

Załącznik
do zarządzenia nr 14/2017
Prezesa Zarządu TSM „OSKARD”
z dnia 6 grudnia 2017 r.

TYSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OSKARD”

REGULAMIN

PRZETARGU NA USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

(tekst jednolity)

Nr B 7

TYCHY, grudzień 2017 r.

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. TRYB PRZEPROWADZANIA PRZETARGU	4
III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	8

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Podstawę prawną regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej regulaminem, stanowią:
 - 1) ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami),
 - 2) Statut Spółdzielni,
 - 3) Kodeks cywilny.
2. Regulamin określa zasady i tryb przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego:
 - 1) z odzysku, wolnego w sensie prawnym do którego wygasło spółdzielcze prawo bądź ustał stosunek najmu,
 - 2) uzyskanego w wyniku przebudowy lokalu użytkowego na lokal mieszkalny.

§ 2

(skreślony)

§ 3

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne osobiście lub pełnomocnicy tych osób posiadający notarialne pełnomocnictwo do występowania w ich imieniu oraz osoby prawne poprzez swoich przedstawicieli bądź pełnomocników notarialnie upoważnionych.

§ 4

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

- 1) przedstawienie dowodu wpłacenia wadium oraz opłaty tytułem kosztów organizacji przetargu,
- 2) okazanie dowodu tożsamości, jeżeli uczestnikiem przetargu jest osoba fizyczna,
- 3) złożenie aktualnego wypisu z właściwego rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej (wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą przetargu),
- 4) złożenie stosownych pełnomocnictw, jeżeli osoba fizyczna nie działa osobiście, bądź prawo do reprezentowania nie wynika z dokumentów, o których mowa w punkcie 3,
- 5) złożenie nie później niż na godzinę przed przetargiem przez uczestnika przetargu oświadczenia, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu, statutem Spółdzielni, regulaminem przetargu oraz przyjęciu bez zastrzeżeń warunków przetargu,
- 6) w przypadku osoby pozostającej w związku małżeńskim i we wspólności majątkowej małżeńskiej – przedłożenie pisemnej zgody współmałżonka nie biorącego udziału w przetargu.

§ 5

Spółdzielnia oferuje do przetargu lokale w stanie technicznym z daty oględzin lokalu. Remont lokalu osoba wygrywająca przetarg obowiązana jest wykonać we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie ze sztuką budowlaną.

II. TRYB PRZEPROWADZANIA PRZETARGU

§ 6

Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni w formie przetargu ustnego (licytacji) nieograniczonego.

§ 7

1. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, na stronie internetowej oraz w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w Rejonach Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, co najmniej na 21 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Ogłoszenie winno zawierać w szczególności:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) opis i lokalizację lokalu,
 - 3) kwotę wywoławczą,
 - 4) wysokość wadium i opłaty tytułem organizacji przetargu oraz termin i sposób ich wniesienia,
 - 5) termin i miejsce przetargu,
 - 6) warunki przetargu lub sposób udostępnienia tych warunków,
 - 7) informację o terminach udostępnienia lokalu do oględzin,
 - 8) **zastrzeżenie o prawie Spółdzielni do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny, a także o prawie Spółdzielni do odmowy zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu zgodnie z § 13 ust. 2¹,**
3. Ogłoszenie w prasie może być w formie skrótowej i powinno zawierać informacje jak w ust. 2 pkt. 1, 2, 5 niniejszego regulaminu oraz zapis, iż pełna treść ogłoszenia opublikowana jest na stronie internetowej, w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w Rejonach Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi z podaniem nr telefonu kontaktowego w tej sprawie.

§ 8

1. Kwotę wywoławczą stanowi rynkowa wartość lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Wysokość wadium wynosi 10 % kwoty wywoławczej z **zaokrągleniem wzwyż do pełnych złotych**. Wadium wnoszone jest w pieniądzu.
3. **Opłatę na koszty organizacji przetargu ustala Zarząd. Opłata nie podlega zwrotowi z wyjątkiem sytuacji, gdy przetarg zostanie odwołany lub unieważniony.**
4. Za datę wniesienia wadium i opłaty na koszty organizacji uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni.

§ 9

1. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje komisję przetargową o charakterze jednorazowym lub stałym składającą się co najmniej z 4 osób, w tym przewodniczącego komisji.

2. Członkami komisji nie mogą być osoby, które z przystępującymi do przetargu pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
Członkami komisji nie mogą być również osoby, które pozostają z przystępującymi do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
3. W przetargu może uczestniczyć w roli obserwatora oddelegowany członek Rady Nadzorczej.

§ 10

1. Zakres działania komisji przetargowej obejmuje:
 - 1) odczytanie warunków przetargowych,
 - 2) sprawdzenie tożsamości osób stawiających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
 - 3) potwierdzenie zgodności wniesienia wadium i opłaty na koszty organizacji przetargu,
 - 4) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób, które spełniły warunki określone w § 4,
 - 5) podanie charakterystyki mieszkania (położenie, kondygnacja i ewentualnie inne dane),
 - 6) podanie wysokości postąpień; kwota postąpienia nie może być niższa niż 1 % ceny wywoławczej z zaokrągleniem wwyż do pełnych złotych,
 - 7) przeprowadzenie licytacji,
 - 8) sporządzenie protokołu przetargowego.
2. Prowadzącym przetarg jest przewodniczący komisji przetargowej.
3. Osoby przystępujące do przetargu otrzymują znak identyfikacyjny, którym obowiązane są posługiwać się w czasie licytacji.
4. Przewodniczący podaje kwotę wywoławczą i informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej kwoty dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
5. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne, coraz to wyższe kwoty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia.
6. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią zaoferowaną kwotę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.
7. Prowadzący podaje kolejność oferowanych mieszkań (od najwyższej wartości do najniższej).
8. Prowadzący nie może rozpocząć przetargu na lokal następny, o ile nie zostanie zakończony przetarg na lokal poprzedni lub przetarg na ten lokal zostanie odwołany lub unieważniony.

9. Osoba, która nie wygrała przetargu na lokal o najwyższej wysokości wadium może przystąpić do przetargu na lokal o niższym wadium organizowanym w tym samym dniu.

§ 11

1. Przetarg jest ważny, jeżeli zgłosiła w nim udział co najmniej jedna osoba i zaoferowała przynajmniej jedno postąpienie powyżej kwoty wywoławczej.
2. Zarząd Spółdzielni może odwołać lub unieważnić przetarg na każdym jego etapie bez podania przyczyny.

§ 12

1. Protokół z przetargu winien zawierać informacje o:
 - 1) terminie, miejscu oraz rodzaju przetargu,
 - 2) kolejności i charakterystyce oferowanych lokali,
 - 3) w przedmiocie spełnienia przez przystępujących do przetargu jego warunków,
 - 4) kwocie wywoławczej, wysokości postąpień,
 - 5) imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie i siedzibie osoby wyłonionej w przetargu jako nabywcy lokalu,
 - 6) wysokości najwyższej kwoty uzyskanej w wyniku licytacji,
 - 7) dacie sporządzenia protokołu – w dniu odbycia przetargu.
2. Protokół z przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.

§ 13

1. *Osoba wygrywająca przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu zobowiązana jest w terminie do 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu wpłacić kwotę nabycia zaoferowaną w przetargu oraz złożyć wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Na wniosek wygrywającego przetarg, złożony przed upływem wyżej wymienionego terminu, Zarząd Spółdzielni może wydłużyć termin na dokonanie powyższych czynności, pod warunkiem uiszczenia przez wygrywającego przetarg dodatkowej opłaty tytułem odroczenia terminu płatności w wysokości i terminie określonych przez Zarząd.*
2. *Po dokonaniu przez osobę wygrywającą przetarg wpłaty całości kwoty nabycia zaoferowanej w przetargu, Spółdzielnia w terminie do 14 dni od otrzymania wpłaty wyznacza termin nie dłuższy niż 30 dni od otrzymania wpłaty na zawarcie notarialnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.*
- 2¹. *Jeżeli do lokalu będącego przedmiotem przetargu przysługiwało wcześniej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i prawo to wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a osoba której przysługiwało wygasłe prawo spłaci Spółdzielni – przed zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu – całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami, wówczas Spółdzielnia jest uprawniona do odmowy zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.*

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, obciążają członka Spółdzielni (lub członka i współmałżonka), na rzecz którego następuje ustanowienie odrębnej własności lokalu.
4. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w art. 4 ust. 2 i 5 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami) powstaje od daty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.
5. Nie spełnienie warunków określonych w ustępie 1 jak również nie przystąpienie do zawarcia notarialnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu powoduje utratę wadium i uprawnia Spółdzielnię do odstąpienia od zawarcia umowy.

§ 14

1. Wadium zostaje zwrócone z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, w terminie 5 dni roboczych od dnia:
 - 1) odwołania lub unieważnienia przetargu,
 - 2) zamknięcia przetargu,
 - 3) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym, tj. gdy nie zostały spełnione warunki określone w § 11 ust. 1,
 - 4) rezygnacji z przystąpienia do przetargu.

1¹. W przypadku odmowy zawarcia przez Spółdzielnię umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu zgodnie z § 13 ust. 2¹ Spółdzielnia zwraca osobie, która wygrała przetarg wpłacone wadium oraz pozostałą kwotę wpłaconą na poczet ustanawianego prawa do lokalu, w terminie 5 dni roboczych od wpływu kwoty zobowiązania określonej w § 13 ust. 2¹ na rachunek bankowy Spółdzielni.

2. Wadium wniesione przez wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet wylicytowanej kwoty.
3. *Osoba, która wygrała przetarg traci wadium, jeśli nie dokona wpłaty wylicytowanej kwoty w terminie wskazanym w regulaminie lub nie zawrze umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.*

§ 15

1. W przypadku, gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd przeprowadza drugi przetarg, w którym może obniżyć kwotę wywoławczą ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu nie więcej niż **o 20%**, z **zaokrągleniem wzwyż do pełnych złotych**.
2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd organizuje trzeci przetarg, w którym wysokość kwoty wywoławczej może być obniżona nie więcej niż o 10% od kwoty wywoławczej drugiego przetargu, z **zaokrągleniem wzwyż do pełnych złotych**.
3. Jeżeli trzeci przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd organizuje kolejny przetarg, w którym wysokość kwoty wywoławczej może być obniżona nie więcej niż **o 20%** od kwoty wywoławczej poprzedniego przetargu, z **zaokrągleniem wzwyż do pełnych złotych**.

4. Jeżeli czwarty przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd organizuje kolejne przetargi, w których wysokość kwoty wywoławczej pozostaje na poziomie kwoty wywoławczej czwartego przetargu.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie oraz w sprawach nietypowych decyduje Zarząd, przyjmując indywidualny charakter rozpatrywania danego zagadnienia.
2. Niniejszy tekst jednolity przyjęty przez Zarząd w dniu 6 grudnia 2017 r. (protokół nr 48/2017) obejmuje treść regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 24 lipca 2008 r. (uchwała nr 44/2008) wraz ze zmianami:
 - 1) z dnia 29 marca 2012 r. (uchwała nr 31/2012),
 - 2) z dnia 27 września 2012 r. (uchwała nr 92/2012),
 - 3) z dnia 27 lutego 2014 r. (uchwała nr 20/2014),
 - 4) z dnia 30 listopada 2017 r. (uchwała nr 40/63/2017).

Zmiany zaznaczono wytłuszczoną kursywą.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

Z-ca Prezesa
ds. Ekonomiczno-Finansowych
Główny Księgowy

mgr Ewa Matusik

Prezes Zarządu

mgr Piotr Polis

Na oryginale właściwe podpisy