

## R E G U L A M I N

### przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu Świętokrzyskim.

---

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. 1222)
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu Św.

#### § 1

Celem przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali jest ustalenie osoby (osób), z którą Spółdzielnia zawrze umowę o przeniesienie tego prawa oraz uzyskanie najwyższej ceny nabycia.

#### § 2

1. Do przetargu można przeznaczyć lokale otrzymane w drodze odzysku, wolne w sensie prawnym, które pozostają w dyspozycji Spółdzielni.
2. Przetarg o którym mowa powyżej przeprowadza się w trybie:
  - ustnego przetargu ograniczonego,
  - ustnego przetargu nieograniczonego.
3. Cenę wywoławczą lokalu stawianego na przetarg stanowi wartość rynkowa lokalu ustalona wyceną rzeczoznawcy majątkowego zaokrąglona do pełnych tysięcy złotych.

#### § 3

Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokali poprzez publikację w prasie lokalnej, na swojej stronie internetowej oraz w siedzibie Spółdzielni, wyznaczając termin do zgłaszania się.

#### § 4

1. Spółdzielnia umożliwi zainteresowanym osobom oględziny lokalu na który przeprowadzony jest przetarg.
2. Przedmiotem przetargu jest lokal w takim stanie technicznym w jakim znajduje się w dniu przetargu.
3. Osoba wygrywająca przetarg przejmuje lokal w jego aktualnym stanie technicznym, a ewentualny remont wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.

## § 5

1. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd powołuje komisję przetargową. Do udziału w przetargu zaprasza się członka Rady Nadzorczej, pełniącego rolę obserwatora. Nieobecność członka Rady Nadzorczej nie wpływa na ważność przetargu.
2. W przetargach nie mogą uczestniczyć jako oferenci:
  - członkowie komisji, ich małżonkowie oraz osoby będące w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa,
  - członek Rady Nadzorczej.

## § 6

1. W przetargu ograniczonym mogą wziąć udział jedynie członkowie oczekujący zarejestrowani w Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu Św., o ile przedłożą następujące dokumenty:
  - pokwitowanie wpłaty wymaganego wadium,
  - pisemne oświadczenie, że nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
  - oświadczenie o gotowości wpłacenia ceny odpowiadającej rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w terminie do 30 dni od dnia odbycia się przetargu. Na poczet ceny nabycia zalicza się wpłacone wadium.
  - zgłoszenie gotowości zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego. Koszty zawarcia aktu notarialnego, wraz z kosztami jego odpisów oraz koszty związane z urzędzeniem księgi wieczystej i dokonaniem w niej wpisów ponosi wygrywający przetarg.
2. W przypadku przystąpienia do przetargu kilku uprawnionych członków, pierwszeństwo w nabyciu lokalu ma najdłużej oczekujący, a warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

3. W przypadku, gdy do przetargu ograniczonego nie przystąpi żaden członek, o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia ogłasza przetarg nieograniczony.

Przetarg ten może być ogłoszony w tym samym dniu co przetarg ograniczony z zaznaczeniem, że odbędzie się on pod warunkiem nie przystąpienia do przetargu ograniczonego członków oczekujących.

## § 7

1. W przetargu mogą brać udział pełnoletnie osoby fizyczne, osoby prawne, spółki osobowe o których mowa w Kodeksie spółek handlowych.

2. W przetargu, jako jeden Licytant może brać udział wspólnie więcej niż jedna osoba fizyczna. W takim przypadku, osoby biorące udział w przetargu występują w licytacji wyłącznie poprzez pełnomocnika ustanowionego przez wszystkie te osoby spośród siebie lub innych osób. Pełnomocnik musi przedstawić komisji przetargowej pisemne pełnomocnictwo.

3. Licytanci mogą (a w przypadku, o którym mowa w pkt. 2 – muszą) brać udział w przetargu poprzez pełnomocnika. W takim przypadku udział w licytacji bierze wyłącznie pełnomocnik.

## § 8

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłata wadium.

2. Wysokość wadium wynosi 5% ceny wywoławczej z zaokrągleniem do pełnych setek złotych.

3. Wadium może być wpłacone jedynie w kasie Spółdzielni, w dni robocze od poniedziałku do piątku w godz. pracy kasy.

4. W przypadku, gdy jako jeden licytant występuje więcej niż jedna osoba, wadium musi być wpłacone na nazwiska i imiona wszystkich osób biorących udział w przetargu oraz zawierać nazwisko, imię i adres osoby dokonującej wpłaty. Po przetargu wadium jest w takim przypadku zwracane osobie, która dokonała wpłaty.

5. Osoby przystępujące do przetargu na więcej niż jeden lokal, muszą wpłacić wadium na każdy z lokali na który przystępują, pod rygorem niedopuszczenia do przetargu na ten lokal, na który wadium nie zostanie wpłacone.

6. Spółdzielnia zwraca wadium wszystkim osobom z wyjątkiem osoby, która wygrała przetarg, w terminie 7 dni od zamknięcia przetargu. Wadium wpłacone przez osobę, która wygrała przetarg Spółdzielnia zatrzymuje w celu zaliczenia na poczet ceny nabycia. Wadium

przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli wygrywający przetarg nie wpłaci zadeklarowanej ceny nabycia lokalu lub uchyli się od zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

## § 9

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
2. Przetarg przeprowadza komisja, której zakres działania obejmuje:
  - a) odczytanie warunków przetargowych,
  - b) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu,
  - c) potwierdzenie zgodności wniesienia wadium,
  - d) sprawdzenie w przetargu ograniczonym, czy uczestnik przetargu jest członkiem oczekującym Spółdzielni,
  - e) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki ppkt b-d lub ich pełnomocników.
3. Pełnomocnicy licytantów muszą przedstawić pełnomocnictwo do reprezentowania mocodawcy z podpisem poświadczonym przez Notariusza.

## § 10

1. W przetargu ograniczonym pierwszeństwo w ustanowieniu i przeniesieniu lokalu mieszkalnego odbywa się na zasadach określonych w § 6 ust.1 i 2 Regulaminu.
2. W przetargu nieograniczonym przeprowadza się licytację następująco:
  - prowadzący podaje cenę wywoławczą i kwotę postąpienia. Minimalna kwota postąpienia nie może być niższa niż 500 złotych,
  - uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne postąpienia.
3. Przetarg wygrywa licytant, który zadeklarował najwyższą cenę nabycia lokalu, jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszego postąpienia (przy jednoczesnym braku dalszych zgłoszeń rosnących kwot postąpienia przez licytantów) nikt nie zadeklarował ceny wyższej.
4. Licytacja również dochodzi do skutku, jeżeli na dany lokal wadium wpłacił jeden licytant i zadeklarował cenę nabycia lokalu wyższą o co najmniej jedno postąpienie.
5. Po zakończeniu licytacji Przewodniczący zamyka przetarg i ogłasza jego wyniki.
6. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół, który podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.

## § 11

1. Licytant, który wygrał przetarg zobowiązany jest do wpłaty ceny nabycia lokalu odpowiadającej kwocie przybicia, w terminie do 30 dni od dnia odbycia się przetargu. Na poczet ceny nabycia zalicza się wpłacone wadium.
2. Po wpłacie ceny nabycia lokalu Zarząd Spółdzielni zawiera umowę o przeniesieniu odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem przetargu.
3. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego. Koszty zawarcia aktu notarialnego, wraz z kosztami jego odpisów oraz koszty związane z urządzeniem księgi wieczystej i dokonaniem w niej wpisów ponosi wygrywający przetarg.
4. Spółdzielnia dokonuje wyboru notariusza, przekazuje mu stosowne dokumenty do zawarcia aktu notarialnego oraz ustala termin jego zawarcia.
5. Osoba, która wygrała przetarg ma prawo wskazania innego notariusza, jednakże zobowiązana jest wówczas do pokrycia wszelkich kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w związku z koniecznością skompletowania dokumentów wymaganych przy zawarciu umowy. W takim przypadku Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za zmianę (wydłużenie) terminu zawarcia umowy.

## § 12

1. W przypadku gdy nikt nie zgłosi gotowości do zawarcia umowy i wniesienia wartości lokalu w wysokości wynikającej z wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego, Zarząd Spółdzielni może ogłosić przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu obniżając wartość lokalu i wymaganej do wniesienia kwoty. Obniżenie to w każdym kolejnym przetargu może wynosić do 10% wartości określonej w poprzednim przetargu, ale nie może spowodować obniżenia poniżej 50% wartości określonej przez rzeczoznawcę.
2. Jeżeli pomimo obniżenia wartości rynkowej w sposób określony w ust. 1 o co najmniej 25% i ogłoszeniu 5 przetargów nie dojdzie do zasiedlenia lokalu, Spółdzielnia może zasiedlić lokal na zasadzie najmu a z uprawnionym do otrzymania należności z tytułu wygaśnięcia prawa rozlicza kwotę, za którą lokal był zaoferowany w ostatnim przetargu.

§ 13

Zarząd Spółdzielni może unieważnić przetarg przeprowadzony z naruszeniem niniejszego Regulaminu.

§ 14

W sprawach nieunormowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 15

Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do zapoznania się z niniejszym Regulaminem, który powinien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu, do dnia zamknięcia przetargu. Poprzez przystąpienie do przetargu, osoby te akceptują warunki przetargu wynikające z niniejszego Regulaminu i ogłoszenia o przetargu.

§ 16

Regulamin wchodzi w życie z datą zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu Św.

Zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej  
w dniu **17.12.2015 r.** protokół nr **23/2015**  
**uchwała R.N. Nr 1/12/76/2015.**