

**REGULAMIN**  
**PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA USTANAWIANIE ODREBNEJ**  
**WŁASNOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH**  
**W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JASKÓŁKA” W TARNOWIE**

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2018 r. 845 ze zm.) oraz Statutu Spółdzielni.

**I. PRZEDMIOT PRZETARGU**

**§ 1**

Do przetargu przeznaczają się lokale mieszkalne, w stosunku do których wystąpiły łącznie następujące okoliczności:

- 1) wygasło przysługujące członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo,
- 2) wygasło roszczenie osób bliskich o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub brak jest osób uprawnionych do wystąpienia z roszczeniem,
- 3) lokal został opróżniony i przekazany do dyspozycji Spółdzielni.

**II. ZASADY OGŁASZANIA PRZETARGU**

**§ 2**

1. Ogłoszenie o przetargu następuje poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni, uwzględniając warunki na rynku nieruchomości, może zawiadomić o otwarciu postępowania przetargowego dodatkowo np. poprzez ogłoszenia w klatkach schodowych budynków stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

**§ 3**

Wyznaczony przez Zarząd Spółdzielni termin rozstrzygnięcia przetargu nie może być krótszy niż 10 dni od daty ukazania się ogłoszenia w sposób przewidziany § 2 ust. 1.

**§ 4**

1. Ogłoszenie powinno zawierać co najmniej:
  - 1) nazwę i adres siedziby Spółdzielni,
  - 2) opis i lokalizację lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot przetargu a w szczególności: adres, kondygnację, powierzchnię użytkową, pomieszczenia lokalu oraz wskazanie pomieszczenia przynależnego jeżeli takie pomieszczenie lokal posiada,
  - 3) termin, w którym można zapoznać się z lokalem i jego stanem technicznym,
  - 4) cenę wywoławczą,
  - 5) wysokość wadium oraz termin i miejsce jego wpłaty,
  - 6) informację o warunkach jakie muszą spełniać stawiający do przetargu,
  - 7) termin uiszczenia ceny nabycia,
  - 8) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu.
2. Ponadto ogłoszenie o przetargu może zawierać:

- 1) zastrzeżenie o możliwości odwołania przetargu bez podania przyczyny,
- 2) informację o zasadach wypłaty wadium,
- 3) wskazanie przypadków w jakich wadium przepada na rzecz Spółdzielni,
- 4) informację o możliwości zapoznania się z niniejszym regulaminem, projektem umowy przedwstępnej oraz innymi dokumentami związanymi z przedmiotem przetargu.

### **III. POSTĘPOWANIE PRZETARGOWE**

#### **§ 5**

1. Organizatorem przetargu jest Zarząd Spółdzielni, który na wniosek działu prowadzącego sprawę mieszkaniową, określa:
  - przedmiot przetargu,
  - tryb postępowania przetargowego,
  - termin otwarcia postępowania przetargowego i jego przeprowadzenia,
  - skład Komisji Przetargowej,
  - cenę wywoławczą,
  - wysokość wadium.
2. Zarząd Spółdzielni przygotowuje i przeprowadza postępowanie przetargowe w sposób zapewniający równe traktowanie oferentów.
3. Ustalenie pierwszeństwa do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności do lokalu mieszkalnego przeprowadza się w trybie nieograniczonego bądź ograniczonego przetargu:
  - a) ustnego (licytacja), bądź
  - b) pisemnego (ofertowego).
4. W przypadku, gdy przedmiotem ogłoszonego przetargu jest więcej niż jeden lokal mieszkalny, postępowanie przetargowe prowadzi się odrębnie dla każdego z nich.

#### **§ 6**

1. Przetarg przeprowadza powołana przez Zarząd Spółdzielni Komisja Przetargowa składająca się z co najmniej 3 osób, przy zachowaniu nieparzystej liczby jej członków.
2. W pracach Komisji Przetargowej nie mogą uczestniczyć pracownicy i osoby, które:
  - 1) są spokrewnione z przystępującymi do przetargu lub ich prawnymi przedstawicielami,
  - 2) pozostają ze stającymi do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
3. Członek Komisji, który w trakcie postępowania przetargowego stwierdzi zaistnienie okoliczności, o której mowa w ust. 2 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania.
4. Do zadań Komisji Przetargowej należy:
  - 1) odczytanie warunków przetargowych,
  - 2) sprawdzenie tożsamości osób stających do przetargu i sporządzenie imiennej listy uczestników,
  - 3) potwierdzenie zgodności wniesienia wadium,
  - 4) dopuszczenie do uczestnictwa jedynie osób spełniających określone w ogłoszeniu warunki,
  - 5) przeprowadzenie postępowania przetargowego,
  - 6) sporządzenie protokołu z przetargu.

## **§ 7**

Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego w sporządzonym przez niego operacie szacunkowym.

## **§ 8**

1. W celu zabezpieczenia wykonania w terminie warunków przetargu Zarząd ustala wadium, które osoby przystępujące do przetargu obowiązane są wnieść. Wadium to nie może być niższe niż 1.000 zł i nie wyższe niż 5 % ceny wywoławczej zaokrąglonej do setek.
2. Wadium wymagane jest w złotych polskich. Winno być ono wniesione na rachunek bankowy Spółdzielni wskazany w ogłoszeniu o przetargu.

## **§ 9**

1. Wadium, z zastrzeżeniem określonym w ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu, zwraca się uczestnikom przetargu niezwłocznie po zakończeniu przetargu na wskazany rachunek bankowy.
2. Ponadto zwrotu wadium dokonuje się w przypadkach:
  - 1) wycofania się z uczestnictwa w przetargu jeżeli nastąpiło to przed rozpoczęciem przetargu,
  - 2) odwołania przetargu.
3. Wpłacone wadium przez uczestnika, który wygrał przetarg zalicza się na poczet kwoty zadeklarowanej w przetargu.
4. Przystępujący do przetargu traci wadium jeżeli:
  - 1) przystąpi do przetargu i jest nieobecny podczas licytacji,
  - 2) nie zawarł umowy, o której mowa w § 19,
  - 3) w wyznaczonym terminie od daty rozstrzygnięcia przetargu nie wniesie zadeklarowanej wartości rynkowej.

## **§ 10**

Jeżeli, pomimo prawidłowego ogłoszenia przetargu, po dwukrotnym jego ogłoszeniu nie nastąpi jego rozstrzygnięcie z powodu braku osób przystępujących do przetargu, Zarząd Spółdzielni otwiera kolejne postępowanie przetargowe przy czym:

- 1) w przypadku ograniczonego zakresu przetargu, rozszerza krąg podmiotów uprawnionych do wzięcia udziału w przetargu do przetargu nieograniczonego,
- 2) w przypadku nieograniczonego zakresu przetargu obniża cenę wywoławczą o 5 % w każdym kolejnym postępowaniu przetargowym, nie więcej jednak niż 50 % wartości rynkowej spółdzielczego prawa do lokalu określonej przez rzeczoznawcę.

## **§ 11**

W przypadku otwarcia nowego postępowania przetargowego na ten sam lokal mieszkalny nie może w nim uczestniczyć osoba, która wcześniej nabyła uprawnienie w wyniku poprzednio prowadzonego postępowania przetargowego, lecz nie zawarła umowy, o której mowa w § 19 lub nie wywiązała się z warunków tej umowy.

## **IV. TRYBY PRZETARGÓW**

### **a. Przetarg ustny.**

#### **§ 12**

1. Rozpoczęcie przetargu ustnego (licytacji) następuje w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Przed otwarciem postępowania przetargowego Komisja Przetargowa sprawdza tożsamość uczestników i stwierdza czy spełniają one kryteria oraz czy wnieśli wadium.
3. Otwierając przetarg prowadzący stwierdza zachowanie warunków niezbędnych do jego ważności oraz podaje uczestnikom przetargu:
  - zasady jego przeprowadzenia,
  - dane lokalu stanowiącego przedmiot przetargu,
  - cenę wywoławczą,
  - termin wniesienia wylicytowanej wartości rynkowej lokalu,
  - skutki nie zawarcia przewidzianej regulaminem umowy, przez osobę, która przetarg wygrała.
4. W licytacji, z wyjątkiem pełnomocników prawnych uczestników, mogą brać udział wyłącznie osoby dopuszczone do udziału przez Komisję Przetargową, bez osób towarzyszących.
5. Licytacja odbywa się poprzez wywoływanie zgłaszanych postąpień, dopóki mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszego zgłoszenia. Postęp kwoty licytacji nie może być niższy niż 500.- zł.
6. Bezpośrednio po zakończeniu przetargu Przewodniczący Komisji Przetargowej ogłasza jego wynik.

### **b. Przetarg pisemny.**

#### **§ 13**

1. Rozpoczęcie przetargu pisemnego ma charakter jawny i odbywa się w obecności uczestników (oferentów).
2. W części jawnej Komisja Przetargowa:
  - ustala liczbę złożonych ofert,
  - otwiera oferty i kwalifikuje je do części niejawnej oraz stwierdza wniesienie wadium,
  - przyjmuje wyjaśnienia i oświadczenia zgłaszane przez uczestnikówa następnie rozpoczyna część niejawną.
3. W części niejawnej Komisja dokonuje szczegółowej analizy ofert, wybierając najkorzystniejszą z nich lub ustala, że żadna z nich nie spełnia warunków przetargu.
4. Przy wyborze oferty Komisja Przetargowa kieruje się wysokością zadeklarowanej ceny nabycia oraz uwzględnia inne kryteria określone w warunkach przetargu.
5. W przypadku, gdy wybór jest utrudniony ze względu na jednakową wartość wskazaną w ofercie Komisja Przetargowa może zarządzić dodatkowy przetarg ustny, w trakcie którego

oferenci składają dodatkowe propozycje do protokołu. Po ich przeanalizowaniu Komisja podejmuje ostateczną decyzję o dokonanym wyborze.

## **V. ROZSTRZYGNĘCIE PRZETARGU**

### **§ 14**

1. Przetarg jest ważny, bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przystępujący do przetargu zaoferuje cenę wywoławczą powiększoną o co najmniej jedno postąpienie.
2. Uprawnienie do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego daje największa, zadeklarowana przez uczestnika przetargu cena nabycia.

### **§ 15**

1. Dokonany przez Komisję Przetargową wybór osoby uprawnionej wymaga zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni.
2. Informację o wyniku przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni w następnym dniu po zakończeniu postępowania przetargowego na okres 7 dni.

### **§ 16**

1. Zarząd Spółdzielni ma prawo unieważnić przetarg w całości lub w części bez podania przyczyny.
2. O unieważnieniu przetargu powiadamia się wszystkich jego uczestników a postępowanie przetargowe prowadzi się od początku.

## **VI. DOKUMENTOWANIE POSTĘPOWANIA PRZETARGOWEGO**

### **§ 17**

Z przebiegu przetargu Komisja Przetargowa sporządza protokół, który powinien zawierać:

- skład Komisji Przetargowej,
- termin i miejsce przetargu,
- wskazanie lokalu stanowiącego przedmiot przetargu,
- liczbę osób uczestniczących w przetargu, ich imiona i nazwiska oraz adres,
- wysokość ceny wywoławczej,
- krótki opis przebiegu postępowania przetargowego,
- imię i nazwisko oraz adres osoby, która zadeklarowała najwyższą cenę nabycia,
- uzyskaną w wyniku przetargu kwotę lub uzasadnienie przerwania postępowania przetargowego, bądź nie dokonania wyboru,
- wzmiankę o ogłoszeniu wyniku przetargu,
- podpisy członków Komisji Przetargowej.

## **VII. UMOWY**

### **§ 18**

1. Z osobą, która zadeklarowała najwyższą cenę nabycia, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w formie aktu notarialnego.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, koszty wypisów oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której zostanie przeniesiona własność lokalu.

#### § 19

1. Pod rygorem utraty prawa do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz utraty wpłaconego wadium, osoba która wygrała przetarg w ciągu 3 dni roboczych od dnia jego rozstrzygnięcia winna zawrzeć umowę przedwstępną.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, powinna w szczególności określać:
  - 1) cenę dającą uprawnienie do ustanowienia odrębnej własności lokalu w wysokości zgodnej z kwotą zadeklarowaną w przetargu,
  - 2) termin lub terminy wpłaty zadeklarowanej w przetargu ceny nabycia dającej to uprawnienie.
3. Ramowy wzór umowy przedwstępnej stanowi załącznik Nr 1 do regulaminu.

### VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 20

Osoby przystępujące do przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego zobowiązane są do zapoznania się z treścią niniejszego Regulaminu.

#### § 21

Postanowienia regulaminu stosuje się również do ogłaszanych przez Zarząd Spółdzielni przetargów na zbycie spółdzielczych własnościowych praw do lokali obciążonych hipoteką, które przeszły z mocy prawa na Spółdzielnię w wypadkach przewidzianych w art. 17<sup>12</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 22

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 27.08.2020 r. (uchwała Nr 16) i obowiązuje od dnia powzięcia uchwały.

**UMOWA PRZEDWSTĘPNA  
o ustanowienie odrębnej własności lokalu**

zawarta w dniu ..... 202.. r. w Tarnowie pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Jaskółka” w Tarnowie, ul. Hodowlana 7 wpisaną w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000048470, zwaną dalej Spółdzielnią, reprezentowaną przez Zarząd Spółdzielni:

1. .... – Prezesa Zarządu
2. .... – Członka Zarządu

a ..... zam. ...., ul. .... (PESEL: .....) legitymującym się dowodem osobistym seria .... numer ....., zwanym w dalszej części umowy Nabywcą.

§ 1

Spółdzielnia oświadcza, że:

1. do dnia ..... jest współwłaścicielem nieruchomości gruntowej obejmującej działkę numer ..... położoną w Tarnowie w obrębie ... o powierzchni ..... m<sup>2</sup>,
2. dla nieruchomości tej Wydział VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą numer TR1T/.....,
3. nieruchomość gruntowa, opisana w ust. 1, zabudowana jest stanowiącym współwłasność Spółdzielni budynkiem nr ..... przy ul. .... w Tarnowie, który między innymi obejmuje lokal mieszkalny nr ..... położony w ... klatce schodowej na ..... piętrze, składający się z ..... o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> oraz przynależną do tego lokalu piwnicę nr .... o powierzchni ..... m<sup>2</sup>.
4. nieruchomość wolna jest od ograniczonych praw rzeczowych oraz nie obciążają jej długi i prawa osób trzecich nie ujawnione w księdze wieczystej.

§ 2

1. Mocą niniejszej umowy Spółdzielnia zobowiązuje się ustanowić i przenieść na rzecz Nabywcy prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, szczegółowo opisanego w § 1 pkt 3, z własnością którego związany jest udział w częściach wspólnych budynku i urządzeniach nie służących do wyłącznego użytku właścicieli lokali oraz w prawie wieczystego użytkowania działki, opisanej w § 1 ust. 1, wynoszący ...../..... części.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności nastąpi na rzecz Nabywcy (i jego męża / żony ..... zam. .... na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej), po wpłaceniu wartości rynkowej prawa do lokalu określonej w § 3 umowy.

§ 3

1. Tytułem ustanowienia odrębnej własności lokalu Nabywca zobowiązuje się w terminie do dnia ..... r. wpłacić na rachunek bankowy Spółdzielni numer ..... cenę zadeklarowaną w wysokości: ..... zł (słownie złotych: .....), stanowiącą wartość rynkową lokalu ustaloną w przetargu.
2. Wadium w wysokości ,.....- zł wniesione w dniu ..... zalicza się na poczet należności określonych w ust. 1.

§ 4

Nabywca oświadcza, że znany mu jest stan techniczny lokalu mieszkalnego i nie wnosi oraz nie będzie wysuwał wobec Spółdzielni roszczeń z tym związanych.

§ 5

1. Lokal stanowiący przedmiot umowy zostanie przekazany do użytkowania na rzecz Nabywcy stosownym protokołem zdawczo-odbiorczym niezwłocznie po wniesieniu wartości rynkowej ustalonej w przetargu.
2. Z dniem postawienia do dyspozycji lokalu mieszkalnego Nabywca zobowiązany jest do:
  - 1) uiszczania opłat na poczet kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem: lokalu, nieruchomości wspólnych oraz mienia Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania,
  - 2) przestrzegania zasad korzystania z lokalu.

§ 6

1. Spółdzielnia zobowiązuje się do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, opisanego w § 1 umowy, bez zbędnej zwłoki po wpłaceniu przez Nabywcę wartości rynkowej lokalu, określonej w § 3 ust. 1 umowy, nie później niż do .....
2. Koszty zawarcia umowy przyrzeczonej (wynagrodzenie notariusza, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz koszty wypisów) poniesie Nabywca.

§ 7

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy mogą nastąpić pod rygorem nieważności jedynie w formie aneksu do niniejszej umowy podpisanego przez obie strony.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. 845 ze zm.) i Kodeksu Cywilnego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden egzemplarz otrzymuje Nabywca a jeden Spółdzielnia.

NABYWCA:

SPÓŁDZIELNIA:

.....

.....

małżonek Nabywcy