

## **REGULAMIN**

### **zbywania praw do lokali będących własnością Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM**

#### **Podstawa prawna:**

- Ustawa z 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami),
- Statut SBM WARDOM.

#### **I. Postanowienia ogólne**

##### § 1.

1. O sprzedaży i innym zbyciu odpłatnym, zwanym dalej: „zbyciem” lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym wraz z udziałem w prawie własności w tym garażu, w formie przetargu lub konkursu ofert decyduje Zarząd Spółdzielni uwzględniając zasady ujęte w niniejszym Regulaminie.
2. O ile w niniejszym Regulaminie jest mowa o lokalu rozumie się także przez to odpowiednio: lokal mieszkalny, użytkowy, garaż albo lokal o innym przeznaczeniu.
3. O ile w niniejszym Regulaminie jest mowa o przetargu rozumie się przez to także odpowiednio konkurs ofert.
4. Niniejszy Regulamin stosuje się do lokali/praw wymienionych w pkt.1, o ile nie są obciążone na rzecz osób trzecich, w szczególności spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

##### § 2.

1. Zbycie lokalu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, stanowiących własność Spółdzielni wybudowanych wcześniej w systemie spółdzielczym, można przeprowadzić w postępowaniu przetargowym na ustanowienie odrębnej własności w formie pisemnego lub ustnego przetargu nieograniczonego.
2. Jeżeli po zakończeniu zadania inwestycyjnego pozostaną nie sprzedane lokale lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, to, po jego rozliczeniu, są one zbywane bezprzetargowo lub w drodze przetargu, do którego odpowiednie zastosowanie mają przepisy niniejszego Regulaminu.
3. Przeniesienie własności zbywanych lokali i udziałów we własności nieruchomości odbywa się w formie aktów notarialnych.
4. W przypadku lokali stanowiących własność Spółdzielni i znajdujących się w budynkach położonych na gruntach co do których Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego – do ustanawiania praw co do tych lokali stosować się będzie właściwe przepisy prawa, a w szczególności przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co nie dotyczy oddania takich lokali w najem czy oddania do innego używania takich lokali przez osoby trzecie.

### § 3.

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. W skład Komisji nie mogą wchodzić osoby, które:
  - 1/ są członkami rodziny stającego do przetargu lub jego prawnego zastępcy,
  - 2/ pozostają ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
3. Członek komisji w przypadku stwierdzenia, że mają miejsce okoliczności określone w ust. 2, powinien być wyłączony z jej składu, także w drodze jednostronnej rezygnacji z uczestnictwa z udziału w pracach Komisji przetargowej. W innym przypadku takiego wyłączenia dokonuje się na podstawie uchwały członków Komisji przetargowej, przy czym osoba której ma dotyczyć uchwała nie może brać udziału w głosowaniu.

### § 4.

Spółdzielnia obowiązana jest traktować na równych prawach w każdym z wybranych trybów postępowania przetargowego wszystkie osoby ubiegające się o nabycie lokalu i do prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

### § 5.

1. Cena wywoławcza w przetargu jest ustalona na podstawie aktualnej wartości rynkowej danego lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez Spółdzielnię.  
Dla lokali, o których mowa w § 2 ust. 2 cena wywoławcza jest ceną uwzględniającą rozliczenia kosztów inwestycji.
2. Jeżeli Spółdzielnia nie znajdzie nabywcy prawa do lokalu w drodze przetargu, to wysokość ceny wywoławczej następnego przetargu na ten lokal ustala Zarząd Spółdzielni. W przypadku lokali nowych, ustalając cenę przetargową poniżej kosztów budowy wynikających z rozliczenia inwestycji, Zarząd ustala także sposób pokrycia deficytu wynikającego ze sprzedaży lokalu poniżej kosztów budowy.
3. Zarząd jest uprawniony do przyjęcia Regulaminu przetargu albo Regulaminu konkursu ofert określającego zasady/warunki zbycia lokali/praw o których mowa w § 1pkt.1. uwzględniającego treść postanowień niniejszego Regulaminu.

## **II. Organizacja przetargu**

### § 6.

Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając stosowne ogłoszenia wraz z informacjami na tablicach ogłoszeń w swoich obiektach lub w prasie oraz na stronie internetowej Spółdzielni. W każdym przypadku wymagane będzie zamieszczenia ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni.

## § 7.

1. Ogłoszenie o przetargu zawiera w szczególności:
  - 1/ nazwę i adres Spółdzielni,
  - 2/ opis i lokalizację lokalu,
  - 3/ cenę wywoławczą,
  - 4/ informację o możliwości odwołania przetargu bez podania przyczyn,
  - 5/ informacje o zamknięciu przetargu bez wybrania jakiegokolwiek oferty.
2. Zainteresowany nabyciem lokalu otrzyma w Spółdzielni warunki uczestnictwa w przetargu.
3. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu ogłasza się z minimum dwutygodniowym wyprzedzeniem.

## § 8.

Wysokość wadium ustalona przez Zarząd Spółdzielni powinna odpowiadać co najmniej 5% wartości ceny wywoławczej. Osoby stawające do przetargu obowiązane są do okazania Komisji przetargowej dowodu wpłacenia kwoty wadium na konto Spółdzielni, przed przystąpieniem do przetargu.

## § 9.

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu kwoty wadium w ciągu 7 dni od:
  - 1/ zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom , oprócz wygrywającego – w tym przypadku kwotę wpłaconego wadium zalicza się na poczet ceny sprzedaży/nabycia,
  - 2/ wycofania się z uczestnictwa w przetargu jeżeli to nastąpiło przed dniem rozstrzygnięcia przetargu,
  - 3/ odwołania przetargu lub jego niedojścia do skutku.
2. Przystępujący do przetargu traci wadium, jeżeli w terminie 45 dni od daty wygrania przetargu nie ureguluje wymaganej ceny, o ile Regulamin o którym mowa w § 5 pkt.3 nie będzie stanowił odmiennie.

## § 10.

1. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym Regulaminie, jak też Regulaminie o którym mowa w § 5 pkt.3.
2. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu w sposób określony w paragrafie 6 niniejszego Regulaminu.

## § 11.

1. Przetarg odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu.
2. Postępowanie przetargowe, do którego przystąpi jedna osoba, uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny, jeżeli osoba ta zgłosi co najmniej jedno postąpienie zgodnie z pkt. 6 w ust. 3 niniejszego paragrafu.

3. Komisja przetargowa zgodnie z trybem postępowania wykonuje czynności:
- 1/ odczytanie warunków przetargowych,
  - 2/ sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
  - 3/ potwierdzenie prawidłowości wniesienia wadium,
  - 4/ dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki przetargu lub ich pełnomocników posiadających odpowiednio potwierdzone pełnomocnictwa,
  - 5/ jeżeli przetarg odbywa się w trybie pisemnym to Komisja w terminie 7 dni odbywa posiedzenie niejawne w celu zakończenia przetargu,
  - 6/ w przypadku przetargu ustnego przeprowadza się licytację w sposób następujący:
    - prowadzący podaje cenę wywoławczą,
    - uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz wyższe kwoty,
    - postąpienie w licytacji nie może być niższe niż 1000 zł,
    - licytacja kończy się, jeżeli po trzykrotnym wywołaniu nikt nie zgłasza wyższej kwoty,
    - sporządzenie i odczytanie protokołu licytacji,
    - sporządzenie i podpisanie protokołu przetargowego.

#### § 12.

Podczas postępowania przetargowego Komisja sporządza protokół zawierający:

- 1/ opis lokalu,
- 2/ imiona i nazwiska oraz adresy osób, które przystąpiły do przetargu (na podstawie dowodów tożsamości lub innych dokumentów),
- 3/ informacje o spełnianiu warunków wymaganych od stawających do przetargu,
- 4/ informację o wyłonieniu osoby wygrywającej przetarg, ewentualnie informację o przerwaniu postępowania lub nie dokonania wyboru albo odstąpienia od przetargu.

#### § 13.

1. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od przeprowadzenia przetargu, nie podając uzasadnienia albo zamknąć przetarg bez wybrania jakiegokolwiek oferty.
2. Posiedzenie Komisji przetargowej dokonującej wyboru najkorzystniejszej z ofert odbywa się w terminie do 7 dni od daty otwarcia ofert określonych w ogłoszeniach.

### III. Postanowienia końcowe

#### § 14.

1. Sprawy nie ujęte w niniejszym Regulaminie są rozpatrywane wg postanowień Ustawy prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni i rozstrzygane decyzjami Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Niniejszy Regulamin został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr **736/2022** z dnia **23.03.2022 r.** i wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
3. Traci moc Regulamin przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 669/2018 w dniu 18.07.2018 r.