w terminie ustalonym z kancelarią notarialną.
2. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest przyjąć w poczet członków osobę, która wygrała przetarg i złożyła deklarację o przystąpieniu do Spółdzielni.
3. 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.
4. Osoba wygrywająca przetarg przejmuje lokal w aktualnym jego stanie technicznym, a ewentualny remont wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt, na warunkach określonych w przepisach wewnątrzsółdzielczych.

## § 12

W przypadku, gdy nie doszło do wyłonienia nabywcy mieszkania w trybie przetargu ustnego nieograniczonego Zarząd w zależności od oceny korzyści ekonomicznych dla Spółdzielni ma prawo:

- 1) ogłosić pisemny przetarg oferowany na ustanowienie odrębnej własności lokalu, w tym przypadku Spółdzielnia spośród zgłoszonych ofert dokona wyboru oferty najkorzystniejszej. Przy wielkościach identycznych ofert Komisja Przetargowa przeprowadza licytację ustną na zasadach określonych w § 8 ust. 2 regulaminu. Przy przetargu oferowanym postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio z zastrzeżeniem, że wadium wynosi 10% wartości wyszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 2) zbyć lokal, w okresie między każdym zakończonym a nie ogłoszonym kolejnym przetargiem, bez przeprowadzenia dodatkowego przetargu osobie, która zgłosi gotowość zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i wpłacenia kwoty nie niższej niż cena wywoławcza z ostatniego przetargu powiększonej co najmniej o jedno postąpienie,
- 3) zbyć lokal poprzez biuro nieruchomości, w cenie jak w ust.2.

## **§ 13**

Osoba, która uzyskała pierwszeństwo do lokalu mieszkalnego, w trybie określonym w niniejszym regulaminie, zobowiązana jest do wnoszenia opłaty czynszowej, począwszy od dnia protokolarnego przyjęcia mieszkania w użytkowanie.

## **ROZDZIAŁ III POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

## **§ 14**

Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio do przetargu na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także zbycia lokalu którego właścicielem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Sarzynie.

## **§ 15**

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami regulaminu mają moc postanowienia Statutu Spółdzielni.

## **§ 16**

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 1/2019 z dnia 09.01.2019r. i obowiązuje od dnia podjęcia.