

REGULAMIN

organizowania i przeprowadzania przetargów na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Podstawą opracowania niniejszego regulaminu jest:

- 1) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. z dnia 07 czerwca 2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 1285), zwana dalej: PS;
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. z dnia 13 kwietnia 2018 r., Dz. U. z 2018 r. poz. 845), zwana dalej: usm;
- 3) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. z dnia 04 kwietnia 2019 r., Dz. U. z 2019 r. poz. 737), zwana dalej: uwl;
- 4) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. z dnia 07 czerwca 2018 r. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.), zwana dalej: uopl;
- 5) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. z dnia 10 maja 2018 r., Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.), zwana dalej: KC;
- 6) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. z dnia 25 października 2018 r., Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.);
- 7) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie; zwany dalej: Statutem.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Ilekróć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- 1) **cenie wywoławczej** – należy przez to rozumieć minimalną cenę nabycia równą wartości rynkowej lokalu wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Zarządu Spółdzielni;
- 2) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub lokal użytkowy;
- 3) **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 4) **lokalu użytkowym (lokalu o innym przeznaczeniu)** – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb, które służą zaspokajaniu potrzeb innych niż mieszkaniowe;
- 5) **nieruchomości** – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
- 6) **obserwatorze** – należy przez to rozumieć członka Rady Nadzorczej wyznaczonego przez nią do uczestnictwa w pracach Komisji Przetargowej, którego rola polega na śledzeniu prac Komisji;
- 7) **oferencie** – należy przez to rozumieć uczestnika przetargu, który wpłacił wadium;
- 8) **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni,

Pw lmg

przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom użytkowników lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i piwnic;

- 9) **Spółdzielnia** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie.

§ 3

1. Spółdzielnia organizuje i przeprowadza przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu (dalej: przetarg) w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz w razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Przetarg ma formę ustną i odbywa się w drodze publicznej licytacji.

III. KOMISJA PRZETARGOWA

§ 4

1. W celu zorganizowania i przeprowadzenia przetargu powołuje się Komisję Przetargową (dalej: Komisję) w składzie:
 - 1) przewodniczący Komisji;
 - 2) sekretarz Komisji;
 - 3) członek Komisji.
2. Wyboru Komisji dokonuje w drodze uchwały Zarząd Spółdzielni spośród pracowników Spółdzielni.
3. W razie nieobecności członka Komisji Zarząd powołuje jednorazowo pracownika lub pracowników Spółdzielni w celu uzupełnienia składu Komisji.
4. W pracach Komisji podczas przetargu mogą brać udział w charakterze obserwatorów wyznaczeni członkowie Rady Nadzorczej.
5. O terminie przetargu Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zawiadomić z co najmniej dwudniowym wyprzedzeniem wyznaczonych członków Rady Nadzorczej. Nie przybycie członków Rady Nadzorczej na przetarg nie powoduje wstrzymania prac Komisji.
6. Członkowie Komisji nie mogą pozostawać w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej z oferentem lub osobami będącymi przedstawicielami oferenta lub kierownikami bieżącej działalności oferenta, ani też w takim stosunku faktycznym lub prawnym, który może budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności danego członka Komisji.
7. Członek Komisji, który stwierdza w trakcie przetargu, że zachodzą okoliczności, o których mowa w ust. 6 zobowiązany jest niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania.
8. Przepisy ust. 6 - 7 stosuje się również do wyznaczonych członków Rady Nadzorczej występujących w przetargu w charakterze obserwatorów.

IV. OFERENCI

§ 5

1. W przetargu mogą brać udział wyłącznie osoby fizyczne lub prawne, które w terminie i w wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu wpłaciły wadium oraz posiadają dokumenty potwierdzające ich tożsamość.
2. Jeżeli w przetargu kilka osób fizycznych występuje jako jeden oferent, to osoby te

Puc Jan

reprezentuje legitymujący się pełnomocnictwem udzielonym w formie aktu notarialnego, z wyjątkiem sytuacji gdy są to małżonkowie.

3. W przetargu mogą brać udział tylko te osoby, które spełniły warunki określone w ogłoszeniu o przetargu oraz w niniejszym regulaminie.
4. Oferenci zobowiązani są złożyć pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z ogłoszeniem o przetargu oraz z treścią niniejszego regulaminu.

V. OGŁOSZENIE O PRZETARGU

§ 6

1. Ogłoszenie o przetargu Spółdzielnia publikuje na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu:
 - 1) na stronie internetowej Spółdzielni,
 - 2) w prasie lokalnej,
 - 3) na tablicach ogłoszeń w nieruchomościach Spółdzielni,
 - 4) w gablotach znajdujących się w budynkach Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - 1) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
 - 2) informacje o lokalu będącym przedmiotem przetargu (jego położenie, powierzchnię, układ, pomieszczenia przynależne, cenę wywoławczą),
 - 3) czas i miejsce przeprowadzenia przetargu,
 - 4) termin zapłaty ceny nabycia,
 - 5) wysokość wadium, termin wpłaty wadium i numer rachunku, na który wadium winno być wpłacone,
 - 6) adres mailowy oraz numery telefonów upoważnionych osób, pod którymi oferent może uzyskać informacje o lokalu.
 - 7) zastrzeżenie, że Spółdzielnia przysługuje prawo unieważnienia przetargu bez dokonania wyboru nabywcy i bez podania przyczyny na każdym jego etapie,
 - 8) informację o skutkach uchylenia się oferenta wygrywającego przetarg od wpłacenia w terminie ceny nabycia lub od zawarcia umowy,
 - 9) termin udostępnienia lokalu zainteresowanym w celu jego obejrzenia,
 - 10) informację o konieczności zapoznania się oferenta z niniejszym regulaminem,
 - 11) informację o sposobie zapoznania się z regulaminem.

§ 7

1. Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu.
2. Nabycie odrębnej własności lokalu w przetargu nie może nastąpić za cenę niższą od ceny wywoławczej.
3. Zarząd Spółdzielni ustala wadium tytułem zabezpieczenia wykonania warunków przetargu w wysokości 10 % ceny wywoławczej.
4. Termin wnoszenia wadium ustala Zarząd przyjmując za zasadę, że nie może ono wpłynąć na rachunek Spółdzielni później niż jeden dzień przed przetargiem.
5. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest przedłożenie dowodu wpłaty wadium.
6. Wadium jest zwracane w terminie do 5 dni po zakończeniu przetargu wszystkim oferentom, którzy nie wygrali przetargu oraz w sytuacji, gdy Spółdzielnia unieważniła przetarg. Zwrot wadium następuje na rachunek wskazany przez oferenta.
7. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet ceny nabycia.

Puc / am

VI. PRZETARG

§ 8

Oferenci po okazaniu dowodu wpłaty wadium, dokumentu tożsamości oraz po złożeniu oświadczenia o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem, otrzymują karty z kolejnymi numerami. Karty należy używać podczas licytacji.

§ 9

Jeżeli lokal nie został nabyty w przetargu pomimo zorganizowania i przeprowadzenia dwóch przetargów w odstępie czasu nie mniejszym niż trzy miesiące, Zarząd zleca rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego w celu ponownego ustalenia ceny wywoławczej lokalu.

§ 10

1. W miejscu, w którym odbywa się przetarg mają prawo przebywać tylko członkowie Komisji, obserwatorzy i oferenci, którzy otrzymali karty do licytacji.
2. Przewodniczący Komisji sprawdza tożsamość oferentów oraz weryfikuje fakt wniesienia wadium w wymaganej wysokości.
3. Przewodniczący Komisji otwiera przetarg przekazując oferentom informacje, o których mowa w § 6 ust. 2.
4. Przewodniczący Komisji informuje uczestników o ustalonej wysokości minimalnego postąpienia i o tym, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
5. Wysokość minimalnego postąpienia ustala Komisja przy uwzględnieniu zasady, że nie może ona być mniejsza niż 1% ceny wywoławczej.
6. Oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny sygnalizując postąpienia otrzymanymi kartami.
7. Dopuszcza się możliwość zgłaszania wielokrotności ustalonego przez Komisję postąpienia.
8. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę oferentów, jeżeli chociaż jeden z oferentów zgłosił co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
9. Po ustaniu zgłaszanych postąpień przewodniczący Komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg poprzez przybicie, a następnie ogłasza imię i nazwisko lub nazwę i siedzibę oferenta, który wygrał przetarg.
10. Oferent, który wygrał przetarg podpisuje protokół z przeprowadzonego przetargu.

VII. PROTOKÓŁ Z PRZETARGU

§ 11

Komisja sporządza protokół z przetargu dokumentujący jego przebieg, który powinien zawierać:

- 1) skład Komisji,
- 2) termin i miejsce przetargu,
- 3) oznaczenie przedmiotu przetargu,
- 4) informacje o osobach nie dopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem,
- 5) cenę wywoławczą,
- 6) minimalne postąpienie,
- 7) termin zapłaty ceny nabycia,
- 8) informację o unieważnieniu przetargu,
- 9) listę oferentów oraz imię i nazwisko lub nazwę oferenta, który wygrał przetarg,

- 10) podpis oferenta, który wygrał przetarg pod oświadczeniem, że znane mu są wszystkie warunki przetargu i nie wnosi zastrzeżeń do protokołu z przetargu,
- 11) imiona, nazwiska i podpisy członków Komisji,
- 12) imiona i nazwiska obserwatorów.

§ 12

1. Z chwilą przybicia powstaje zobowiązanie Spółdzielni do zawarcia umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu, pod warunkiem, że oferent, który wygrał przetarg spełnia wymagania niniejszego regulaminu i Statutu Spółdzielni.
2. W przypadku złożenia przez oferenta, który wygrał przetarg deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, Spółdzielnia zobowiązana jest do przyjęcia go w poczet członków.

§ 13

1. Oferent, który wygrał przetarg jest obowiązany niezwłocznie po udzieleniu mu przybicia i nie później niż w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu, nie dłuższym niż 30 dni od dnia przetargu, wpłacić na wskazany rachunek Spółdzielni wylicytowaną cenę nabycia pomniejszoną o wpłacone wadium.
2. Oferent, który wygrał przetarg ponosi koszty związane z utrzymaniem lokalu od dnia przetargu.

§ 14

1. Po dokonaniu zapłaty ceny nabycia Spółdzielnia zawiera z oferentem, który wygrał przetarg notarialną umowę przeniesienia własności lokalu, a po jej zawarciu wydaje lokal w stanie, w jakim znajdował się on w chwili zamknięcia przetargu.
2. Spółdzielnia nie ponosi kosztów odnowienia lokalu, wymiany urządzeń sanitarno – technicznych oraz wymiany podłóg, drzwi i okien, a oferentowi, który wygrał przetarg nie przysługują żadne roszczenia z tego tytułu.

§ 15

1. O miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej, o której mowa w § 14 Spółdzielnia zawiadamia oferenta, który wygrał przetarg pisemnie.
2. Jeżeli oferent, który wygrał przetarg nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1 lub w terminie określonym w § 13 nie wpłaci ceny nabycia lokalu, Spółdzielnia może odstąpić od zawarcia umowy, a oferent ten traci prawo wynikające z przybicia oraz wpłacone wadium. Informacje o powyższym Spółdzielnia zamieszcza w zawiadomieniu o miejscu i terminie zawarcia umowy.

§ 16

1. Przetarg uważa się za unieważniony, jeżeli:
 - 1) nikt nie przystąpił do przetargu,
 - 2) żaden z oferentów nie zgłosił postąpienia ponad cenę wywoławczą,
 - 3) został zamknięty bez dokonania wyboru oferenta i bez podania przyczyny.
2. W razie unieważnienia przetargu z przyczyn określonych w ust. 1 pkt 2 i 3, do zwrotu wadium stosuje się postanowienia § 7 ust. 7.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

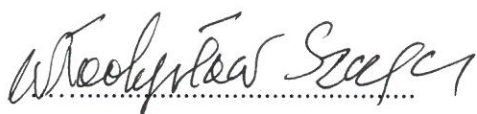
W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy KC, usm oraz innych ustaw regulujących materię objętą tym regulaminem.

Rev Jan

§ 18

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” w Krakowie na podstawie § 78 pkt 11 Statutu.
2. Z dniem określonym w ust. 1 traci moc Regulamin określający zasady i tryb wyboru przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ruczaj – Zaborze” w Krakowie wykonawców robót remontowych, usług oraz wyboru dostawców materiałów w brzmieniu przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej nr 39/2019 z dnia 03.07.2019 roku.
3. Tekst jednolity Regulaminu został uchwalony **w dniu 20.01.2021 roku** uchwałą Rady Nadzorczej nr **...4.../2021**.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej

