

# **REGULAMIN**

**PRZETARGU NA USTANOWIENIE  
TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU**

## § 1

Regulamin przetargu na ustanowienie tytułu prawnego do lokalu zwany dalej „Regulaminem”, określa zasady i tryb postępowania w tym zakresie i ma zastosowanie do lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kociewie” w Starogardzie Gdańskim, zwanej dalej „Spółdzielnią”.

## § 2

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i 16<sup>1</sup> ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwaną dalej u.s.m.), ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami § 107 Statutu, przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w art. 2 ust. 5 u.s.m. Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu przetarg, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. Przetargu dokonuje się w postępowaniu publicznym ustnym i ma on charakter nieograniczony.
4. Kwotą wywoławczą lokalu mieszkalnego (odrębnej własności) w przetargu jest wartość rynkowa ustalana przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego.

## § 3

1. W celu przeprowadzenia przetargu Zarząd powołuje w formie uchwały 3 (trzy) osobową komisję przetargową w skład której wchodzi: członek Zarządu Spółdzielni jako przewodniczący oraz dwóch członków, w tym członek Rady Nadzorczej Spółdzielni upoważniony przez Radę Nadzorczą .
2. Członkowie komisji przetargowej nie mogą stawać do przetargu w charakterze oferenta lub jego pełnomocnika.

## § 4

1. Członkami komisji przetargowej nie mogą być osoby, które:
  - 1) pozostają z oferentem w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej,
  - 2) pozostają ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
2. Członek komisji, który stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności określone w ust.1 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania.

3. Czynnności członka komisji, który powinien być wyłączonej z postępowania przetargowego, a bierze udział w pracach komisji; są czynnościami nieważnymi.

## § 5

1. W przetargu mogą brać udział osoby, które wpłacą wadium w wysokości 10% kwoty wywoławczej w wyznaczonym terminie oraz podpiszą listę uczestników, której wzór stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu i złożą pisemne oświadczenie, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do Regulaminu. Wadium powinno być wniesione w gotówce w kasie Spółdzielni lub przelewem na konto wskazane w ogłoszeniu, przy czym za datę wpływu przyjmuje się datę uznania rachunku Spółdzielni.
2. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni w razie gdy:
  - 1) wygrywający przetarg nie dokona wpłaty wylicytowanej kwoty nabytego prawa w terminie 21 dni od daty przetargu,
  - 2) nie przejmie protokólnie lokalu mieszkalnego w aktualnie istniejącym stanie technicznym w terminie 21 dni od daty przetargu po wpłacie kwoty, o której mowa w pkt 1 ust. 2 niniejszego paragrafu.
3. Jeżeli wygrywający przetarg nie dopełni formalności, o których mowa w ust. 2 jego oferta przestaje wiązać Spółdzielnię .
4. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg zalicza się w poczet oferowanej kwoty.
5. Oferentom, którzy nie wygrali przetargu lub zrezygnowali z uczestnictwa w przetargu przed licytacją albo w przypadku odwołania przetargu Spółdzielnia zwraca wadium na konto bankowe wskazane przez oferenta w terminie 21 dni od zakończenia przetargu.

## § 6

1. Zarząd ogłasza przetarg na stronie internetowej Spółdzielni oraz w jednej z gazet lokalnych i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu z wyprzedzeniem co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać:
  - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
  - 2) miejsce i termin przetargu,
  - 3) informacje o lokalu wystawionym na przetarg, tj. adres lokalu, jego powierzchnię, ilość pomieszczeń i kondygnację,
  - 4) kwotę wywoławczą,
  - 5) wysokość, termin i miejsce wpłaty oraz formę wpłaty wymaganego wadium oraz informacje dotyczące przepadku wadium,
  - 6) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyn,

- 7) informacje o obowiązku zapoznania się z Regulaminem, z podaniem terminu złożenia oświadczenia o przyjęciu jego warunków,
  - 8) określenie czasu, w którym oferenci mogą obejrzeć lokal.
3. Osoby przystępujące do przetargu obowiązane są do zapoznania się z Regulaminem i złożenia pisemnego oświadczenia o przyjęciu jego warunków bez zastrzeżeń, nie później niż w terminie wyznaczonym na wniesienie wadium ( wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 2 do Regulaminu).
  4. 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.
  5. W imieniu oferenta może działać pełnomocnik, jeżeli okaże pisemne pełnomocnictwo z podpisem mocodawcy poświadczonym notarialnie.

## § 7

1. Przetarg odbywa się w siedzibie Zarządu Spółdzielni.
2. Przewodniczący komisji przetargowej rozpoczyna przetarg poprzez podanie do wiadomości obecnych informacji o:
  - 1) przedmiocie przetargu,
  - 2) kwocie wywoławczej,
  - 3) wysokości wadium,
  - 4) liście osób, które spełniły warunki przystąpienia do przetargu, w tym wpłaciły wadium,
  - 5) wysokość postąpienia przy licytacji, która nie może być niższa niż 1% kwoty wywoławczej, z zaokrągleniem wzwyż do pełnych stu złotych,
  - 6) inne warunki.
3. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia dopóki, mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień .
4. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej kwoty wywoławczej.
5. Po ustaniu zgłaszania postąpień, przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą kwotę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby, która przetarg wygrała.

## § 8

1. Z przeprowadzonego przetargu sporządza się protokół, który winien zawierać następujące informacje:
  - 1) termin i miejsce przetargu,
  - 2) skład komisji przetargowej,

- 3) oznaczenie lokalu będącego przedmiotem przetargu,
  - 4) wysokość kwoty wywoławczej zbywanego prawa i wysokość postąpień,
  - 5) listę uczestników zgodnie z załącznikiem nr 1 do Regulaminu,
  - 6) informację o spełnieniu warunków wymaganych od przystępujących do przetargu ,
  - 7) opis przebiegu przetargu,
  - 8) informację o rozstrzygnięciach podjętych przez komisję przetargową wraz z podaniem wysokości kwoty wylicytowanej (nabycia),
  - 9) uzasadnienie przerwania postępowania lub niedokonania wyboru, jeżeli takie miało miejsce,
  - 10) dane osoby, która wygrała przetarg, tj. ustalonej jako nabywca prawa.
2. Protokół podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.

### **§ 9**

1. Jeżeli wygrywający przetarg nie dopełni formalności, o których mowa w § 5 ust.2 Regulaminu, przetarg wygrywa drugi w kolejności oferent, który w ciągu 21 dni od zawiadomienia powinien wnieść wylicytowaną przez siebie kwotę nabytego prawa i dopełnić formalności związanych z jego nabyciem.
2. Jeżeli żaden z wygrywających przetarg określonych w ust.1 nie wniesie wylicytowanej kwoty bądź nie dopełni formalności związanych z nabyciem prawa do lokalu, to Spółdzielnia ogłasza ponownie przetarg, a kwotą wywoławczą jest kwota ustalona zgodnie z § 2 ust. 4 Regulaminu.

### **§ 10**

1. Komisja przetargowa może unieważnić przetarg , jeżeli nie zostały spełnione warunki podane w ogłoszeniu o przetargu, a także w innych przypadkach, o ile 2/3 komisji – w drodze głosowania – dojdzie do takiego ustalenia.
2. Ogłoszenie o unieważnieniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości bez podania przyczyny.

### **§ 11**

1. Zarząd w imieniu Spółdzielni zawiera w formie aktu notarialnego umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu z osobą, której oferta została przyjęta przez komisję przetargową w terminie 14 dni od daty spełnienia warunków, o których mowa w § 5 ust. 2 Regulaminu.
2. Koszty zawarcia umowy nabycia lokalu, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, oraz związane z tym koszty w postępowaniu wieczystoksięgowym ponosi osoba, która nabyła lokal.
3. Z dniem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, powstaje dla nabywcy lokalu obowiązek uiszczania wszelkich opłat związanych z jego użytkowaniem.