

## **Regulamin określający tryb i zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.**

Działając zgodnie z kompetencjami z § 63 ust.2 pkt. 2 Statutu spółdzielni Zarząd uchwała następujące zasady i warunki przetargu na lokal mieszkalny w zasobach Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem.

### **§ 1**

1.W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego oraz w innych przypadkach przewidzianych prawem zbywa się w drodze przetargu prawo odrębnej własności takiego lokalu.

2.W przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego mogą uczestniczyć osoby fizyczne, prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

### **§ 2**

1.Przetarg przeprowadza komisja w co najmniej 3 osobowym składzie.

2.W skład komisji przetargowej mogą wejść:

- a. członek Zarządu Spółdzielni
- b. pracownik Działu Członkowsko-Mieszkaniowego
- c. pracownik Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
- d. pracownik Działu Prawnego.

### **§ 3**

Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu powiadamiając o przetargu poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, na swojej stronie internetowej oraz na tablicach ogłoszeń w siedzibie Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem. Ogłoszenie powinno zawierać:

- adres lokalu, jego powierzchnię użytkową i położenie,
- wysokość wadium i termin jego wpłaty,
- cenę wywoławczą stanowiącą wartość nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym,
- termin i miejsce składania ofert,
- czas i miejsce przetargu.

### **§ 4**

Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż 14 dni od daty ukazania się ogłoszenia.

### **§ 5**

1.Pisemne oferty udziału w przetargu przyjmowane są w sekretariacie Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem przy ul. Ks. Stolarczyka 8 w zamkniętych

kopertach, na których odnotowywana jest data i godzina wpływu, opatrzonych napisem: „Przetarg na lokal przy ul.....”. Oferent zobowiązany jest także do podania na kopercie swojego imienia i nazwiska.

2.Przez oferenta rozumie się wszystkie osoby składające ofertę, uprawnione do osobistego uczestnictwa w przetargu.

3.Oferta powinna być sporządzona wg wzoru stanowiącego zał. nr 1 do niniejszego regulaminu i zawierać:

1. imię i nazwisko lub firmę oraz dokładny adres,
2. imię i nazwisko osoby upoważnionej do reprezentowania oferenta,
3. adres lokalu, którego dotyczy przetarg,
4. oświadczenie o przyjęciu bez zastrzeżeń do wiadomości stanu technicznego lokalu oraz braku roszczeń z tego tytułu względem Spółdzielni w przypadku wygrania przetargu,
5. oświadczenie o zapoznaniu się z postanowieniami niniejszego Regulaminu,
6. wyrażenie zgody na przetwarzanie danych osobowych w związku z uczestnictwem w przetargu,
7. proponowaną kwotę (nie niższą niż cena wywoławcza wartości rynkowej),
8. oświadczenie o stanie cywilnym, a w przypadku pozostawania w związku małżeńskim oświadczenie o obowiązującym ustroju majątkowym,
9. podpis oferenta.

4.Oferent zobowiązany jest do wpłaty przelewem na konto bankowe Spółdzielni wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej wartości rynkowej (zaokrąglonej w górę do pełnych złotych).

5.Wadium uznaje się za wpłacone z chwilą uznania środków na rachunku bankowym Spółdzielni – nie później niż na 1 dzień przed terminem rozstrzygnięcia przetargu.

6.Osoba, która złożyła ofertę nie spełniającą wymogów niniejszego Regulaminu zostaje przez komisję wykluczona z udziału w postępowaniu przetargowym.

## § 6

1.Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium osobom, które nie wygrały przetargu. Zwrotu wadium dokonuje się na wskazane przez oferenta konto bankowe – niezwłocznie w terminie 3 dni roboczych.

2.Wadium osoby wygrywającej przetarg zalicza się na poczet wpłaty zaoferowanej ceny lokalu mieszkalnego.

3.Wygrywający przetarg traci wadium, jeżeli w terminie 30 dni od daty wygrania przetargu nie wpłaci na konto Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem całości wylicytowanej ceny, pomniejszonej o kwotę wniesionego wadium lub nie dojdzie do zawarcia aktu notarialnego z przyczyn leżących po stronie oferenta.

## § 7

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
2. Przetarg odbywa się w formie pisemnego przetargu ofert i licytacji ustnej. W licytacji ustnej biorą udział oferenci, którzy złożą cztery najwyższe oferty.
3. Otwarcie ofert następuje w sposób jawny w obecności oferentów.
4. W przypadku pozostawania w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustawowa wspólność majątkowa małżeńska oferta powinna zostać złożona przez obojga małżonków lub przez jednego małżonka posiadającego pełnomocnictwo zgodnie z ust. 6 poniżej. Zdania poprzedzającego nie stosuje się w przypadku nabycia odrębnej własności lokalu do majątku osobistego.
5. W przypadku nieobecności oferenta jego oferta nie będzie otwarta i oferent taki nie bierze udziału w przetargu.
6. Dopuszcza się reprezentowanie oferenta przez pełnomocnika. W tym zakresie pełnomocnik zobowiązany jest do przedłożenia ważnego pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem wraz z dokumentem (np. KRS, CEIDG) upoważniającym do jego udzielenia.
7. Komisja przetargowa jest upoważniona do przerywania czynności przetargowych w przypadku zaistnienia okoliczności nieprzewidzianych w Regulaminie.

## § 8

1. Przewodniczący Komisji otwiera przetarg.
2. Otwarcie ofert następuje w kolejności ich złożenia. Członek Komisji odczytuje oferty podając zaoferowaną przez oferenta kwotę. Komisja wskazuje oferenta, który zaoferował najwyższą kwotę, która stanowi cenę wywoławczą licytacji ustnej. ~~Zdania poprzedzającego nie stosuje się w przypadku wskazanym w § 7 ust. 2 zdanie drugie.~~
3. Przetarg ustny rozpoczyna się od podania ceny wywoławczej za ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, po czym prowadzący licytację wzywa do postąpień.
4. Przewodniczący Komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu przez prowadzącego przetarg najwyższej wywołanej ceny, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
5. Wysokość postąpienia ustala Przewodniczący Komisji, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych setek złotych.
6. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny za ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego dopóki, mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

7.Cena zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą.

8.Po ustaniu zgłaszania postąpień Przewodniczący Komisji lub osoba wskazana przez Przewodniczącego Komisji do prowadzenia licytacji, wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą cenę, wskazuje osobę, która jako pierwsza podała najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko lub firmę, która wygrała przetarg.

9.W przypadku braku przystąpienia oferentów do licytacji ustnej przetarg wygrywa oferent, który zaproponował najwyższą cenę w pisemnej ofercie przetargowej.

10.Przewodniczący Komisji zamyka przetarg.

## § 9

1.Po zakończeniu przetargu komisja ogłasza wyniki i sporządza protokół, który powinien zawierać:

1. miejsce i datę przetargu,
2. skład Komisji Przetargowej,
3. opis i lokalizację przedmiotu przetargu,
4. cenę wywoławczą wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
5. dane osoby, która zaoferowała najwyższą kwotę i wygrała przetarg,
6. wzmiankę o odczytaniu protokołu,
7. podpisy członków Komisji Przetargowej,
8. podpis osoby wygrywającej przetarg.

2.Protokół sporządza się w dwóch egzemplarzach: po jednym dla Spółdzielni i wygrywającego przetarg.

## § 10

1. Z osobą wygrywającą przetarg, po wpłaceniu przez nią zaoferowanej ceny, zostanie zawarta umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem przetargu, w terminie ustalonym z kancelarią notarialną, z zastrzeżeniem § 11 Regulaminu.

2.Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego obciążają osobę, na rzecz której zostaje ustanowiona odrębna własność lokalu.

3.Osoba wygrywająca przetarg przejmuje lokal w aktualnym jego stanie technicznym, a ewentualny remont wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.

## **§ 11**

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, w sytuacji gdy spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z 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 § 11 ust. 1, Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium na warunkach określonych w § 6 ust. 1 zdanie drugie Regulaminu.

## **§ 12**

Regulamin niniejszy wykładany jest do powszechnego wglądu w Dziale Członkowsko-Mieszkaniowym oraz publikowany na stronie internetowej Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem.

## **§13**

1. Jeżeli w postępowaniu przetargowym zostanie złożona prawidłowo jedna oferta, nie przeprowadza się licytacji ustnej a przetarg uznaje się za ważny.

2. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia na każdym etapie przetargu bez podania przyczyny. W takiej sytuacji Spółdzielnia niezwłocznie zwraca oferentom wpłacone wadium. Zwrot wadium następuje zgodnie z § 6 ust. 1 Regulaminu.

## **§14**

W sprawach nieunormowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

## **§15**

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 15 października 2020 r.