

LEŻAJSKA SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA W LEŻAJSKU

**REGULAMIN PRZETARGU  
NA USTANOWIENIE ODREBNEJ  
WŁASNOŚCI**

25..... czerwiec 2019 r.

## **I PODSTAWA PRAWNA**

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r. poz. 1285 ze zm.),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.),
- Statut Leżajskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku z dnia 27 września 2018 r.

## **II POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

### **§ 1**

Regulamin określa tryb i zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w Leżajskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku.

### **§ 2**

1. Zbycie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu stanowiącego własność spółdzielni należy przeprowadzić w postępowaniu przetargowym – w drodze pisemnego lub ustnego przetargu nieograniczonego.
2. Postępowanie, o którym mowa w ust. 1 powinno się odbyć nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu zgodnie z postanowieniami Statutu Leżajskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku.

### **§ 3**

Przedmiotem przetargu jest ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Leżajskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku.

## **III OGÓLNE ZASADY PRZETARGU NA USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI**

### **§ 4**

1. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności przeprowadza Komisja Przetargowa (dalej zwana „komisją”) powołana przez Zarząd Leżajskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku.
2. Komisja powinna się składać z nieparzystej liczby członków, nie mniej niż 3 osoby – Przewodniczący i dwóch członków.
3. Oprócz członków komisji w obradach może uczestniczyć upoważniony przedstawiciel Rady Nadzorczej, jako obserwator z głosem doradczym.
4. W skład komisji nie mogą wchodzić osoby, które:
  - są osobami bliskimi w stosunku do przystępującego do przetargu lub jego prawnego następcy,
  - pozostają ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do ich bezstronności.
5. Członek komisji, w którego przypadku stwierdzono okoliczności wymienione w ust. 4 powinien być wyłączony z jej składu. W przypadku nieobecności jednego z członków komisji lub konfliktu interesów wymienionych w ust. 4 w jego miejsce wchodzi przedstawiciel Rady Nadzorczej, o ile w jego przypadku nie zachodzą okoliczności wymienione w ust. 4.

## § 5

1. Uczestników przetargu na ustanowienie odrębnej własności należy traktować na równych prawach w każdym z wybranych trybów postępowania, w sposób gwarantujący zachowanie zasady uczciwej konkurencji.
2. Do przetargu nie mogą przystępować:
  - członkowie komisji i ich krewni (rodzice, małżonkowie, dzieci, rodzeństwo),
  - osoby posiadające zadłużenie wobec Spółdzielni.

## § 6

1. Cenę wywoławcza w I przetargu jest równa aktualnej wartości rynkowej danej nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Cena wywoławcza ustalana jest każdorazowo dla poszczególnego mieszkania.
3. Zarząd przeprowadza I, II, III przetarg każdorazowo z ceną równą cenie wywoławczej.
4. Nierozstrzygnięci III przetargu upoważnia Zarząd Leżajskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku wraz z Radą Nadzorczą do ustalenia dalszego toku postępowania.

## § 7

Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

## § 8

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- pełną nazwę organizatora przetargu,
- przedmiot przetargu: opis i lokalizację lokalu,
- cenę wywoławczą,
- warunki, które muszą spełnić stający do przetargu,
- termin i miejsce składania ofert pisemnych lub miejsce i termin licytacji w przypadku przetargu ustnego przetargu,
- pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności,
- wysokość wadium oraz sposób i termin wpłaty,
- termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
- zastrzeżenie o możliwości odwołania przetargu lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

## § 9

1. Przystępujący do przetargu składa wypełnione zgłoszenie w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Zgłoszenie do przetargu powinno zawierać:
  - dane osobowe oferenta: imię i nazwisko, adres zamieszkania i korespondencji nr PESEL, nr telefonu a w przypadku osoby prawnej nazwę, siedzibę, nr KRS lub nr NIP,
  - dowód wpłaty wadium (wpłata w kasie Miejskiego Zakładu Komunalnego Sp. z o.o. w Leżajsku lub na konto Leżajskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku Bank Pekao S.A. I O. w Leżajsku ul. Mickiewicza 52, 37-300 Leżajsk nr 10 1240 2630 1111 0010 5524 6023 - wadium w wysokości określonej § 11 - najpóźniej na jeden dzień przed wyznaczonym terminem przetargu,)
  - oświadczenie o zapoznaniu się z Regulaminem oraz przyjęcie warunków przetargu bez zastrzeżeń.
  - w przypadku przetargu pisemnego kwotę za lokal będący przedmiotem przetargu.
  - oświadczenie, że w przypadku uchylenia się od podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, wpłacone wadium przepada.

## § 10

Regulamin przetargowy powinien być wyłożony do wglądu w określonych godzinach, w siedzibie Spółdzielni lub Zarządcy oraz na stronie internetowej Zarządcy od dnia ogłoszenia przetargu.

## § 11

1. Wysokość wadium ustala się w wysokości 10% wysokości ceny wywoławczej.
2. Zwrot wadium następuje z chwilą:
  - zakończenia postępowania przetargowego – w ciągu 7 dni od dnia przetargu,
  - wycofania się oferenta z przetargu, jeśli nastąpiło to na dzień od dnia rozstrzygnięcia przetargu,
  - odwołania przetargu.
3. Wadium przepada na rzecz Leżajskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jeśli:
  - wygrywający przetarg nie wpłaci zadeklarowanej ceny nabycia lokalu lub uchyli się od zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ustalonym przez strony terminie.
  - osoba przystępująca do przetargu nie stawi się bez podania przyczyny.
4. Wysokość wadium wliczona jest w poczet ceny nabycia lokalu dla wygrywającego przetarg.
5. Wadium nie podlega oprocentowaniu.

## § 12

1. Przetarg odbywa się w miejscu oraz terminie określonym w ogłoszeniu.
2. Postępowanie przetargowe, do którego przystąpi jedna osoba uważa się za prawidłowe.
3. Komisja przetargowa zgodnie z trybem postępowania wykonuje czynności:
  - odczytanie warunków przetargowych,
  - sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
  - potwierdzenie prawidłowości o wniesieniu wadium,
  - dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki przetargu lub ich pełnomocników posiadających odpowiednio potwierdzone pełnomocnictwo,
  - jeżeli przetarg odbywa się w trybie pisemnym komisja w terminie 14 dni odbywa posiedzenie niejawne w celu zakończenia przetargu,
  - w przypadku przetargu ustnego przeprowadza się licytację:
    - przewodniczący komisji przetargowej podają cenę wywoławczą,
    - uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz to wyższe kwoty,
    - minimalna kwota jednokrotnego postąpienia nie może być niższa niż 500 zł,
    - oferta złożona w trakcie licytacji przestaje wiązać, jeżeli inny uczestnik licytacji złoży ofertę korzystniejszą,
    - licytacja kończy się jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszego postąpienia, jeżeli żaden inny uczestnik nie zgłosi wyższej ofert,
  - sporządzenie i odczytanie protokołu przetargowego.
4. Zarząd Spółdzielni może wycofać się z przetargu bez podania przyczyny w każdej chwili, nawet po rozpoczęciu licytacji, w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających przeprowadzenie licytacji, jak również unieważnić przetarg.
5. W przypadku nie zawarcia umowy przez osobę wygrywającą przetarg Spółdzielnia ogłasza nowy przetarg na warunkach przewidzianych w niniejszym Regulaminie.

## § 13

1. Protokół przetargowy powinien zawierać:
  - oznaczenie miejsca i czasu przetargu,
  - informację o trybie przetargu,

- opis lokalu,
  - skład komisji przetargowej oraz imiona i nazwiska obserwatorów przetargu,
  - cenę wywoławczą,
  - imiona i nazwiska, a także adresy osób stawających do przetargu na podstawie dowodu osobistego albo innych dokumentów potwierdzających tożsamość,
  - informacje o spełnieniu warunków wymaganych od stawających do przetargu,
  - informacje o przerwaniu postępowania lub nie dokonania wyboru jeżeli takie nastąpiło,
  - najwyższą zadeklarowaną cenę nabycia za lokal mieszkalny będący przedmiotem przetargu,
  - oświadczenie osoby, która wygrała przetarg, że znane są jej warunki nabycia przedmiotu przetargu,
  - podpisy członków komisji, obserwatorów przetargu oraz nabywcy.
6. Protokół przetargowy podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.
7. Jeżeli nabywca nie wpłaci ceny nabycia we wskazanym terminie ( 14 dni) Zarząd Leżajskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku sporządza pisemną notatkę, która stanowi załącznik do dokumentów przetargowych.

#### § 14

1. Nabywca, na żądanie, może uzyskać zaświadczenie potwierdzające nabycie przedmiotu przetargu.
2. Zarząd Leżajskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku ustala z Notariuszem termin zawarcia umowy oraz zawiadamia o nim nabywcę.
  - 2<sup>1</sup>. Wyboru notariusza, o którym mowa w ust. 2 dokonuje Zarząd Leżajskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku.
  - 2<sup>2</sup>. Zarząd Leżajskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku w porozumieniu z Notariuszem ustala termin podpisania umowy w terminie 14 dni od daty wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni w wysokości określonej w stosownym protokole.
  - 2<sup>3</sup>. Po 14 - dniowym okresie, o którym mowa w ust. 2<sup>2</sup> w przypadku braku możliwości ustalenia terminu podpisania umowy w w/w protokole Zarząd Leżajskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku ustala najszybszy możliwy termin podpisania umowy.
  - 2<sup>4</sup>. W przypadku gdy cena nabycia przedmiotu przetargu ma zostać wpłacona po podpisaniu umowy Spółdzielnia ustala termin podpisania umowy w porozumieniu z Notariuszem w terminie 14 dni od dnia sporządzenia protokołu poprzetargowego.
  - 2<sup>5</sup>. W przypadku gdy kwota nabycia przedmiotu przetargu ma zostać zapłacona dopiero po podpisaniu umowy, Notariusz w takiej sytuacji zamieszcza w umowę odpowiednią klauzulę dotyczącą terminu wpłaty.
3. Koszty zawarcia aktu notarialnego i wpisu do księgi wieczystej ponosi wygrywający przetarg.
4. W uzasadnionych przypadkach za zgodą wyrażoną przez Zarząd Spółdzielni, termin wpłaty ceny nabycia lokalu przez osobę wygrywającą przetarg, może ulec przedłużeniu.

#### § 15

1. Nabywca przedmiotu przetargu zobligowany jest do uiszczania opłat mieszkaniowych od dnia zawarcia umowy.
2. Wygrywający przetarg przejmuje lokal w jego aktualnym stanie technicznym.
3. Wszelkie remonty wygrywający przetarg wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.

#### § 16

Zarząd Leżajskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku rozpatruje ewentualne zastrzeżenia oraz zatwierdza protokół przetargowy od strony formalno-prawnej w terminie 7 dni od otrzymania.

#### § 17

W sprawach nieunormowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności Kodeksu cywilnego.

#### IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Regulamin uchwalony uchwałą nr .....<sup>5</sup> § 18 /.....<sup>2019</sup> z dnia <sup>25</sup> czerwca 2019 r. przez Radę Nadzorczą Leżajskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

.....  
*Rębacz Maria*

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....  
*Brzycki Jan*

Przewodniczący Rady Nadzorczej