



***Regulamin  
przetargu na ustanowienie  
i przeniesienie odrębnej  
własności lokalu***

Zatwierdzony Uchwałą Nr 6/2014 Rady Nadzorczej z dnia 2014-12-10

Chorzów XII/2014 rok

### **§ 1**

1. Niniejszy Regulamin uchwalony został na podstawie § 38<sup>1</sup> Statutu i określa zasady przeprowadzania przetargu nieograniczonego na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.
2. Postanowienia Regulaminu stosuje się odpowiednio do przetargu na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które przeszło na Spółdzielnię w sytuacji opisanej w art. 17<sup>12</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Postanowienia Regulaminu stosuje się odpowiednio do przetargu na nabycie lub ustanowienie innego prawa do lokalu aniżeli wymienione w ust. 1 i 2.

### **§ 2**

Ilekcroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Batory” w Chorzowie;
- 2) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd S.M. „Batory” w Chorzowie;
- 3) Członku – należy przez to rozumieć osobę wpisaną do rejestru członków S.M. „Batory”;
- 4) Członku oczekującym – należy przez to rozumieć Członka, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 5) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu w tym garaż, który jest w posiadaniu Spółdzielni wskutek zrzeczenia się posiadanego prawa do niego przez członka lub inną osobę, wygaśnięcia prawa do lokalu lub który znajduje się w dyspozycji Spółdzielni z innych powodów (rynek/obrot wtórny);
- 6) postępowaniu przetargowym – należy przez to rozumieć postępowanie mające na celu ustalenie osoby, z którą zawarta zostanie umowa o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu;
- 7) przetargu lub przetargu nieograniczonym - należy przez to rozumieć przetarg ustny (licytacja) lub pisemny, w którym może brać udział każda osoba mająca zdolność do czynności prawnych;
- 8) komisji – należy przez to rozumieć komisję przetargową w składzie co najmniej 3 osobowym, powołaną przez Zarząd;
- 9) cenie wywoławczej - należy przez to rozumieć wartość rynkową lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powiększoną o koszty sporządzenia operatu (wyceny) jeśli nie mogą zostać pokryte w inny sposób.

### **§ 3**

1. O postawieniu lokalu do postępowania przetargowego oraz rodzaju przetargu decyduje Zarząd.
2. W sytuacji uzasadnionej ekonomicznie, jeżeli nie jest to sprzeczne z postanowieniami Statutu lub z przepisami powszechnie obowiązującymi, Zarząd może zdecydować o przeznaczeniu lokalu na wynajem.

### **§ 4**

1. Ogłoszenie o przetargu publikuje się w prasie lokalnej, wywiesza się w siedzibie Spółdzielni oraz umieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Ogłoszenie powinno zawierać:
  - 1) określenie rodzaju przetargu nieograniczonego (ustny, pisemny) i jego przedmiot;
  - 2) cenę wywoławczą;

- 3) określenie wysokości wadium, sposób jego wniesienia oraz określenie innych warunków, które muszą spełnić osoby przystępujące do przetargu;
- 4) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu;
- 5) w przypadku przetargu pisemnego – termin, miejsce i sposób składania ofert oraz termin i miejsce ich otwarcia;
- 6) informację o możliwości i terminie oglądania lokalu mieszkalnego;
- 7) informację o pierwszeństwie w nabyciu lokalu przez Członków oczekujących oraz o odwołaniu przetargu w przypadku realizacji tego prawa;
- 8) wskazanie terminu przekazania wyników rozstrzygnięcia przetargu oraz termin zwrotu wadium dla osób, które przetargu nie wygrały;
- 9) informację o możliwości odwołania przetargu bez podania przyczyny;
- 10) inne w miarę potrzeby.

### **§ 5**

1. W sytuacji określonej w art. 11 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, o ogłoszeniu przetargu Zarząd zawiadamia listami poleconymi Członków oczekujących, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu. Zawiadomienie powinno zawierać pouczenie o prawie pierwszeństwa, termin w którym Członek oczekujący może zgłosić gotowość do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu oraz wartość rynkową lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z art. 2 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Zgłoszenie przez Członka oczekującego gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
3. Warunkiem zawarcia umowy z Członkiem oczekującym, który zgłasza gotowość do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu jest wpłata na rachunek bankowy Spółdzielni wartości rynkowej lokalu.
4. W przypadku zgłoszenia przez Członka oczekującego gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, przetarg zostaje odwołany.

### **§ 6**

1. Osoby przystępujące do postępowania przetargowego obowiązane są wnieść wadium.
2. Wysokość wadium ustalona przez Zarząd Spółdzielni powinna odpowiadać minimum 10% ustalonej ceny wywoławczej.
3. Wadium jest wnoszone przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni.

### **§ 7**

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w kwocie nominalnej na wskazany przez uczestnika przetargu rachunek bankowy w terminie do trzech dni roboczych licząc od dnia:
  - 1) zakończenia postępowania przetargowego;
  - 2) wycofania chęci uczestniczenia w przetargu, jeżeli to nastąpiło przed jego rozpoczęciem;
  - 3) odwołania przetargu.
2. Przystępujący do postępowania przetargowego traci wadium, jeżeli:
  - 1) przystąpi do postępowania przetargowego i jest nieobecny podczas licytacji;
  - 2) w terminie 30-dni od daty wygrania przetargu nie dokona wpłaty oferowanej ceny na rzecz Spółdzielni.

3. Postanowienie ust. 1 pkt 1 nie dotyczy wygrywającego przetarg. W takim przypadku kwota wadium jest zaliczana na poczet wylicytowanej ceny i nie podlega zwrotowi.

### **§ 8**

Pełnomocnictwo do udziału w przetargu powinno zostać udzielone z podpisem notarialnie poświadczonym lub z podpisem poświadczonym przez upoważnionego pracownika Spółdzielni.

### **§ 9**

1. Na żądanie osoby przystępującej do postępowania przetargowego lub jej pełnomocnika udostępnia się niniejszy Regulamin do wglądu w siedzibie Spółdzielni.
2. Osoba przystępująca do postępowania przetargowego lub jej pełnomocnik składa pisemne oświadczenie o znajomości niniejszego Regulaminu i akceptacji zasad w nim zawartych.

### **§ 10**

1. Postępowanie przetargowe przeprowadza się komisyjnie.
2. Komisja spośród swojego grona wybiera przewodniczącego.
3. Członkiem komisji nie może być osoba, która:
  - 1) jest członkiem rodziny biorącego udział w postępowaniu przetargowym;
  - 2) pozostaje z biorącym udział w postępowaniu przetargowym w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do jego bezstronności;
  - 3) przystępuje do postępowania przetargowego.
4. Członek komisji, który:
  - 1) stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności określone w ust. 3 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania powiadamiając o tym Zarząd;
  - 2) powinien być wyłączony z postępowania przetargowego i pomimo tego bierze udział w pracach komisji, podlega odpowiedzialności prawnej.

### **§ 11**

1. Rozpoczęcie przetargu lub otwarcie ofert odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
2. Zakres działania Komisji przetargowej obejmuje:
  - 1) odczytywanie warunków przetargowych;
  - 2) sporządzenie imiennej listy osób przystępujących do przetargu;
  - 3) potwierdzenie zgodności wniesienia wadium;
  - 4) potwierdzenie złożenia przez uczestników przetargu oświadczeń o znajomości niniejszego Regulaminu i akceptacji zasad w nim zawartych;
  - 5) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki pkt. 2-4 lub ich pełnomocników;
  - 6) przeprowadzenie licytacji lub otwarcie ofert i wybór najkorzystniejszej oferty.

### **§ 12**

Z postępowania przetargowego komisja sporządza protokół zawierający opis lokalu oraz:

- 1) imiona i nazwiska oraz adresy zamieszkania przystępujących do przetargu (na podstawie dowodów tożsamości);
- 2) informacje o spełnieniu warunków wymaganych od przystępujących do przetargu;
- 3) uzasadnienie przerwania postępowania lub nie dokonania wyboru, jeżeli takie nastąpiło;

- 4) uzasadnienie dokonanego wyboru.
- 5) informację o przebiegu postępowania przetargowego (data, miejsce itp.).

### **§ 13**

1. Przetarg ustny przeprowadza się w ten sposób, że przewodniczący komisji podaje cenę wywoławczą, a następnie uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz to wyższe kwoty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia.
2. Postęp podczas licytacji nie może być niższy niż 1000 złotych.
3. Przetarg wygrywa osoba, która w trakcie licytacji zaoferowała najwyższą cenę.

### **§ 14**

1. Przetarg pisemny przeprowadza się ten sposób, że komisja dokonuje otwarcia i porównania ofert, a następnie dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty.
2. Najkorzystniejszą jest oferta, w której zaoferowano najwyższą cenę.

### **§ 15**

1. Postępowanie przetargowe, do którego przystępuje tylko jedna osoba jest ważne.
2. W przypadku nie przystąpienia do zawarcia umowy przez zwycięzcę przetargu, Spółdzielnia zawiera umowę z kolejnym uczestnikiem, który w przetargu zaoferował najwyższą cenę.
3. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

### **§ 16**

Spółdzielnia zobowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich osób biorących udział w postępowaniu przetargowym i do prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

### **§ 17**

1. Jeżeli postępowanie przetargowe nie przyniesie rozstrzygnięcia wówczas cenę wywoławczą do następnego postępowania przetargowego na ten lokal ustala Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.
2. W przypadku określonym w ust.1 Zarząd może obniżyć cenę wywoławczą w następnym przetargu do 50%, a w przypadku gdy i to postępowanie nie przyniesie rozstrzygnięcia, Zarząd Spółdzielni ustala cenę w drodze rokowań.

### **§ 18**

1. Warunkiem zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu jest wpłata wylicytowanej kwoty na rachunek bankowy Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia wygrania przetargu.
2. W przypadku ubiegania się o kredyt bankowy przez osobę wygrywającą przetarg lub członka oczekującego, możliwe jest zawarcie umowy przedwstępnej po przedłożeniu prologaty bankowej do udzielenia kredytu.

### **§ 19**

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Batory” **uchwałą nr 6/2014** z dnia 10.12.2014r. i z tym dniem traci moc Regulamin przetargu na prawo do lokalu zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2011 z dnia 30.11.2011r.