

**REGULAMIN**  
**PRZEPROWADZANIA PRZETARGU NA USTANOWIENIE PRAWA ODREBNEJ**  
**WŁASNOŚCI LOKALI MIESZKANYCH WOLNYCH W SENSIE PRAWNYM W**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ " GRYF " W GRYFOWIE ŚLĄSKIM**

**§ 1**

Podstawę prawną Regulaminu stanowią przepisy art. 1 ust. 2 pkt. 5, art. 11 i art.17<sup>11</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.)” oraz § 64 i § 90 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Gryf“ w Gryfowie Śląskim.

**§ 2**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w art. 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli :

a) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji gdy spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami i pozostałymi kosztami tj. w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

b) osoba bliska członkowi spółdzielni, o której mowa w art.15 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

**§ 3**

1. Spółdzielnia może zbywać w drodze przetargu ustnego, nieograniczonego lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, stanowiące jej własność.
2. O zorganizowaniu przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wolnego w sensie prawnym decyduje Zarząd Spółdzielni.
3. Do przetargu mogą przystępować osoby, które spełniają warunki przetargu określone w niniejszym regulaminie.

## § 4

1. Każdy lokal mieszkalny przeznaczony do przetargu podlega wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego. Cena wywoławcza jest określana na podstawie operatu szacunkowego (wartość rynkowa lokalu). Cena wywoławcza do przetargu nie może być niższa od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Kosztami wyceny lokalu zostaje obciążona osoba zdająca lokal .
3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

## § 5

Ogłoszenie o przetargu odbywa się na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu poprzez:

1. ogłoszenie w jednej wybranej prasie lokalnej,
2. ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni,
3. wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni,
4. wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w budynkach mieszkalnych Spółdzielni.

Kosztami ogłoszenia przetargów w prasie lokalnej zostaje obciążona osoba zdająca lokal.

## § 6

Ogłoszenie o przetargu wymienione w § 5 pkt 1 powinno zawierać:

1. nazwę i siedzibę Spółdzielni,
2. wysokość wadium oraz sposób i termin wpłaty,
3. termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
4. informację o możliwości oglądania lokalu.

Ogłoszenie o przetargu wymienione w § 5 pkt 2-4 powinno zawierać :

1. nazwę i siedzibę Spółdzielni,
2. przedmiot przetargu: opis i lokalizację lokalu mieszkalnego,
3. wysokość ceny wywoławczej,
4. wysokość postąpienia,
5. wysokość wadium oraz sposób i termin wypłaty,
6. informację, że wpłata ceny nabycia wylicytowanej w przetargu ma nastąpić w terminie 14 dni od rozstrzygnięcia przetargu,
7. termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
8. termin złożenia zgłoszenia do przetargu określonego w § 7 Regulaminu,
9. informację o możliwości oglądania lokalu,
10. miejsce wyłożenia regulaminu przetargu,
11. zastrzeżenie o prawie Spółdzielni odwołania przetargu lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn na każdym jego etapie i bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.

## § 7

1. Przystępujący do przetargu składa wypełnione zgłoszenie w dniu przetargu.
2. Zgłoszenie do przetargu powinno zawierać:
  - określenie danych osobowych oferenta: imię, nazwisko, adres zamieszkania i korespondencyjny, nr PESEL, nr telefonu, w przypadku osoby prawnej odpowiednio nazwę, siedzibę, nr KRS lub nr NIP,
  - oświadczenie o zapoznaniu się z Regulaminem przetargu i przyjęciu określonych w nim warunków przetargu bez zastrzeżeń,
  - oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych na potrzeby postępowania przetargowego,
  - podpis przystępującego do przetargu.
3. W przetargu nie mogą uczestniczyć : członkowie komisji przetargowej, ich małżonkowie i dzieci oraz osoby obecne podczas przetargu w charakterze urzędowym.

## § 8

1. Najpóźniej w dzień poprzedzający odbycie przetargu, uczestnicy przetargu wpłacają na rachunek bankowy Spółdzielni wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej lokalu.
2. Wadium nie podlega oprocentowaniu.

## § 9

1. Zarząd Spółdzielni powołuje 3 osobową Komisję przetargową do przeprowadzenia przetargu.
2. Z chwilą rozpoczęcia przetargu Komisja sprawdza spełnienie wymogów regulaminowych przez osoby przystępujące do przetargu.
3. Przed przystąpieniem do licytacji uczestnicy przetargu przedkładają komisji przetargowej dowód wpłaty wadium w wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu.
4. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeśli chociaż jeden uczestnik przetargu zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
5. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia dopóty, dopóki – mimo trzykrotnego wywołania – nie ma dalszych postąpień.
6. Postąpienie wynosi 1% ceny wywoławczej, nie może być niższe niż 200,00 zł z zaokrągleniem do pełnych złotych.
7. Zaoferowana cena przestaje wiązać uczestników przetargu, gdy inny uczestnik zaproponował wyższą cenę.
8. Dopuszcza się możliwość zgłaszania wielokrotności ustalonego przez Komisję postąpienia w czasie licytacji.
9. Po ustaniu zgłaszania postąpień Przewodniczący Komisji Przetargowej lub osoba przez niego upoważniona wywołuje trzykrotnie najwyższą zaoferowaną cenę, po czym zamyka przetarg i ogłasza imię i nazwisko lub nazwę albo firmę osoby, która wygrała przetarg.
10. Przetarg wygrywa osoba, która w wyniku przeprowadzonej licytacji zaoferuje najwyższą cenę.
11. Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół, który podpisują wszyscy członkowie Komisji.
12. Wyniki przetargu zatwierdza Zarząd Spółdzielni

## § 10

1. Komisja przetargowa sporządza protokół z przebiegu przetargu, który powinien zawierać:

- 1) oznaczenie miejsca i daty przetargu,
- 2) imiona i nazwiska członków komisji przetargowej,
- 3) wysokość ceny wywoławczej,
- 4) określenie danych wygrywającego przetarg : imię, nazwisko, adres zamieszkania i korespondencyjny, nr PESEL, nr telefonu, w przypadku osoby prawnej odpowiednio nazwę, siedzibę, nr KRS lub nr NIP,
- 5) wysokość ceny nabycia i wysokość wadium,
- 6) oświadczenia i wnioski członków Komisji, jeśli takie zgłoszono,
- 7) podpisy członków Komisji,
- 8) potwierdzenie wysokości ceny nabycia przez wygrywającego przetarg jego podpisem.

2. Przewodniczący Komisji w terminie 2 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu przekazuje protokół Zarządowi Spółdzielni. Protokół Komisji przetargowej zatwierdza Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni od dnia jego sporządzenia.

## § 11

1. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet wymaganej do wpłaty ceny zgłoszonej do przetargu.

2. Wadium wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu podlega zwrotowi niezwłocznie po zakończeniu przetargu.

## § 12

1. Różnicę między ceną nabycia wynikającą z rozstrzygnięcia przetargowego a wpłaconym wadium, wygrywający przetarg zobowiązany jest wpłacić na rachunek bankowy Spółdzielni w terminie 14 dni od rozstrzygnięcia przetargu. W przypadku zwłoki w uiszczeniu ceny nabycia Spółdzielnia naliczy odsetki ustawowe.
2. Na uzasadniony, pisemny wniosek osoby, która wygrała przetarg, Zarząd Spółdzielni może przedłużyć w/w termin, w szczególności w przypadku zamiaru sfinansowania nabycia lokalu kredytem lub pożyczką bankową.
3. W przypadku wystąpienia sytuacji określonej w ust. 2, Zarząd Spółdzielni wymaga, aby oferent dokonał wpłaty na konto Spółdzielni w terminie określonym w ust. 1 minimum 20% kwoty zaoferowanej ceny.
4. W przypadku nie dokonania wpłat określonych w ust. 1, ust. 2 i ust. 3 Spółdzielnia zwolniona jest z obowiązku zawarcia umowy ustanowienia prawa do lokalu wobec osoby, która przetarg wygrała a nie dopełniła obowiązków wpłaty wymaganej kwoty.
5. W przypadku określonym w ust. 4 Zarząd Spółdzielni ponownie ogłasza przetarg z zachowaniem ceny wywoławczej.

### § 13

1. Z osobą wygrywającą przetarg, po wpłaceniu przez nią całej zaoferowanej w przetargu kwoty, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem przetargu w terminie ustalonym z kancelarią notarialną.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego obciążają osobę, na rzecz której zostaje ustanowiona odrębna własność lokalu.

3. Z chwilą zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu na nabywcy ciąży obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu.

### § 14

1. Wygrywający przetarg przejmuje lokal mieszkalny protokołem zdawczo-odbiorczym określającym stan techniczny lokalu, sporządzonym w uzgodnionym terminie przypadającym po dokonaniu wpłaty całości kwoty za lokal mieszkalny.

2. Osoba wygrywająca przetarg przejmuje lokal w aktualnym jego stanie technicznym, a ewentualny remont wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.

### § 15

1. Jeśli osoba wygrywająca przetarg odmówi zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności lub nie może nabyć lokalu z przyczyn leżących po jej stronie, Zarząd unieważnia wynik przetargu i zatrzymuje wpłacone wadium. 2. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeśli nikt nie przystąpił do przetargu ustnego lub żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą. 3. W przypadku zakończenia przetargu wynikiem negatywnym, Zarząd Spółdzielni w terminie do 60 dni ogłosi kolejny przetarg.

### § 16

Osoba uprawniona do zwrotu wartości rynkowej lokalu z tytułu wygasłego prawa, wynikającej z rozstrzygnięcia przetargowego, wyliczonej w oparciu o postanowienia Statutu, powinna zostać zawiadomiona przez Spółdzielnię o zakończeniu przetargu wynikiem negatywnym oraz zawiadomiona o miejscu i terminie kolejnego przetargu, w którym ma prawo uczestniczyć w charakterze obserwatora.

## § 17

**1. Niniejszy Regulamin został uchwalony uchwałą nr 6/2019 Rady Nadzorczej SM „Gryf” w Gryfowie Śląskim z dnia 16 kwietnia 2019 r. i obowiązuje od dnia powzięcia uchwały.**

2. Traci moc uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2008 z dnia 24 kwietnia 2008 r. Regulamin ustalania pierwszeństwa na ustanowienie tytułu prawnego do lokali mieszkalnych obciążonych spłatą długoterminowych kredytów, oraz organizowania przetargów na ustalenie pierwszeństwa zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „GRYF” w Gryfowie Śląskim.

**SEKRETARZ**

**Bogusława Tymczyszyn**

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

**Arkadiusz Cichoń**