

# REGULAMIN PRZETARGU

## na ustanowienie odrębnej własności lokalu

- tekst jednolity -

### Podstawa prawna :

- ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. Dz.U.2013.1222 t.j. z dnia 2013.10.17 ( zwana dalej „**Ustawą**” )
- Statut Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

### § 1

Postanowienia Regulaminu określają sposób przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wolnego w sensie prawnym i fizycznym w wypadku :

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli nie ma osób uprawnionych do pierwszeństwa zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu lub z tego uprawnienia osoby te nie skorzystały,
- 2) wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 3) rozwiązania bądź wygaśnięcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i wyrażenia zgody przez Walne Zgromadzenie na zbycie nieruchomości lokalowej po ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu,
- 4) zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego na mieszkalny i wyrażenia zgody przez Walne Zgromadzenie na zbycie nieruchomości lokalowej po ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu.

### § 2

1. Mysłowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa zwana dalej „**Spółdzielnią**” ogłasza przetarg w celu wyłonienia osoby na rzecz której ustanowione zostanie prawo odrębnej własności lokalu położonego w budynku stanowiącym jej własność.
2. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne o pełnej zdolności do czynności prawnych oraz osoby prawne. Zgodnie z art. 33 k.c. osobami prawnymi są Skarb Państwa i jednostki organizacyjne, którym przepisy szczególne przyznają osobowość prawną <sup>\*1</sup>.
3. Prawo odrębnej własności może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
4. Prawo odrębnej własności lokalu ustanowione zostanie na rzecz osoby, która wylicytuje najwyższą wartość rynkową lokalu.

### § 3

1. W przetargu mogą brać udział osoby, które wpłacą wadium i opłatę manipulacyjną w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu oraz złożą oświadczenie, że zapoznali się z regulaminem przetargu i stanem technicznym lokalu.
2. **Wadium ustala się w wysokości 20% wymaganego wkładu budowlanego, opłatę manipulacyjną w kwocie 200 zł.**
3. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu, unieważnieniu albo zamknięciu przetargu.
4. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet wylicytowanego wkładu budowlanego stanowiącego wartość rynkową tego lokalu.
5. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji przetargowej i ich osoby bliskie, a także osoby, które pozostają z członkami Komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności Komisji przetargowej.

---

<sup>\*1</sup> osobowość prawną posiadają: państwowe osoby prawne (przedsiębiorstwa państwowe), komunalne (gminy), niepaństwowe (banki, spółdzielnie, fundacje, spółki prawa handlowego wyszczególnione w kodeksie spółek handlowych i inne).

#### **§ 4**

1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni.
2. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja przetargowa w składzie co najmniej 4 osób.
3. W skład Komisji wchodzi :
  - 1) przedstawiciel Rady Nadzorczej,
  - 2) członek Zarządu,
  - 3) radca prawny,
  - 4) pracownik działu członkowsko – mieszkaniowego.
4. Przewodniczącego oraz członków Komisji wyznacza Zarząd.

#### **§ 5**

1. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać informacje :
  - 1) o wymaganym wkładzie budowlanym ustalonym przez rzeczoznawcę majątkowego jako wartość rynkową lokalu w rozumieniu przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami), który stanowi kwotę wywoławczą w przetargu,
  - 2) o położeniu lokalu i jego powierzchni,
  - 3) o terminie i miejscu przetargu,
  - 4) o wysokości wadium, opłaty manipulacyjnej oraz terminie, w którym uczestnik przetargu winien je wpłacić na rachunek Spółdzielni,
  - 5) o możliwości przystąpienia do Spółdzielni wygrywającego przetarg.
  - 6) o skutkach uchylecia się przez wygrywającego przetarg od zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 7) o możliwości odwołania przetargu, bez podania przyczyny,
  - 8) numery telefonów, pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje o przetargu.
  - 9) o treści art. 16<sup>1</sup> Ustawy, tj. o przysługującym osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego - będącego przedmiotem przetargu - roszczeniu o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w razie spłaty zobowiązań wobec Spółdzielni, z zastrzeżeniem, iż roszczenie to przysługuje do czasu ustanowienia tytułu prawnego do tego lokalu. W razie skorzystania z roszczenia, o którym mowa z zdaniu poprzednim, Spółdzielnia unieważnia przetarg.
2. Ogłoszenie o przetargu publikuje się w prasie lokalnej oraz umieszcza na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni w Mysłowicach przy ul. Wielkiej Skotnicy nr 6.

#### **§ 6**

1. Przetarg odbywa się w formie przetargu ustnego nieograniczonego.
2. Przewodniczący Komisji przetargowej otwiera przetarg przekazując uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1 – 2, 4 – 6 Regulaminu, oraz o terminie wpłaty wkładu budowlanego. Podaje imiona i nazwiska osób lub firmy, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.
3. Przewodniczący Komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej kwoty dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

4. *O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż **500 zł**.*
5. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
6. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej kwoty wywoławczej.
7. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący Komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby lub firmę, która przetarg wygrała.

#### **§ 7**

1. Wymagane jest osobiste uczestnictwo w przetargu. W wyjątkowych sytuacjach możliwy jest udział w przetargu poprzez pełnomocnika ustanowionego w formie notarialnej.
2. Osoby prawne uczestniczą w przetargu przez swoich umocowanych reprezentantów. Przed przystąpieniem do przetargu reprezentanci zobowiązani są przedłożyć dokumenty, z których wynikać będzie ich uprawnienie do reprezentowania osoby prawnej (aktualny na dzień przetargu odpis z Krajowego Rejestru Sądowego; pełnomocnictwo w oryginale).

#### **§ 8**

1. Wygrywający przetarg zobowiązany jest w terminie 30 dni od ogłoszenia wyniku przetargu :
  - 1) wpłacić wylicytowaną wartość rynkową lokalu,
  - 2) złożyć wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 3) zawrzeć ze spółdzielnią umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Obowiązek uiszczenia opłat za lokal ciąży na wygrywającym przetarg z dniem zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Wygrywający przetarg składa pisemne zobowiązanie w sprawie wymogów określonych w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu oraz w § 9 ust. 3.

#### **§ 9**

1. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zawrzeć z wygrywającym przetarg umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu, oraz przyjąć go - w razie złożenia wniosku - w poczet członków.
1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz którego następuje ustanowienie odrębnej własności lokalu.

#### **§ 10**

Uchylenie się wygrywającego przetarg od uiszczenia kwot należnych Spółdzielni wymienionych w § 8 Regulaminu bądź od zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu powoduje przepadek wadium na rzecz Spółdzielni i zakończenie przetargu wynikiem negatywnym.

#### **§ 11**

1. Komisja przetargowa sporządza protokół przetargu, który powinien zawierać informacje :
  - 1) o terminie i miejscu przetargu,
  - 2) o przedmiocie przetargu,
  - 3) o wysokości wymaganego wkładu budowlanego (kwocie wywoławczej),
  - 4) o uczestnikach przetargu,
  - 5) o najwyższej kwocie wartości rynkowej lokalu osiągniętej w przetargu,
  - 6) o imieniu, nazwisku i adresie lub firmie i siedzibie osoby wygrywającej przetarg,
  - 7) o imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków Komisji przetargowej,

- 8) o dacie sporządzenia protokołu.
2. Protokół przetargu podpisują przewodniczący i członkowie Komisji przetargowej.
  3. Do protokołu dołącza się pisemne oświadczenia uczestników przetargu wymagane na podstawie § 3 ust. 1 niniejszego Regulaminu oraz pisemne zobowiązanie wygrywającego przetarg do wypełnienia wymogów określonych w § 8 Regulaminu.

#### **§ 12**

1. *W przypadku niedojścia do skutku przetargu z powodu nie zgłoszenia się żadnego uczestnika bądź nie przystąpienia do licytacji Zarząd ogłasza drugi przetarg z kwotą wywoławczą stanowiącą **95%** wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.*
2. *W przypadku niedojścia do skutku drugiego przetargu z przyczyn podanych w ust. 1. ogłasza się trzeci przetarg z kwotą wywoławczą stanowiącą **90%** wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.*
3. *Jeżeli trzeci przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd Spółdzielni organizuje kolejne przetargi obniżając każdorazowo cenę wywoławczą nie więcej niż o 10%.*
4. *Cena wywoławcza nie może być ustalona w wysokości niższej niż **75%** wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.*

#### **§ 13**

Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio do przetargu na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w wypadku określonym w art. 17<sup>12</sup> ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **§ 14**

Załącznikami do Regulaminu są :

- 1) wzór pisemnego oświadczenia, o którym mowa w § 3 ust. 1 Regulaminu,
- 2) wzór pisemnego zobowiązania, o którym mowa w § 8 ust. 3 Regulaminu.

Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr 1 z dnia 28.01.2008 r. i obowiązuje z dniem podjęcia uchwały.

Tekst jednolity uwzględnia zmiany wprowadzone 6 uchwałami Rady Nadzorczej, w tym ostatnią Nr 5 z dnia 19.02.2018 r.

Mysłowice, dnia .....

## Oświadczenie

Oświadczam/y, że przed przystąpieniem do licytacji zapoznałem/zapoznaliśmy się ze szczegółowymi warunkami przetargu dotyczącego lokalu ..... położonego w budynku przy ulicy ..... w Mysłowicach

a w szczególności :

- z Regulaminem przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- ze stanem technicznym lokalu i przyjmuję/my go bez zastrzeżeń.

**Podpis/y imienne pieczętki**

.....

.....

Mysłowice, dnia .....

## Zobowiązanie

1. W związku z wygraniem w dniu ..... przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu położonego przy ulicy..... w Mysłowicach zobowiązuję się w terminie do .....:  
  
- wpłacić wylicytowaną kwotę wartości rynkowej lokalu w wys. ....
2. Zobowiązuję się ponieść koszty notarialnej umowy ustanowienia prawa odrębnej własności oraz koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym

**Podpis/y imienne pieczętki**

.....

.....