



Załącznik nr 1 do uchwały nr 05/11/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu z dnia 23.11.2023 r.

## **Regulamin przetargu o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu**

### **§ 1**

1. Podstawą prawną niniejszego regulaminu są § 35 pkt 1-5 i § 45 Statutu Spółdzielni.
2. Regulamin określa zasady i warunki przeprowadzenia przetargu na lokale mieszkalne, położone w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz w innych przypadkach przewidzianych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 2**

1. Przetarg ogłasza się publicznie.
2. Celem przetargu jest wyłonienie nabywcy oraz uzyskanie najwyższej ceny za ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.
3. Przed przeznaczeniem lokalu mieszkalnego do przetargu, Zarząd zleca wykonanie wyceny uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności ustawowych, zobowiązujących do przeprowadzenia przetargu, Zarząd w formie uchwały określa:
  - położenie mieszkania,
  - parametry techniczne mieszkania,
  - cenę wywoławczą za mieszkanie,
  - wysokość wadium,
  - formę, termin i miejsce rozstrzygnięcia przetargu.
5. Przetarg może być przeprowadzony w formie przetargu ofertowego (pisemnego) nieograniczonego lub ustnego nieograniczonego poprzez licytację.
6. O formie przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.

### **§ 3**

1. W przetargu biorą udział tylko oferenci, którzy wpłacili wymagane wadium. Wadium, stanowiące zabezpieczenie wykonania zobowiązania wynikającego z przetargu, wnosi się w wysokości podanej w ogłoszeniu o przetargu na rachunek bankowy Spółdzielni. Wadium



uznaje się za wpłacone z chwilą uznania środków na rachunku bankowym Spółdzielni na dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.

2. Przy stawiennictwie do przetargu w imieniu innej osoby (fizycznej lub prawnej) konieczne jest złożenie komisji przetargowej, przez pełnomocnika, notarialnie poświadczonego pełnomocnictwa z podpisem mocodawcy.
3. W przypadku osób pozostających w związku małżeńskim, w którym obowiązuje wspólność ustawowa majątkowa, małżeńska w przetargu może brać udział jeden ze współmałżonków, jeżeli potwierdzi w protokole przetargowym nabycie prawa do majątku wspólnego.

#### § 4

1. W przypadku braku rozstrzygnięcia pierwszego przetargu przeprowadza się kolejne przetargi.
2. Zarząd Spółdzielni może obniżyć cenę wywoławczą lokalu, przy czym cena wywoławcza następnego przetargu nie może być niższa od sumy wszystkich kosztów Spółdzielni wynikających z faktu przejęcia lokalu do dyspozycji.

#### § 5

1. W celu przeprowadzenia przetargu, Zarząd powołuje komisję przetargową składającą się z czterech osób.
2. W skład komisji przetargowej wchodzi:
  - członek Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
  - członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
  - pracownik działu obrotu mieszkaniami Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
  - pracownik działu księgowości Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.
3. Komisji przetargowej przewodniczy członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

#### § 6

1. 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 Spółdzielni i w siedzibie jej administracji osiedlowej.
2. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż czternaście dni od daty ukazania się ogłoszenia.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno określać:
  - nazwę i adres Spółdzielni,
  - opis i lokalizację lokalu,
  - cenę wywoławczą,
  - w przypadku przetargu ofertowego (pisemnego) – miejsce składania ofert oraz termin, do którego oferty będą przyjmowane,
  - wysokość wadium i termin jego wpłaty,



- oznaczenie terminu oględzin lokalu przeznaczzonego na przetarg,
- informację, że Zarząd Spółdzielni ma prawo odwołać przetarg bez podania przyczyny lub go unieważnić bez podania przyczyny,
  - datę i godzinę oraz miejsce komisyjnego otwarcia ofert – w przypadku przetargu ofertowego (pisemnego) oraz datę, godzinę i miejsce przeprowadzenia przetargu – w przypadku przetargu ustnego przez licytację.

## § 7

### **W przypadku ogłoszenia przez Zarząd przetargu ofertowego pisemnego:**

1. Pisemne oferty przetargowe przyjmowane są w sekretariacie Spółdzielni w zamkniętych kopertach, na których odnotowywana jest data i godzina wpływu. Oferty mogą być dostarczane osobiście bądź za pośrednictwem poczty.
2. Koperta powinna być opatrzona napisem: „Przetarg na lokal przy ul./na os. ....”.
- Oferent zobowiązany jest również do podania na kopercie swojego imienia, nazwiska (nazwy), adresu zamieszkania (siedziby).
3. Treść oferty powinna zawierać:
  - imię i nazwisko (nazwę) oraz dokładny adres (siedzibę) i numer telefonu oferenta,
  - wskazanie lokalu, którego dotyczy oferta,
  - oświadczenie o zapoznaniu się z postanowieniami niniejszego regulaminu oraz stanem technicznym i prawnym lokalu przeznaczzonego na przetarg,
  - proponowaną cenę nabycia, która nie może być niższa od ceny wywoławczej,
  - dowód wpłaty wadium w wyznaczonym terminie,
  - nr rachunku bankowego, na który należy zwrócić wadium,
  - własnoręczny podpis oferenta,
  - w przypadku osoby prawnej – pełnomocnictwo do udziału w przetargu oraz zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wypis z Krajowego Rejestru Sądowego oraz zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON (w przypadku, gdy oferentem jest przedsiębiorca lub osoba prawna),
  - zgodę na przetwarzanie danych oferenta,
  - oświadczenie, że jako nabywca lokalu oferent spełni wszystkie wymogi statutowe i regulaminowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.
4. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
5. Oferta nieodpowiadająca wymogom wskazanym w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu będzie uznana za nieważną. Oferty mogą być zgłaszane w terminie podanym w ogłoszeniu. Osoba, która złożyła ofertę nieważną lub niespełniającą wymogów niniejszego regulaminu, zostaje przez komisję wykluczona z udziału w postępowaniu przetargowym.
6. W terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu, komisja przetargowa dokona otwarcia ofert i wskaże osobę, która wygrała przetarg. Ze swoich czynności komisja sporządza protokół.



7. Po podjęciu decyzji o wyniku przetargu, Zarząd zawiadamia pisemnie jego uczestników, przy czym uczestników niewygrujących informuje się jedynie, że ich oferta nie została wybrana lub ewentualnie przetarg został odwołany lub unieważniony, a uczestnika wygrującego informuje się o wyborze jego oferty i wzywa się do wpłaty zadeklarowanej w ofercie kwoty.
8. W przypadku złożenia ofert równorzędnych, zawierających najwyższą cenę, komisja wyznacza dla takich oferentów termin złożenia uzupełniających ofert. W przypadku złożenia uzupełniających ofert równorzędnych, zawierających najwyższą cenę, przeprowadza się przetarg ustny poprzez licytację. W każdym wypadku jednak, przetarg wygrywa uczestnik oferujący najwyższą cenę.

## § 8

### **W przypadku ogłoszenia przez Zarząd przetargu ustnego poprzez licytację:**

1. Wybór oferty następuje w drodze licytacji przeprowadzonej w terminie podanym w ogłoszeniu.
2. Przed rozpoczęciem licytacji prowadzący podaje do wiadomości istotne zasady przetargu, uprzedzając obecnych, że po trzecim obwieszczeniu o zaoferowanej cenie dalsze postąpienia nie będą przyjęte.
3. Prowadzący podaje cenę wywoławczą oraz kwotę postąpienia.
4. Kwota postąpienia wynosi 1% wartości wywoławczej mieszkania w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych w górę.
5. Osoby biorące udział w licytacji, po stwierdzeniu, że wymagane wadium wpłynęło na konto Spółdzielni w wymaganym terminie, otrzymują numer identyfikacyjny, którym posługują się podczas licytacji.
6. Otwierając licytację, prowadzący jest zobowiązany podać krótką charakterystykę mieszkania (powierzchnię, kondygnację, itp.).
7. Zaoferowana przez uczestniczących w licytacji cena przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje wyższą.
8. Prowadzący obwieszcza trzykrotnie zaoferowaną cenę i w wypadku niezłożenia przez żadnego z uczestników oferty wyższej, wskazuje nabywcę mieszkania, którego dane (imię, nazwisko/nazwa i adres/siedziba) wpisane zostaną do protokołu przetargu.
9. Przetarg wygrywa osoba, która zaoferowała najwyższą cenę.
10. Jeżeli do licytacji zgłosi się tylko jedna osoba, prowadzący proponuje jej mieszkanie po cenie wywoławczej powiększonej o kwotę jednego postąpienia.



## § 9

1. Oferent zobowiązany jest do wpłaty wadium w wysokości 5% ceny wywoławczej. Ustalone wadium, osoby przystępujące do przetargu są obowiązane wpłacić na rachunek bankowy Spółdzielni w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu.
2. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium (bez odsetek) w następujących przypadkach:
  - osobom, które nie wygrały przetargu – w terminie siedmiu dni od dnia wyboru oferenta wskutek zakończenia przetargu,
  - osobom, które wycofały oferty przed komisyjnym otwarciem kopert bądź zrezygnowały z udziału w przetargu ustnym – w terminie siedmiu dni od dnia wycofania oferty bądź rezygnacji z udziału w przetargu ustnym,
  - wszystkim uczestnikom przetargu – w przypadku odwołania lub unieważnienia przetargu w terminie siedmiu dni od dnia odwołania lub unieważnienia przetargu.
3. Wadium osoby wygrywającej przetarg zalicza się na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.
4. Wygrywający przetarg traci wadium w przypadku przetargu ofertowego (pisemnego), jeżeli w terminie trzydziestu dni od daty powiadomienia o wyborze jego oferty nie wpłaci na konto Spółdzielni zaoferowanej kwoty bądź nie przedłoży Zarządowi podpisanej przez bank promesy kredytowej.
5. Wygrywający przetarg traci wadium w przypadku przetargu ustnego poprzez licytację, jeżeli w terminie trzydziestu dni od daty wskazania go przez prowadzącego licytację, jako nabywcy prawa do mieszkania, nie wpłaci na konto Spółdzielni zaoferowanej kwoty bądź nie przedłoży Zarządowi podpisanej przez bank promesy kredytowej.

## § 10

Wygrywający przetarg zobowiązany jest w terminie trzydziestu dni wpłacić na konto Spółdzielni zaoferowaną w przetargu kwotę bądź przedłożyć Zarządowi podpisaną przez bank promesę kredytową.

## § 11

1. Po zakończeniu przetargu, Komisja ogłasza jego wynik i sporządza protokół, który powinien zawierać:
  - miejsce i datę przeprowadzenia przetargu,
  - formę przetargu,
  - skład Komisji Przetargowej,
  - opis i lokalizację przedmiotu przetargu,
  - cenę wywoławczą uchwaloną przez Zarząd na podstawie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - dane osoby fizycznej bądź prawnej, która zaoferowała najwyższą kwotę i wygrała przetarg,
  - wylicytowaną wartość nabycia,
  - wzmiankę o odczytaniu protokołu,
  - podpisy członków Komisji Przetargowej oraz wygrywającego przetarg.



2. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

## § 12

1. Z osobą, która wygrała przetarg, po wpłaceniu przez nią całości zaoferowanej kwoty, zostanie zawarta umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem przetargu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni z kancelarią notarialną, jednak nie dłuższym niż trzydzieści dni od wpłaty przez wygrywającego zaoferowanej w przetargu kwoty. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych, związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu, koszty postępowania wieczystoksięgowego oraz podatek od czynności cywilnoprawnych obciążają osobę, na rzecz której zostaje ustanowiona odrębna własność lokalu. Opłaty z tego tytułu muszą być wniesione bezpośrednio u notariusza przy podpisaniu aktu notarialnego.
2. Osoba wygrywająca przetarg przyjmuje lokal w jego aktualnym stanie technicznym, a ewentualny remont wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Z chwilą rozstrzygnięcia przetargu, na wygrywającym ciąży obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu.

## § 13

Zarząd zastrzega sobie prawo do odwołania przetargu bez podania przyczyn lub jego unieważnienia bez podania przyczyn.

## § 14

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

## § 15

Niniejszy regulamin zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 05/11/2023 z dnia 23 listopada 2023 r.

## § 16

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## § 17

Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc „Regulamin przetargu o pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 01/11/2009 z dnia 19.11.2009 r. zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 017/04/2010 z dn. 29.04.2010 r.