

# **REGULAMIN**

## **przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych w Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

---

### **I. Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

Regulamin określa tryb i zasady przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych w Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

#### **§ 2**

1. Przedmiotem przetargu jest ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych stanowiących własność Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Decyzję w sprawie postawienia na przetarg wolnych, będących w dyspozycji Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej lokali mieszkalnych, do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu bądź prawo najmu, podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

### **II. Tryb i przebieg przetargu**

#### **§ 3**

Postępowanie przetargowe ma charakter nieograniczony przeprowadza się je w formie ustnej licytacji.

#### **§ 4**

1. Cenę wywoławczą ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Cena wywoławcza nie może być niższa od wartości rynkowej lokalu, określonej operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, któremu Spółdzielnia zleca wycenę.

## § 5

1. Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu poprzez ogłoszenia w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i w siedzibach jednostek Administracji oraz na stronie internetowej Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. W ogłoszeniu o przetargu Spółdzielnia określa czas, miejsce, przedmiot oraz sposób udostępnienia warunków przetargu.
3. Warunki przetargu mogą być zmienione lub odwołane, jeżeli zastrzeżono to w ich treści.

## § 6

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:
  - wpłata, w kasie Spółdzielni, wadium w wysokości 4.000 złotych, najpóźniej na jeden dzień przed wyznaczonym terminem przetargu - dowód wpłaty wadium stanowi dokument warunkujący przystąpienie do przetargu,
  - złożenie oświadczenia, że w przypadku uchylenia się od podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, wpłacone wadium przepada.
2. Osoba zainteresowana nabyciem praw do kilku lokali, obowiązana jest wpłacić wadium na każdy z tych lokali odrębnie.

## § 7

Do przetargu nie mogą przystępować:

- 1) członkowie Komisji Przetargowej i ich krewni (rodzice, małżonkowie, dzieci, rodzeństwo),
- 2) osoby posiadające zadłużenie wobec Spółdzielni.

## § 8

Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni, co najmniej w składzie:

- 1) Przewodniczący – Kierownik lub inny upoważniony pracownik Działu Członkowsko-Mieszaniowego,
- 2) Członkowie:
  - Kierownik lub inny upoważniony pracownik Działu Księgowości Głównej,
  - Kierownik lub inny upoważniony pracownik Działu Czynszów,
  - wytypowany Kierownik Administracji Domów Spółdzielczych.

## § 9

W ramach wykonywania funkcji nadzorczo- kontrolnej, w przetargu udział biorą w charakterze obserwatorów wytypowani Członkowie Rady Nadzorczej

## § 10

Zarząd Spółdzielni może wycofać się z przetargu bez podania przyczyny w każdej chwili, nawet po rozpoczęciu licytacji, jeżeli zaistnieją okoliczności uniemożliwiające przeprowadzenie licytacji, jak również unieważnić przetarg.

## § 11

1. Licytacja rozpoczyna się od podania ceny wywoławczej nabycia lokalu i poinformowania o wysokości jednokrotnej minimalnej kwoty postąpienia. Minimalna kwota jednokrotnego postąpienia nie może być niższa niż 500 złotych.
2. Oferta złożona w trakcie licytacji przestaje wiązać, jeżeli inny uczestnik licytacji złoży ofertę korzystniejszą.
3. Przetarg wygrywa osoba, która zadeklarowała 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 dane mieszkanie wadium wpłaciła jedna osoba i zadeklarowała cenę nabycia lokalu wyższą o 500 złotych od ustalonej przez Zarząd Spółdzielni ceny wywoławczej.
5. Po zakończeniu licytacji Przewodniczący Komisji Przetargowej ogłasza wyniki i zamyka przetarg.
6. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół, który podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.
7. Protokół z przebiegu przetargu powinien zawierać:
  - oznaczenie czasu i miejsca przetargu,
  - informację o trybie przetargu,
  - imienny skład Komisji Przetargowej oraz imiona i nazwiska obserwatorów przetargu,
  - wykaz mieszkań postawionych do przetargu,
  - wysokość ceny wywoławczej,
  - najwyższą zadeklarowaną cenę nabycia za każdy lokal mieszkalny będący przedmiotem przetargu,
  - imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania osób, które wygrały przetarg,
  - podpisy z imienną pieczętką funkcyjną członków Komisji Przetargowej i czytelne podpisy obserwatorów przetargu.

### **III. Postępowanie poprzetargowe**

#### **§ 12**

1. Osoba, która wygrała przetarg zobowiązana jest do:
  - wpłaty ceny nabycia lokalu odpowiadającej kwocie przybicia przed zawarciem aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokalu, nie później niż w ciągu 30 dni od dnia odbycia się przetargu z zastrzeżeniem ust.2,

- pokrycia kosztów wyceny wartości rynkowej lokalu sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, jeżeli wkład mieszkaniowy po dokonaniu innych należnych Spółdzielni potrąceń nie wystarcza na pokrycie kosztów wyceny postawionego do przetargu lokalu,
  - przystąpienia do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego o ustanowienie odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem przetargu w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie oraz we wskazanej przez Spółdzielnię kancelarii notarialnej,
2. W uzasadnionych przypadkach za zgodą Spółdzielni, termin wpłaty ceny nabycia lokalu, o którym mowa w ust. 1 przez osobę wygrywającą przetarg, może ulec przedłużeniu.
  3. Po spełnieniu wymogów określonych w ust. 1, z osobą która wygrała przetarg, Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem przetargu, w terminie uzgodnionym z kancelarią notarialną. Niespełnienie któregokolwiek z warunków określonych w ust. 1 upoważnia Zarząd do odmowy przystąpienia do zawarcia aktu notarialnego.
  4. Koszty zawarcia aktu notarialnego i wpisu do księgi wieczystej ponosi wygrywający przetarg.
  5. Osoba wygrywająca przetarg przejmuje lokal w jego aktualnym stanie technicznym, a ewentualny remont wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.

### § 13

1. Wadium zostaje wypłacone po dokonaniu wpłaty zadeklarowanej przez oferenta ceny nabycia lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem przetargu.
2. 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 w ustalonym przez strony terminie.

3. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium osobom, które nie wygrały przetargu nie później niż w terminie 7 dni od dnia zakończenia przetargu.
4. Wadium nie podlega oprocentowaniu.
5. W przypadku nie stawienia się na przetarg bez podania przyczyny wadium przepada.
6. W przypadku nie zawarcia umowy przez osobę wygrywającą przetarg Spółdzielnia ogłasza nowy przetarg na warunkach ogólnych.

#### **IV. Postanowienia końcowe**

##### **§ 14**

1. W sprawach nieunormowanych w niniejszym *Regulaminie* mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. *Regulamin* wchodzi w życie z dniem 5 grudnia 2018r. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 31/2018 z dnia 26.11.2018r.

Jednocześnie z tym dniem traci moc *Regulamin przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali w Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej* uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 4/2011 dnia 31.01.2011r.