

**REGULAMIN**  
**przetargu na pierwszeństwo ustanowienia odrębnej własności lokalu**  
**i przeniesienia własności w Spółdzielni Mieszkaniowej „ZAKRZEWO”**  
**w Elblągu**

**I. PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późniejszymi zmianami),
3. Statut Spółdzielni.

**II. PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1

1. Regulamin niniejszy ustala zasady procedury przetargowej oraz określa zasady korzystania z usług biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w zakresie wyszukiwania osób zainteresowanych ustanowieniem na ich rzecz własności lokali i przeniesienia własności.
2. Przetargowi w trybie niniejszego Regulaminu podlegają lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, co do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a lokal został opróżniony i przekazany Spółdzielni.
3. Przetarg ogłasza się nie później niż w ciągu 1 miesiąca od protokolarnego przejęcia lokalu przez Spółdzielnię.
4. Ogłoszenie o przetargu może być zamieszczane w prasie lokalnej lub na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni lub na stronie internetowej Spółdzielni [www.zakrzewo.elblag.pl](http://www.zakrzewo.elblag.pl) lub na planszy informacyjnej telewizji lokalnej Vectra lub na terenie osiedla w większych placówkach handlowo-usługowych lub na portalach internetowych.
5. Termin przetargu należy wyznaczyć tak, aby między datą obwieszczenia, a terminem przetargu upłynęło co najmniej 14 dni kalendarzowych.

§ 2

1. Przetarg przeprowadza się w formie:
  - 1) przetargu ustnego nieograniczonego - licytacja,
  - 2) przetargu ustnego ograniczonego,
  - 3) przetargu pisemnego nieograniczonego
  - 4) przetargu pisemnego ograniczonego.
2. Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty
3. Przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.
4. O zastosowanej formie przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.
5. W przetargu mogą brać udział zarówno osoby fizyczne jak i prawne.
6. Wartość wywoławczą prawa własności lokalu na pierwszym przetargu ustala Zarząd Spółdzielni. Wartość ta nie może być niższa niż wartość rynkowa lokalu określona w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę.

### § 3

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpi do przetargu lub żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia poza cenę wywoławczą.

### § 4

W przypadku, gdy co najmniej dwa kolejne przetargi zakończą się negatywnie, Zarząd może zdecydować o:

- 1) przeprowadzeniu następnego ustnego przetargu nieograniczonego,
- 2) przyjęciu pisemnej oferty od oferenta, jeżeli zaproponuje on wartość mieszkania nie mniejszą niż wartość wywoławcza mieszkania z ostatniego przetargu,
- 3) ogłoszeniu przetargu ofertowego,
- 4) zleceniu dla biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wyłonienie osoby, która uzyska prawo pierwszeństwa do ustanowienia własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu, za cenę nie niższą od ceny wywoławczej z ostatniego przetargu.

### § 5

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- 1) nazwę organizatora przetargu,
- 2) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
- 3) formę przetargu,
- 4) określenie przedmiotu przetargu,
- 5) wysokość ceny wywoławczej,
- 6) wysokość wadium oraz sposób i termin wpłacenia tego wadium, oznaczenie terminu oględzin lokalu lub dane do kontaktu z pracownikiem udzielającym informacji o lokalu i terminie oględzin,
- 7) informację o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy ustanowienia własności lokalu i przeniesienia własności lokalu,
- 8) termin i miejsce, w którym można zapoznać się z warunkami przetargu,
- 9) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyn lub jego zamknięcia bez dokonania wyboru któregośkolwiek z oferentów.

## **III. ZASADY PROCEDURY PRZETARGOWEJ, PRZYJĘCIA PISEMNEJ OFERTY OD OFERENTA I WSPÓŁPRACY Z BIUREM POŚREDNICTWA W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI:**

### § 6

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. Członkiem Komisji Przetargowej nie może być osoba pozostająca w związku małżeńskim, pokrewieństwa lub powinowactwa do drugiego stopnia albo związana z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z osobami biorącymi udział w przetargu.
3. W przetargu biorą udział tylko licytanci, którzy wpłacili wadium.
4. Do licytacji w imieniu innej osoby konieczne jest przedstawienie Komisji Przetargowej pełnomocnictwa z podpisem notarialnie poświadczonym.
5. Wybór biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, z którym Spółdzielnia współpracuje w zakresie wyszukiwania osób do ustanowienia na ich rzecz prawa własności lokalu i przeniesienia własności dokonywane jest przez Zarząd Spółdzielni spośród pisemnych ofert składanych przez poszczególne biura. Przy wyborze rozpatrzeniu podlega:
  - 1) wysokość wynagrodzenia należnego pośrednikowi i sposób jego określenia,
  - 2) sposób i zakres obsługi,
  - 3) projekt umowy pośrednictwa w zbyciu nieruchomości,
  - 4) dokumentacja dot. przyznania licencji zawodowej pośrednika nieruchomości,
  - 5) dowód ubezpieczenia oc. pośrednika.

## § 7

Kandydat na nabywcę prawa pierwszeństwa do ustanowienia na jego rzecz własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności powinien zapoznać się z niniejszym Regulaminem oraz złożyć w Spółdzielni pisemne oświadczenie zawierające:

- 1) imię i nazwisko oferenta (współmałżonka oferenta – współwłaściciela) oraz adres zamieszkania,
- 2) oświadczenie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu będącego przedmiotem ogłoszonego przetargu,
- 3) oświadczenie o zaakceptowaniu wysokości wskazanej w ogłoszeniu o przetargu wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu oraz wysokości postąpienia,
- 4) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z niniejszym Regulaminem i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń oraz wyraża zgodę na przepadek wpłaconego wadium, jeżeli po wygraniu przetargu nie wpłaci w wyznaczonym terminie całej zadeklarowanej na przetargu ceny lokalu (kwoty przetargowej) oraz opłat z tytułu uzyskania członkostwa w Spółdzielni,
- 5) datę złożenia oświadczenia,
- 6) dowód wpłacenia wadium na konto Spółdzielni, tj. dowód wpłaty lub potwierdzony przelew.

Wzór oświadczenia – oferty stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu.

## § 8

1. Zaoferowana podczas licytacji przez licytanta cena przestaje wiązać z chwilą, gdy inny licytant zaoferuje cenę wyższą.
2. Po ustaniu postępień prowadzący przetarg uprzedza uczestników licytacji, że po trzecim powtórzeniu ostatniej najwyższej ceny, dalsze postąpienia nie będą przyjmowane i udziela przybicia licytantowi, który zaoferował tę cenę.
3. Osoba, która zaoferowała najwyższą cenę wygrywa przetarg i tym samym uzyskuje pierwszeństwo do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu.
4. W razie niezgłoszenia się licytantów lub niedokonania wyboru którejkolwiek oferty, Spółdzielnia ogłasza następny przetarg w terminie nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia pierwszego przetargu.

## § 9

Jeżeli w okresie 6-ciu miesięcy od dnia zakończenia wynikiem negatywnym pierwszego przetargu, pomimo ogłaszania kolejnych przetargów, nie udało się wyłowić kandydata do ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu, Zarząd Spółdzielni ma możliwość zlecić aktualizację wartości rynkowej określonej w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę.

## § 10

1. Osoba przystępująca do przetargu zobowiązana jest uiścić wadium.
2. Kwota wadium zostanie zaliczona w poczet ceny w dniu zapłaty pełnej wylicytowanej ceny lokalu.
3. Wadium ulega przepadkowi w wypadku, gdy licytant, któremu udzielono przybicia nie wniesie w zakreślonym terminie wylicytowanej ceny lokalu.
4. Osoba wygrywająca przetarg jest zobowiązana w terminie jednego miesiąca od dnia odbycia przetargu wpłacić na rachunek Spółdzielni wylicytowaną cenę lokalu. Zarząd Spółdzielni w uzasadnionych przypadkach może ten termin przedłużyć.
5. Osoba skierowana przez biuro pośrednictwa w obrocie nieruchomościami do zawarcia umowy o ustanowienie własności lokalu i przeniesienia własności przed przyjęciem jej w poczet członków Spółdzielni uiszcza na konto Spółdzielni zabezpieczenie w kwocie 3.000 zł na pokrycie opłat eksploatacyjnych, o których mowa w § 15 ust. 3 i ewentualnego wynagrodzenia pośrednika płatnego przed spisaniem notarialnej umowy ustanowienia własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, wynikającego z warunków umowy zawartej przez Spółdzielnię z biurem pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Zabezpieczenie podlega rozliczeniu z chwilą podpisania umowy notarialnej w ten sposób, że Spółdzielnia potrąca należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, zaś pozostała kwota jest zwracana osobie, która to zabezpieczenie uiściła. W przy-

padku, gdy nie dojdzie do zawarcia tej umowy z winy nie leżącej po stronie Spółdzielni kwota uiszczona ulega przepadkowi.

6. Osoba skierowana przez biuro pośrednictwa w obrocie nieruchomościami do ustanowienia na jej rzecz własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności jest zobowiązana w terminie jednego miesiąca od dnia podpisania umowy w sprawie warunków ustanowienia i przeniesienia własności lokalu wpłacić na rachunek spółdzielni wartość lokalu. Zarząd Spółdzielni w uzasadnionych przypadkach może ten termin przedłużyć.
7. Osoba, której oferta została przyjęta w trybie § 4 pkt 2 niniejszego Regulaminu traktowana jest jako osoba wygrywająca przetarg począwszy od dnia przyjęcia oferty przez Zarząd. Przepisy § 10 ust. 1-4 i § 15 stosuje się odpowiednio.
8. Osoba, której oferta została przyjęta w trybie § 4 pkt 2 niniejszego Regulaminu uiszcza na konto Spółdzielni zabezpieczenie w kwocie 1000 zł na pokrycie opłat eksploatacyjnych, o których mowa w § 15 ust. 3. Zabezpieczenie podlega rozliczeniu z chwilą podpisania umowy notarialnej w ten sposób, że Spółdzielnia potrąca należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, zaś pozostała kwota jest zwracana osobie, która to zabezpieczenie uiściła. W przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia tej umowy z winy nie leżącej po stronie Spółdzielni kwota zabezpieczenia ulega przepadkowi.

#### § 11

1. Wadium wpłacone przez licytantów, którzy nie wygrali przetargu jest zwracane na wskazane przez nich konto bankowe, nie później niż w ciągu 5 dni od dnia przeprowadzonego przetargu.
2. Od kwot wniesionych tytułem wadium nie nalicza się odsetek.

#### § 12

1. Zarząd ustala wysokość wadium, które nie może być niższe od 1 % ceny wywoławczej lokalu.
2. Wysokość postąpienia ustala każdorazowo komisja przetargowa.
3. W przypadku ogłoszenia dwóch lub więcej przetargów rozpoczynających się w tym samym dniu i o tej samej godzinie, wadium wpłaca się w pełnej wysokości na każdy lokal będący przedmiotem poszczególnych przetargów.
4. W sytuacji, o której mowa w ust. 2, sporządza się protokół z licytacji każdego lokalu będącego przedmiotem danej licytacji.

#### § 13

1. Z licytacji komisja przetargowa sporządza protokół zawierający następujące informacje:
  - 1) stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu,
  - 2) termin i miejsce oraz rodzaj przetargu,
  - 3) opis lokalu mieszkalnego,
  - 4) cenę wywoławczą lokalu,
  - 5) listę uczestników licytacji, ich tożsamość oraz informację o wpłaconym wadium,
  - 6) o przyjęciu oświadczeń, o których mowa w § 7,
  - 7) o złożonych pełnomocnictwach,
  - 8) o przerwaniu postępowania przetargowego lub o nie dokonaniu wyboru oferenta wraz z uzasadnieniem,
  - 9) o dokonaniu wyboru oferenta z podaniem jego nazwiska, imienia i adresu zamieszkania oraz wylicytowanej ceny lokalu mieszkalnego,
  - 10) imiona i nazwiska przewodniczącego przetargu i członków komisji przetargowej,
  - 11) datę sporządzenia protokołu.
2. Protokół z przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla Spółdzielni, a jeden dla osoby ustalonej jako nabywca prawa pierwszeństwa do ustanowienia własności lokalu mieszkalnego.
3. Protokół przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona na przetargu jako nabywca prawa pierwszeństwa do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu.
4. Protokół przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy przeniesienia odrębnej własności w formie aktu notarialnego.
5. Przewodniczący Komisji Przetargowej jest zobowiązany przedstawić protokół z przetargu niezwłocznie Zarządowi Spółdzielni do akceptacji.

6. Dokumentacja dot. przetargu wraz z protokołem jest archiwizowana w sekcji członkowsko-mieszkaniowej.

#### § 14

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny. Z tego tytułu nie przysługuje oferentom żadne roszczenie przeciwko Spółdzielni.

#### § 15

1. Osoba wygrywająca przetarg, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, jest zobowiązana złożyć deklarację przystąpienia do Spółdzielni, nie później niż w ciągu 3 dni od dnia przetargu.
2. Osoba wyszukana przez biuro pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, jest zobowiązana złożyć deklarację przystąpienia do Spółdzielni, nie później niż w ciągu 3 dni od dnia skierowania jej przez biuro pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
3. Osoby, o których w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu zobowiązane są do uiszczenia opłat za lokal począwszy od miesiąca, w którym zostały wyłonione w przetargu lub skierowane do Spółdzielni przez biuro.
4. Zarząd Spółdzielni powinien niezwłocznie przyjąć w poczet członków Spółdzielni osoby, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu i zawrzeć z nimi umowę określającą warunki finansowe ustanowienia własności lokalu i przeniesienia własności lokalu.
5. Z chwilą wpływu na konto Spółdzielni wymaganej wartości mieszkania, Spółdzielnia niezwłocznie rozpoczyna procedurę związaną z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu z osobą, która uzyskała prawo pierwszeństwa do ustanowienia na jej rzecz prawa własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności i tej wpłaty dokonała.
6. Osoba, z którą jest podpisywana umowa ustanowienia własności lokalu i przeniesienia własności pokrywa wszelkie koszty związane z ustanowieniem własności lokalu i przeniesienia własności.
7. Jeżeli osoba, która uzyskała prawo pierwszeństwa do ustanowienia na jej rzecz prawa własności lokalu i przeniesienia własności nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i czasie zawarcia aktu notarialnego, spółdzielnia może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium lub zabezpieczenie nie ulega zwrotowi.

#### IV. PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 16

1. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakrzewo” w dniu 23.02.2009 r. i wchodzi w życie z dniem 23.02.2009 r.
2. Traci moc Regulamin ustalania pierwszeństwa przydziału mieszkań według kryteriów komercyjnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakrzewo” z dnia 5.05.1997 r.

RADA NADZORCZA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
» ZAKRZEWO «  
w Elblągu

Elbląg, 22.06.2020 r.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
*Jaworski*  
Przemysław Jaworski

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
*Mikulska*  
Iwona Mikulska