

## **REGULAMIN**

### **ogłaszania i przeprowadzania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, w zasobach Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach**

---

Działając na podstawie § 67 Statutu Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach (dalej: Spółdzielnia), Rada Nadzorcza Spółdzielni, uchwala Regulamin ogłaszania i przeprowadzania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, w trybie przetargu na sprzedaż lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielczego, w zasobach Spółdzielni, na podstawie art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (z późniejszymi zmianami) i § 23 ust. 5 i 6 oraz § 19 ust. 11 i 12 Statutu Spółdzielni.

#### **§ 1.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia, nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, ogłasza przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, z zastrzeżeniem, postanowień ust. 2.
2. Postanowień ust. 1 nie stosuje się, w przypadkach określonych w art. 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **§ 2.**

1. Przetarg ma charakter nieograniczony, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
2. Uczestnikami przetargu nie mogą być:
  - 1) osoby będące członkami Komisji przetargowej,
  - 2) osoby, które nie wykonały warunków wcześniejszego przetargu, organizowanego przez Spółdzielnię.
3. Zawiadomienie o przetargu umieszcza się w prasie lokalnej, oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
4. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać:
  - 1) podstawowe informacje o lokalu wystawionym na przetarg,
  - 2) informację o możliwości oględzin lokalu,
  - 3) cenę wywoławczą sprzedaży lokalu, wynikającą z opinii rzeczoznawcy majątkowego,
  - 4) wysokość i termin wpłacenia wadium,
  - 5) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
  - 6) informację, o wyłożeniu do wglądu niniejszego Regulaminu,
  - 7) zastrzeżenie o prawie Spółdzielni do odwołania przetargu lub jego unieważnienia, bez podania przyczyny.

5. Ponadto, ogłoszenie o przetargu winno zawierać informację o zasadach postępowania z wadium, tj. że:

- 1) w przypadku nie przyjęcia oferty, odwołania lub unieważnienia przetargu, wadium złożone przez oferenta zostanie zwrócone na konto oferenta, w terminie 7 dni roboczych od rozstrzygnięcia przetargu, lub odwołania albo unieważnienia przetargu,
- 2) wadium przepada na rzecz Spółdzielni w razie nieuiszczenia przez oferenta, który wygrał przetarg, ceny nabycia mieszkania, w terminie określonym w § 10 niniejszego Regulaminu, oraz gdy nie dojdzie do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu z innych przyczyn leżących po stronie osoby, która wygrała przetarg,
- 3) wadium podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia mieszkania, w przypadku przyjęcia oferty oferenta.

6. Ogłoszenie o przetargu winno być poprzedzone wyceną mieszkania, sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień opróżnienia lokalu, wykonaną na zlecenie Spółdzielni.

7. Cena wywoławcza mieszkania na przetargu, nie może być niższa, od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, w trybie postanowień ust. 6.

8. Każda osoba przystępująca do przetargu, zobowiązana jest do uprzedniego uiszczenia wadium, na rachunek bankowy Spółdzielni, w wysokości 10 % ceny wywoławczej sprzedaży mieszkania, tytułem zabezpieczenia wykonania zobowiązań, wynikających z warunków przetargu.

### § 3.

1. W przypadku braku ofert w przetargu, na pierwszym przetargu, Zarząd Spółdzielni, zobowiązany jest ogłosić drugi przetarg, w sposób określony w § 2 niniejszego Regulaminu, z ceną wywoławczą niższą o 10 % od ceny wywoławczej, ustalonej zgodnie z § 2 ust. 7.

2. W przypadku braku oferentów na drugim przetargu, Zarząd Spółdzielni ogłasza trzeci przetarg, z ceną wywoławczą niższą od ceny ustalonej w § 2 ust. 3-7, o 20% ceny wywoławczej.

3. W kolejnych przetargach, przepisy niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio, z tym, że trzeci i następne przetargi, muszą mieć cenę wywoławczą ustaloną w sposób wskazany w ust. 2, powyżej, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4.

4. W razie, kiedy czwarty przetarg okaże się bezskuteczny, Zarząd Spółdzielni, może za zgodą Rady Nadzorczej Spółdzielni, ustalić niższą cenę wywoławczą, niż wynika z postanowień niniejszego paragrafu.

### § 4.

Przetarg może się odbyć także w przypadku, gdy zgłosi się tylko jeden oferent, o ile zaoferuje on cenę wyższą od ceny wywoławczej, o dwa postąpienia.

## § 5.

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni, w składzie 3 osób, w tym Prezesa Zarządu lub Zastępcy Prezesa oraz dwóch członków Rady Nadzorczej wskazanych przez Radę, z zastrzeżeniem poniższych postanowień.
2. Komisja przetargowa wybiera ze swego grona Przewodniczącego Komisji przetargowej.
3. Członkami Komisji przetargowej nie mogą być osoby, które są członkami rodziny stającego do przetargu, lub pozostają z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Przed przystąpieniem do przetargu, członkowie Komisji przetargowej podpisują oświadczenia odnośnie okoliczności, o których mowa w ust. 3 powyżej.

## § 6.

1. Przetarg odbywa się w siedzibie Spółdzielni w Buszkowach, przy ul. Dolna 32A.
2. Komisja unieważnia przetarg, jeżeli nie zostały spełnione warunki przetargu podane w Ogłoszeniu.
3. Ogłoszenie o unieważnieniu przetargu, podaje się do wiadomości uczestnikom przetargu, przed jego otwarciem.
4. Komisja przetargowa może odwołać przetarg, bez podania przyczyny. O odwołaniu przetargu informuje się uczestników przetargu ustnie, przed jego otwarciem.

## § 7.

Po otwarciu przetargu, Przewodniczący Komisji podaje ustnie do wiadomości obecnych:

- 1) czy zostały spełnione warunki podane w Ogłoszeniu,
- 2) przedmiot przetargu,
- 3) cenę wywoławczą,
- 4) wysokość wadium,
- 5) ilość osób, które spełniły warunki przystąpienia do przetargu,
- 7) termin uiszczenia ceny nabycia,
- 8) wysokość postąpienia, które nie może być niższe niż 500 zł (pięćset złotych).

## § 8.

1. Przewodniczący Komisji przetargowej kieruje przetargiem, podając ustnie, kolejne, coraz wyższe wartości lokalu, dopóty, dopóki pomimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszego postąpienia.
2. Przewodniczący Komisji, po każdym postąpieniu, powtarza nową cenę wywołania, która przestaje wiązać po zaoferowaniu kolejnej nowej ceny.
3. Po ustaniu postąpień, Przewodniczący Komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny, postąpienia będą niedopuszczalne,

wywołuje trzykrotnie ostatnią zaoferowaną cenę, zamyka przetarg oraz ogłasza osobę, która wygrała przetarg.

### **§ 9.**

1. Z przeprowadzonego przetargu, Komisja sporządza Protokół, zawierający:
  - 1) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
  - 2) oznaczenie lokalu i cenę wywoławczą sprzedaży lokalu,
  - 3) listę osób dopuszczonych do udziału w przetargu,
  - 4) imię i nazwisko oraz adres nabywcy lokalu,
  - 5) cenę, za jaką zostało sprzedane prawo odrębnej własności lokalu i oznaczenie sumy, jaką nabywca uiścił na poczet ceny,
  - 6) wzmiankę o odczytaniu Protokołu.
2. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji przetargowej.

### **§ 10.**

Termin uiszczenia ceny nabycia lokalu, pomniejszonej o wpłacone wadium, upływa w ciągu 30 dni kalendarzowych, od daty zamknięcia przetargu i ogłoszenia nabywcy lokalu.

### **§ 11.**

1. Osoba, która wygrała przetarg i uiściła w ustalonym terminie cenę nabycia lokalu, nabywa roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu, będącego przedmiotem przetargu.
2. W terminie do 30 dni od dnia dokonaniu wpłaty, o której mowa w § 10 Regulaminu, Zarząd Spółdzielni, zobowiązany jest do zawarcia z osobą, która wygrała przetarg, umowy ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu, będącego przedmiotem przetargu.

### **§ 12.**

1. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, w przypadku, gdy osoba, która wygrała przetarg na dany lokal, nie dokona wpłaty ceny nabycia w terminie określonym w § 10. W takiej sytuacji, jej oferta przestaje wiązać Spółdzielnię.
2. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni także w przypadku, gdy osoba, która wygrała przetarg i dokonała wpłaty ceny nabycia lokalu, nie zawrze ze Spółdzielnią umowy w terminie podanym w § 11 ust. 2 Regulaminu, z przyczyn niezależnych od Spółdzielni. W takim przypadku jednakże Spółdzielnia zobowiązana jest do udzielenia takiej osobie 14-dniowego terminu dodatkowego na zawarcie umowy ze Spółdzielnią, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3, poniżej.
3. Jeżeli z winy osoby, która wygrała przetarg, nie zostanie zawarta ze Spółdzielnią umowa ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa w trybie podanym w ust. 2, Spółdzielnia potrąca, z wpłaconej ceny nabycia lokalu (poza wadium, które

przepada na rzecz Spółdzielni), koszty ogłoszenia w prasie lokalnej przeprowadzenia nowego przetargu.

### **§ 13.**

Przewodniczący Komisji przetargowej dokonuje, w Protokóle z przetargu, zapisu o uiszczeniu lub nie uiszczeniu w terminie ceny nabycia lokalu.

### **§ 14.**

1. Osoba, która wygrała przetarg, zobowiązana jest do wnoszenia do Spółdzielni opłat za lokal, od dnia następnego po dokonaniu wpłaty pełnej ceny nabycia lokalu. Przekazanie lokalu dokonywane jest na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego, zawieranego pomiędzy osobą, która wygrała przetarg i członkiem Zarządu Spółdzielni.
2. Przepisy niniejszego Regulaminu mają odpowiednie zastosowanie do sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

### **§ 15.**

Spółdzielnia ma prawo do odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn, na każdym jego etapie, bez prawa do roszczeń oferentów do Spółdzielni.

### **§ 16.**

W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie, zastosowanie mają odpowiednie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, kodeksu cywilnego i Statutu Spółdzielni.

### **§ 17.**

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach w dniu ..... i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Załączniki:

- Protokół Komisji przetargowej wraz z:
- Załącznikiem nr 1 do Protokołu – Oświadczenie członka Komisji Przetargowej,
- Załącznikiem Nr 2 do Protokołu - Lista uczestników przetargu,
- Załącznikiem Nr 3 do Protokołu - Oświadczenie osoby wygrywającej przetarg,
- Załącznikiem Nr 4 do Protokołu - Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych.

