

## **Regulamin**

### **ustanawiania w drodze przetargu prawa do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadkach jeżeli dany lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu w celu ustanowienia odrębnej własności danego lokalu w myśl właściwych przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**

#### §1

1. W przetargu oferowane są lokale mieszkalne, znajdujące się w zasobach Spółdzielni (tj. lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni), co do których wygasło ustanowione spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i ponadto:
  - 1) do których to lokali nie zostały zgłoszone przez osoby uprawnione roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu w przypadkach określonych w Ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 845 tj.) – zwana dalej Ustawa - albo takie roszczenia wygasły w myśl powołanej wyżej Ustawy.
  - 2) które nie podlegają zbyciu w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu w myśl właściwych przepisów Ustawy.
  - 3) które nie podlegają dziedziczeniu, co dotyczy spółdzielczych własnościowych praw do lokalu.
2. Celem przeprowadzenia przetargu jest wyłonienie osoby/osób, na rzecz których Spółdzielnia w drodze umowy ustanowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### §2

1. Podana przez Spółdzielnię w ogłoszeniu przetargowym wysokość wkładu mieszkaniowego związanego z lokalem będącym przedmiotem postępowania w myśl niniejszego Regulaminu odpowiada wartości rynkowej lokalu.
2. Wartość lokalu ustalana jest na podstawie operatu szacunkowego/wyceny sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego - na zlecenie Spółdzielni.
3. Wartość lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego stanowi ofertową wysokość wkładu mieszkaniowego za spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które ma być ustanowione w myśl niniejszego Regulaminu. Ostateczna wysokość wkładu mieszkaniowego ustalana jest w trybie przetargu przeprowadzonego w myśl postanowień niniejszego Regulaminu.

#### §3

Zawarcie umowy, o której mowa w § 1, następuje po dokonaniu przez osobę wyłonioną w przetargu:

- 1) wpłaty zaoferowanej i przyjętej przez Zarząd Spółdzielni kwoty wkładu mieszkaniowego,
- 2) pokrycia opłat za lokal od daty zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni postępowania przetargowego tj. wyłonienia osoby uprawnionej do ustanowienia na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 3) spełnieniu ewentualnych dodatkowych wymagań określonych przez przepisy Ustawy.

#### §4

1. Ogłoszenie o przeprowadzeniu przetargu publikuje się na stronie internetowej Spółdzielni i/lub innych mediach, w zależności od potrzeb, oraz wywiesza się na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach należących do zasobów Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać w szczególności:
  - 1) pełną nazwę i adres Spółdzielni,
  - 2) oznaczenie trybu postępowania przetargowego,
  - 3) określenie przedmiotu postępowania przetargowego,
  - 4) wysokość wkładu mieszkaniowego - cenę wywoławczą,
  - 5) wysokość wadium oraz sposób jego wpłaty i warunki zwrotu,
  - 6) miejsce i termin składania ofert.

#### §5

1. Warunkiem wzięcia udziału w przetargu jest złożenie oferty oraz wpłata wadium.
2. Wysokość wadium ustala się oddzielnie na każdy lokal.
3. Kopię dowodu wniesienia wadium dołącza się do oferty składanej przez danego oferenta.
4. Wadium wniesione przez oferenta, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet wkładu mieszkaniowego.
5. Wpłacone wadium zwraca się oferentowi w każdym przypadku, gdy oferent nie wygrał przetargu, a także w przypadku odwołania bądź unieważnienia przetargu, w terminie 14 dni, odpowiednio, od daty rozstrzygnięcia, odwołania bądź unieważnienia przetargu.
6. Oferent, który wygrał przetarg, traci wniesione wadium na rzecz Spółdzielni, jeżeli w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie:
  - 1) nie wpłaci pełnej wysokości wkładu mieszkaniowego (zgodnie z wybraną ofertą),
  - 2) nie zawrze ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### §6

1. Oferta w szczególności powinna zawierać:
  - 1) dane osobowe oferenta: imię i nazwisko; adres do korespondencji; PESEL (obywatel polski); seria i numer paszportu, obywatelstwo (jeśli oferent nie jest obywatelem polskim),
  - 2) datę sporządzenia oferty oraz podpis oferenta,
  - 3) określenie przedmiotu oferty,
  - 4) określenie wysokości oferowanego wkładu mieszkaniowego (w PLN),
  - 5) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z warunkami przetargu i ich przyjęciu bez zastrzeżeń.
2. Załącznikiem do oferty jest dowód uiszczenia wadium na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. W przetargu mogą wziąć udział wyłącznie oferty osób fizycznych, które spełniają warunki określone w ust. 1 i 2.

#### §7

Wpływające oferty są rejestrowane w dzienniku korespondencyjnym Spółdzielni z oznaczeniem na kopercie daty i godziny wpływu.

## §8

1. Postępowanie przetargowe prowadzi Komisja Przetargowa powoływana przez Zarząd Spółdzielni.
2. Komisja Przetargowa liczy od 3 do 5 członków.
3. Pracami Komisji Przetargowej kieruje Przewodniczący, wyznaczony przez Zarząd Spółdzielni spośród członków Komisji.
4. Komisja Przetargowa podejmuje decyzje zwykłą większością głosów, w obecności co najmniej połowy ustalonej przez Zarząd Spółdzielni liczby członków. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Komisji.

## § 9

1. Członkiem Komisji Przetargowej nie może być osoba spokrewniona bądź spowinowacana z oferentem do drugiego stopnia w linii prostej.
2. Po ujawnieniu tożsamości oferentów członkowie Komisji Przetargowej wraz z Przewodniczącym Komisji składają pisemne oświadczenia, że nie podlegają wyłączeniu z udziału w postępowaniu przetargowym z przyczyn określonych w ust. 1. Oświadczenia są załączane do dokumentacji przetargowej.

## §10

Do zadań Komisji Przetargowej należy:

- 1) otwarcie ofert,
- 2) dokonanie oceny ofert pod względem zgodności z wymogami formalnymi w niniejszym Regulaminie celem stwierdzenia, które oferty podlegają odrzuceniu,
- 3) dokonanie merytorycznej oceny ofert zgodnie z kryteriami przyjętymi w Regulaminie,
- 4) dokonanie wyboru najkorzystniejszej oferty.

## §11

1. Postępowanie przetargowe składa się z części jawnej i niejawnej.
2. Otwarcie ofert następuje w części jawnej postępowania przetargowego, która odbywa się w miejscu i czasie podanym w ogłoszeniu. W części jawnej postępowania przetargowego mogą uczestniczyć oferenci.
3. W części jawnej postępowania przetargowego Komisja Przetargowa dokonuje wstępnej oceny ofert, stwierdzając, które oferty podlegają odrzuceniu z powodu niespełnienia warunków formalnych określonych w § 6.
4. W części niejawnej postępowania Komisja Przetargowa dokonuje analizy ofert pod kątem wysokości wkładu mieszkaniowego i warunków jego zapłaty, a następnie wyboru najkorzystniejszej oferty za lokal będący przedmiotem przetargu albo podejmuje decyzję o niedokonaniu wyboru żadnej ze złożonych ofert.

## §12

1. Z postępowania przetargowego Komisja Przetargowa sporządza protokół. Do protokołu dołącza się kopię ogłoszenia o przeprowadzeniu przetargu oraz złożone oferty.
2. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji Przetargowej. Członek Komisji Przetargowej, który nie zgadza się z dokonaniem przez Komisję Przetargową wyborem, może złożyć do protokołu zdanie odrębne.

3. Protokół z postępowania przetargowego zawierający propozycję wyboru najkorzystniejszej oferty Komisja Przetargowa przekazuje do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni.
4. Zarząd Spółdzielni może zatwierdzić wybór dokonany przez Komisję, podjąć inną decyzję w sprawie albo unieważnić postępowanie.

### §13

1. Zarząd Spółdzielni unieważnia postępowanie przetargowe w przypadku, gdy:
  - 1) nie złożono żadnej oferty lub wszystkie oferty podlegają odrzuceniu ze względu na brak spełnienia warunków formalnych, o których mowa w Regulaminie,
  - 2) oferowana wysokość wkładu mieszkaniowego w złożonych ofertach jest niższa od ceny wywoławczej.
2. Zarząd Spółdzielni może unieważnić postępowanie przetargowe także bez podania przyczyn.

### §14

1. Z oferentem, którego oferta została wybrana, Zarząd zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po dokonaniu przez niego wpłaty całości kwoty wkładu mieszkaniowego ustalonego w oparciu o przeprowadzone w myśl Regulaminu postępowanie.
2. Oferent, którego ofertę wybrano, zobowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni całą kwotę wkładu mieszkaniowego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, a także ponosić opłaty związane z utrzymaniem lokalu, o których mowa w Ustawie i aktach wewnętrznych Spółdzielni, począwszy od daty zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu.
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawierana jest w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

### §15

1. W przypadku unieważnienia przetargu z przyczyn określonych w § 13 Zarząd Spółdzielni może ogłosić kolejny przetarg, nie później niż w ciągu 9 miesięcy od dnia unieważnienia przetargu.
2. W przypadku ogłoszenia nowego przetargu po wcześniejszym unieważnieniu przetargu z powodu braku ofert lub z przyczyn określonych w § 13 ust. 1 pkt. 2, cena wywoławcza, o której mowa w § 4 ust. 2 pkt 4, może stanowić nie mniej niż 80% ceny wywoławczej pierwszego przetargu.
3. Jeżeli nikt nie przystąpi do drugiego i kolejnych przetargów - cena wywoławcza, o której mowa w § 4 ust. 2 pkt 4, w trzecim i kolejnych przetargach może stanowić nie mniej niż 70% ceny wywoławczej pierwszego przetargu.

### §16

Regulamin niniejszy stanowi Załącznik do Uchwały Nr **740/2022** Rady Nadzorczej SBM WARDOM z dnia **27.04.2022** roku i wchodzi w życie z dniem podjęcia przedmiotowej Uchwały.