

REGULAMIN

przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo ustanawiania tytułów prawnych do lokali

w Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZ DOM” w Radomiu

**I. Przepisy szczegółowe**

**§1**

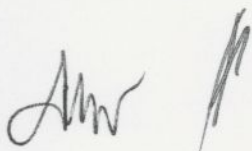
Regulamin dotyczy przeprowadzania przetargów w SM „Nasz Dom” w Radomiu na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu:

1. Lokali mieszkalnych- wolnych w sensie prawnym- odzyskanych przez Spółdzielnię w wyniku wygaśnięcia do nich dotychczasowych praw.
2. Lokali użytkowych- wolnych w sensie prawnym- do których wygasło własnościowe prawo do lokalu, na skutek zrzeczenia się przez posiadacza tego prawa, bądź lokali użytkowych dla których została ustanowiona odrębna własność lokalu na rzecz Spółdzielni.
3. Dla każdego lokalu prowadzi się odrębne postępowanie przetargowe.

**II. Tryb organizowania i przeprowadzania przetargów ustnych nieograniczonych- licytacji na pierwszeństwo ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu.**

**§2**

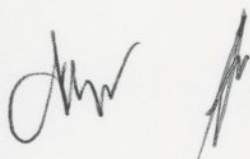
1. Organizatorem przetargu jest Zarząd Spółdzielni, który na wniosek komórki prowadzącej sprawy mieszkaniowe, określa:
  - zakres przetargu,
  - termin przetargu,
  - skład Komisji Przetargowej,
  - kwotę wywoławczą stanowiącą przedmiot przetargu na podstawie wyceny rzeczoznawcy,
  - wysokość wadium.
2. Obwieszczenie o przetargu ustnym nieograniczonym – licytacji zamieszcza się w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w siedzibach administracji i biurze Zarządu.
3. Obwieszczenie o przetargu ustnym nieograniczonym – licytacji winno zawierać:
  - a. Dane lokalu określone na podstawie art. 35 ust. 2 pkt 1)-3) i 6) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
  - b. cenę wywoławczą,
  - c. wysokość wadium, termin i sposób jego wniesienia,
  - d. termin w którym można obejrzeć lokal oraz termin i miejsce przetargu- licytacji.
  - e. zastrzeżenie o możliwości odstąpienia od przetargu bez podania przyczyn,



- f. informację o możliwości zwrotu wadium na rachunek bankowy, zgodnie z oświadczeniem uczestnika przetargu,
- g. informację, że przystępujący do przetargu zobowiązani są zapoznać się z niniejszym Regulaminem,
- h. informację, że przystępujący do przetargu zobowiązani są do złożenia w Dziale Obsługi Mieszkańców i Lokali Użytkowych /pokój Nr 114/ w terminie do godziny 15<sup>oo</sup> dnia poprzedzającego termin przetargu:
  - dowód wpłaty wadium, pisemne oświadczenie ze wskazaniem sposobu dokonania zwrotu wadium,
  - pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z Regulaminem przeprowadzania przetargów.
- i. inne informacje, które Spółdzielnia uzna za stosowne.

### §3

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu ustnego nieograniczonego- licytacji jest:
  - wniesienie w pieniądzu wadium na konto Spółdzielni i dostarczenie dowodu wpłaty,
  - złożenie oświadczenia o zapoznaniu się z Regulaminem przetargu,
  - złożenie oświadczenia ze wskazaniem sposobu dokonania zwrotu wadium w terminie do godziny 15<sup>oo</sup> dnia poprzedzającego termin przetargu w pokoju Nr 114.
- 1a. W przetargu nie mogą uczestniczyć:
  - 1) osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej,
  - 2) osoby posiadające jakiegokolwiek zadłużenie wobec Spółdzielni,
  - 3) małżonek lub dzieci osób, o których mowa w pkt 1) i 2) o ile zgodnie z ustawą ponoszą solidarną odpowiedzialność wobec Spółdzielni.
2. Wadium stanowi 5% kwoty wywoławczej.
3. Wpłacone wadium na konto Spółdzielni przez uczestnika, który przetarg- licytację wygrał, zalicza się na poczet należnej ceny kupna.
4. Uczestnikom, którzy nie wygrali przetargu, wadium zwraca się niezwłocznie, nie później niż przed upływem 4 dni kalendarzowych od dnia przeprowadzenia licytacji.
5. Zwrot kwoty wpłaconej tytułem wadium następuje w sposób określony przez przystępującego do przetargu na rachunek bankowy przez niego wskazany.
6. Wadium przepada uczestnikowi, na rzecz Spółdzielni, jeżeli uczestnik przetargu, który uzyskał w wyniku przetargu- licytacji pierwszeństwo nabycia tytułu prawnego do lokalu, nie dopełnił formalności związanych z jego uzyskaniem w terminie 30 dni od dnia przeprowadzenia licytacji.
7. Spółdzielnia wyznacza termin, w którym można obejrzeć dany lokal przeznaczony do przetargu.
8. Przedmiotem przetargu są lokale w stanie technicznym na dzień odbycia przetargu. Przed przystąpieniem do przetargu osoby zainteresowane mają prawo obejrzenia lokalu i zapoznania się ze stanem technicznym.





#### §4

1. Ceną wywoławczą jest wartość nie niższa niż wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego ustaloną według zasad zawartych w art. 67 ust. 1, 1a, 2 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
2. Pierwszeństwo ustanowienie prawa odrębnej własności licytowanego lokalu uzyskuje osoba, która zadeklaruje najwyższą cenę za licytowany lokal.

#### §5

1. Przetarg ustny nieograniczony rozstrzyga się w formie licytacji.
2. Przetarg przeprowadza 3 osobowa Komisja Przetargowa, przy udziale członków Rady Nadzorczej w charakterze obserwatorów, wskazanych przez Radę Nadzorczą.
3. W przetargu mogą uczestniczyć członkowie Zarządu lub inne osoby upoważnione przez Zarząd.
4. W skład Komisji Przetargowej wchodzi:
  - Przewodniczący- Kierownik Działu Obsługi Mieszkańców i Lokali Użytkowych bądź oddelegowany pracownik Spółdzielni,
  - Członek Komisji – oddelegowany pracownik Działu Obsługi Mieszkańców i Lokali Użytkowych,
  - Członek Komisji- Kierownik Administracji, bądź oddelegowany przez niego pracownik.
5. Stawienie się dwóch osób – licytujących wystarcza do przeprowadzenia przetargu.
6. Przetarg ustny nieograniczony- licytację przeprowadza się w sposób następujący:
  - a. po wywołaniu przetargu- licytacji, prowadzący przetarg- Przewodniczący Komisji Przetargowej- podaje do wiadomości obecnych dane dotyczące licytowanego lokalu oraz imiona i nazwiska albo nazwę pomiotu, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do uczestnictwa przetargu.
  - b. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym w pierwszym terminie, o ile żaden z oferentów nie zaoferuje ceny równej bądź wyższej od ceny wywoławczej.
  - c. przetarg rozpoczyna się od kwoty wywoławczej określonej w §4 ust. 1,
  - d. postąpienie wynosi 500 zł lub wielokrotność tej kwoty,
  - e. cena zadeklarowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zadeklaruje cenę wyższą,
  - f. prowadzący przetarg- licytację uprzedza uczestników, iż po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych cen, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte,
  - g. po ustaniu zgłaszania postąpień Przewodniczący komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko lub podmiot, który wygrał przetarg.
7. Z przebiegu przetargu ustnego nieograniczonego- licytacji Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza protokół, który powinien zawierać:
  - a. termin i miejsce przetargu,
  - b. skład osobowy Komisji Przetargowej,
  - c. cenę wywoławczą,
  - d. najwyższą cenę zaoferowaną za licytowany lokal,
  - e. imię i nazwisko osoby lub nazwę podmiotu wygrywającego licytację,
  - f. wnioski i oświadczenia osób uczestniczących w przetargu,

g. datę i podpisy członków Komisji Przetargowej.

#### §6

1. Uczestnik przetargu, który uzyskał pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, powinien w terminie 30 dni od dnia, w którym rozstrzygnięto przetarg, wpłacić wylicytowaną cenę, stanowiącą równowartość wkładu budowlanego lokalu oraz wypełnić deklarację członkowską wraz ze stosownymi dokumentami, wpłacić wpisowe i wymagany udział członkowski.
2. Po spełnieniu warunków wskazanych w ust. 1 Zarząd ma obowiązek przyjąć nabywcę w poczet członków SM „Nasz Dom”- po spełnieniu przez nabywcę warunków statutowych i zawrzeć z nabywcą umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego w terminie 14 dni.
3. W przypadku nie spełnienia przez uczestnika przetargu, który uzyskał pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu warunków określonych w ust. 1 Spółdzielnia ma prawo unieważnić przetarg, zatrzymując wpłacone wadium.
4. Uczestnik przetargu, który uzyskał pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu zobowiązany jest w terminie siedmiu dni od dnia podpisania aktu notarialnego odebrać klucze od lokalu.

#### §7

1. W przypadku zakończenia wynikiem negatywnym pierwszego przetargu przeprowadzonego w oparciu o przepisy niniejszego regulaminu- cena wywoławcza, ustalona w sposób określony w §4 ust.1 Regulaminu, może być obniżona przy drugim przetargu o 15%.  
Decyzję podejmuje Zarząd w formie uchwały.

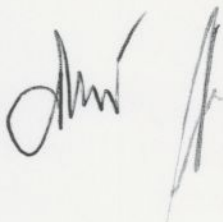
#### §8

1. W przypadku zakończenia wynikiem negatywnym dwóch przetargów przeprowadzonych w oparciu o przepisy niniejszego regulaminu- cena wywoławcza, ustalona w sposób określony w §4 ust.1 Regulaminu, może być obniżona przy kolejnym przetargu o 25%. Decyzję podejmuje Zarząd w formie uchwały.

### III. Przepisy końcowe.

#### §9

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu ustnego nieograniczonego licytacji bez podania przyczyny na każdym etapie.
2. Osoby fizyczne i podmioty przystępujące do przetargu mają obowiązek zapoznania się z treścią niniejszego regulaminu. Fakt zapoznania się z treścią niniejszego regulaminu bądź podmiot przystępujące do przetargu potwierdzają pisemnym oświadczeniem. Brak zapoznania się z treścią regulaminu przez osoby lub podmioty określone w zdaniach poprzedzających nie rodzi negatywnych skutków dla Spółdzielni.





§10

W przetargu uczestniczą wyłącznie osoby, które wpłaciły wadium pod rygorem unieważnienia przetargu. Wyjątek stanowią małżonek lub pełnomocnik zainteresowanego, posiadający właściwe umocowanie notarialne.

§ 11

1. Traci moc dotychczas obowiązujący "Regulamin przetargu na ustanowienie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego" z dnia 30.10.2013 r. , Uchwała Nr 65/2013 Rady Nadzorczej.

2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Radomiu w dniu 15 września 2014 r. Uchwałą Nr 44/2014.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
*Kazimierz Pietrasik*

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO  
RADY NADZORCZEJ

MIROŚLAW KWAPIEŃ

*Mirosław Kwapien*

Radca Prawny  
mgr Elżbieta Lipczyńska