

Załącznik do Uchwały nr ... /2025 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z dnia
24 marca 2025 roku.

REGULAMIN

**przetargu
na pierwszeństwo ustanowienia
odrębnej własności lokalu i przeniesienia
własności
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu.**

REGULAMIN
przetargu na pierwszeństwo ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze
/tekst jednolity z dnia 02 kwietnia 2024 r. /Dz.U. z 18 kwietnia 2024 r., poz. 593/
z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
/tekst jednolity z dnia 21 marca 2024 r. /Dz.U. z 12 kwietnia 2024 r., poz. 558/
z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
/tekst jednolity z dnia 28 czerwca 2024 r. /Dz.U. z 30 lipca 2024 r., poz. 1145/
z późniejszymi zmianami.
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
/tekst jednolity z dnia 21 maja 2021 r. /Dz.U. z 10 czerwca 2021 r., poz.1048/
z późniejszymi zmianami.
5. **Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu** zarejestrowany przez KRS w dniu
16 sierpnia 2023 r. oraz zmiany zarejesrtowane w KRS w dniu 07 sierpnia 2024 r.

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne.

§ 1

Przetarg ma na celu wyłonienie osoby, która uzyska prawo pierwszeństwa zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu.

§ 2

1. Do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w drodze przetargu przeznaczane są lokale, do których wygasło prawo dotychczasowych użytkowników.
2. O ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu określonego w drodze przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.

§ 3

1. Zawarcia umowy w postępowaniu przetargowym dokonuje się w trybie:
 - **wyboru członka oczekującego**, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłosił gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu poprzez złożenie pisemnej oferty.
W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu,
 - **ustnego przetargu ograniczonego** dla członków zamieszkałych Spółdzielni, w razie braku chętnych spośród wyżej wymienionych członków,
 - **ustnego przetargu nieograniczonego**, w którym mogą brać udział wszystkie zainteresowane osoby.
2. Postępowanie przetargowe polega na ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, stronie internetowej jak również przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej zaproszenia do wzięcia udziału w przetargu ustnym.
3. Informacje o przetargu znajdujące się w prasie lokalnej mogą mieć formę skróconą.

4. Zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu z nabywcą wyłonionym w postępowaniu przetargowym Spółdzielnia dokonuje na zasadach wynikających z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielcach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.

§ 4

1. Przetargi ustne, na podstawie publicznego zaproszenia, przeprowadza się komisyjnie.
2. Komisja przetargowa składa się z 3 (trzech) osób wyznaczonych przez Zarząd Spółdzielni.
3. Nie mogą być członkami komisji osoby, które:
 - a/ są członkami rodziny stającego do przetargu lub jego prawnego zastępcy,
 - b/ pozostają ze stającymi do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Członek komisji który:
 - a/ stwierdził w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności określone w ust. 3 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania,
 - b/ powinien być wyłączony z postępowania przetargowego, a bierze udział w pracach komisji podlega odpowiedzialności dyscyplinarnej /od upomnienia do kary nagany/, a podjęte przez niego czynności są nieważne.

§ 5

Podczas prowadzenia postępowania przetargowego komisja sporządza protokół zawierający:

- a/ opis lokalu, tytuł prawny, który ma zostać ustanowiony oraz wartość rynkową lokalu,
- b/ imiona i nazwiska oraz adresy osób ubiegających się o zawarcie umowy /na podstawie dowodów tożsamości/,
- c/ informacje o spełnieniu warunków wymaganych od stawających do przetargu,
- d/ uzasadnienie przerwania postępowania lub niedokonania wyboru, jeżeli takie nastąpiło,
- e/ uzasadnienie dokonania wyboru.

§ 6

Spółdzielnia obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich osób ubiegających się o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu i do prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 7

1. Ceną wywoławczą jest wartość rynkowa lokalu ustalona na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
2. Jeżeli Spółdzielnia nie znajdzie nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, w trybie przetargów wymienionych w § 3 ust. 1 za cenę określoną w ust. 1, to wysokość ceny wywoławczej następnego przetargu na ten lokal ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny na każdym jego etapie, bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.

ROZDZIAŁ II

Wybór członka oczekującego lub ustny przetarg ograniczony i nieograniczony.

§ 8

1. Przetarg jest organizowany przez Spółdzielnię w celu uzyskania najkorzystniejszej wartości rynkowej lokalu związanej z zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności lub wyboru członka oczekującego.

2. W przetargu ograniczonym mogą wziąć udział jedynie członkowie zamieszkali w zasobach Spółdzielni.
3. W przetargu nieograniczonym mogą uczestniczyć osoby, które spełnią warunki przyjęcia na członka Spółdzielni.

§ 9

Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając ogłoszenie w prasie lokalnej, stronie internetowej www.smzgorzelec.pl i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

§ 10

Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:

- 1/ nazwę i adres Spółdzielni,
- 2/ opis i lokalizację lokalu,
- 3/ cenę wywoławczą tj. kwotę stanowiącą wartość rynkową lokalu, określoną przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego,
- 4/ wysokość wadium oraz sposób i termin jego wniesienia,
- 5/ informację o warunkach jakie muszą spełnić osoby stające do przetargu,
- 6/ miejsce i termin przeprowadzenia przetargu.
- 7/ zastrzeżenie o możliwości odwołania przetargu lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny na każdym jego etapie, bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.

§ 11

1. Ustny przetarg dla członków oczekujących, ustny przetarg ograniczony dla członków zamieszkałych Spółdzielni jest podstawowym trybem ubiegania się o zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z odzysku.
2. W przypadku braku zainteresowania przetargiem przez członków Spółdzielni, przeprowadza się przetarg nieograniczony.

§ 12

Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż dwa tygodnie od daty ukazania się ogłoszenia w prasie.

§ 13

1. Osoby przystępujące do przetargu obowiązane są wnieść wadium, wysokość którego ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Wadium, stanowiące zabezpieczenie wykonania zobowiązania wynikającego z przetargu, wnosi się w wysokości podanej w ogłoszeniu o przetargu, na rachunek bankowy Spółdzielni, najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg. Wadium nie podlega oprocentowaniu.
3. Wadium uznaje się za wpłacone z chwilą uznania środków na rachunku bankowym Spółdzielni – nie później niż na 1 dzień przed terminem rozstrzygnięcia przetargu.

§ 14

1. Spółdzielnia dokonuje niezwłocznie zwrotu wadium z chwilą:
 - zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom licytacji, oprócz wygrywającego,
 - wycofania chęci uczestnictwa w przetargu, jeżeli to nastąpi przed licytacją,
 - odwołania lub unieważnienia przetargu.

2. Przystępujący do przetargu traci wadium, jeżeli:
 - jest nieobecny podczas licytacji,
 - w terminie 30 dni od daty wygrania przetargu nie ureguluje wylicytowanej wartości rynkowej lokalu lub nie dopełni wszystkich formalności związanych z przyjęciem na członka Spółdzielni i zawarciem umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.
3. Zarząd może, na wniosek pisemny nabywcy, który wygrał przetarg przesunąć termin wpłaty wylicytowanej ceny nabycia /wartości rynkowej lokalu/, nie dłużej jednak niż o 14 dni pod warunkiem zobowiązania się nabywcy do uiszczenia opłat związanych z lokalem za okres przesunięcia terminu wpłaty.
Do wniosku należy dołączyć dokumenty uzasadniające przesunięcie terminu wpłaty ceny /wartości rynkowej lokalu/, a w szczególności dokument potwierdzający ubieganie się o uzyskanie odpowiednich środków finansowych.
4. Wysokość wadium wniesionego przez wygrywającego przetarg wliczona jest w wartość rynkową lokalu i nie podlega zwrotowi.

§ 15

Skutki niezapoznania się przed przetargiem ze stanem technicznym i prawnym nieruchomości obciążają przystępującego do przetargu.

§ 16

Protokolarne przekazanie lokalu następuje po wpłaceniu przez osobę wygrywającą przetarg pełnej wylicytowanej kwoty /wartości rynkowej lokalu/.

§ 17

Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji osoby nabywającej prawo do lokalu.

§ 18

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 19

1. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym Regulaminie oraz do zapoznania się klauzulą informacyjną o przetwarzaniu danych osobowych.
2. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.

§ 20

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
2. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję, której zakres działania obejmuje:
 - 1/ odczytanie warunków przetargowych,
 - 2/ sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
 - 3/ sprawdzenie czy uczestnik przetargu jest członkiem Spółdzielni,
 - 4/ potwierdzenie zgodności wniesienia wadium,

- 5/ dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki określone w pkt. 2 - 4 lub ich pełnomocników /poświadczenie pełnomocnictwa przez Urząd Miasta, Notariusza lub Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej/,
- 6/ przyjęcie oświadczenia od osoby przystępującej do przetargu o stanie cywilnym i o obowiązującym ustroju majątkowym,
- 7/ przewodniczący Komisji może zezwolić na obecność w sali innych osób,
- 8/ dokonanie wyboru członka najdłużej oczekującego spośród członków, którzy wzięli udział w przetargu,
- 9/ przeprowadzenie licytacji wysokości wartości rynkowej lokalu związanej z prawem odrębnej własności lokalu, przy zachowaniu następujących zasad:
 - 1/ prowadzący podaje:
 - a/ przedmiot przetargu,
 - b/ cenę wywoławczą,
 - c/ wysokość postąpienia,
 - d/ termin uiszczenia wartość rynkową lokalu tj. najwyższej zaoferowanej ceny nabycia.
 - 2/ przed przystąpieniem do licytacji uczestnicy przetargu przedkładają Komisji przetargowej dowód wpłaty wadium w wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu,
 - 3/ postąpienie kwoty licytacji nie może być mniejsze niż 500,00 zł,
 - 4/ uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne postąpienia ceny,
 - 5/ kolejne postąpienia ceny trwają dotąd, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień,
 - 6/ po ustaniu postąpień, przewodniczący Komisji wywołuje ostatnią wylicytowaną kwotę i zamyka przetarg poprzez przybicie, a następnie ogłasza kto wygrał przetarg oraz cenę nabycia,
- 10/ reguły postąpienia, o którym mowa w ust. 2 pkt 9 ppkt 3 nie stosuje się, jeżeli na przetarg ustny stawiał się jeden uczestnik,
- 11/ sporządzenie protokołu z przeprowadzonego przetargu.

§ 21

Komisja przedstawia niezwłocznie protokół z przetargu Zarządowi Spółdzielni wraz z uchwałą do akceptacji, podając w nim rozstrzygnięcie przetargu wraz z uzasadnieniem. Protokół z przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.

§ 22

Osoba wygrywająca przetarg nieograniczony, nie będąca członkiem Spółdzielni zobowiązana jest przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego, do złożenia deklaracji przystąpienia do Spółdzielni.

§ 23

1. Wygrywający przetarg wpłaca wylicytowaną kwotę na rachunek bankowy Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia przeprowadzenia przetargu. Zarząd Spółdzielni w uzasadnionych wypadkach może ten termin przedłużyć.
2. Brak wpłaty wylicytowanej kwoty w wyznaczonym terminie lub nieprzystąpienie do podpisania umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu powoduje utratę wadium na rzecz Spółdzielni.

§ 24

Zawarcie notarialnej umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu z Wygrywającym przetarg dokonuje się w terminie 30 dni od dnia wpłaty wylicytowanej kwoty, chyba że strony ustaliły inny termin w uzgodnieniu z notariuszem.

§ 25

1. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji, gdy spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz odsetkami,
 - 2) osoba bliska członkowi Spółdzielni zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaistnienia przesłanek z § 25 ust.1, Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium na warunkach określonych w § 14 ust.1 Regulaminu.

§ 26

1. Jeżeli wybór członka oczekującego, a także przetarg ograniczony i nieograniczony nie doprowadzą do wyłonienia osoby kwalifikującej się do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, wyznacza się kolejny przetarg nieograniczony.
2. W przypadku wyznaczenia drugiego i następnych przetargów nieograniczonych cena wywoławcza każdorazowo ulega obniżeniu o 10 %.
3. Jeżeli po zorganizowaniu pięciu przetargów nie uda się zbyć lokalu, upoważnia się Zarząd do jego sprzedaży z wolnej ręki za cenę nie niższą niż 60 % wartości rynkowej lokalu /ceny/ określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego. W razie zgłoszenia się kilku nabywców, Zarząd dokonuje wyboru nabywcy w drodze licytacji.

§ 27

Postępowanie przetargowe w wyniku, którego do licytacji przystąpi jedna osoba, uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny.

ROZDZIAŁ III

Postanowienia końcowe.

§ 28

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu Uchwałą nr 7./2025 z dnia 24 marca 2025 roku i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.
2. Traci moc „Regulamin przetargu na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu”, uchwalony Uchwałą nr 11/2013 Rady Nadzorczej w dniu 21 marca 2013 roku.
3. W zakresie nieuregulowanym niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o własności lokali oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
B. Pierick

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
Kamila