

## REGULAMIN

### **postępowania przetargowego na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali znajdujących się w zasobach Skierniewickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zwanej w treści regulaminu „Spółdzielnią”**

#### § 1

Regulamin określa zasady postępowania przetargowego na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali, do których wygasły spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

#### § 2

1. W przypadku lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego nieograniczonego. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1 ma osoba, która zaoferowała najwyższą cenę.

#### § 3

O zamiarze przeprowadzenia przetargu, o którym mowa w §2, Spółdzielnia ogłasza w lokalnej prasie, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na trzydzieści dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

#### § 4

1. W przypadku lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przetarg przeprowadza się w formie nieograniczonego przetargu ustnego.
2. O zamiarze przeprowadzenia przetargu, o którym mowa w ust.1, Spółdzielnia informuje w lokalnej prasie, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na dwa tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.

#### § 5

1. Cenę wywoławczą stanowi cena równa wartości rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. W przypadku, kiedy przetarg w pierwszym terminie nie dojdzie do skutku z powodu braku ofert, Zarząd Spółdzielni ogłasza drugi przetarg – nieograniczony - nie później niż dwa

tygodnie od daty pierwszego przetargu, obniżając wysokość ceny wywoławczej przedmiotu przetargu o 10% wartości rynkowej lokalu.

3. W przypadku konieczności ogłaszania kolejnych przetargów, cena wywoławcza przedmiotu przetargu jest obniżana każdorazowo o kolejne 10% wartości rynkowej lokalu.

## § 6

Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:

1. nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg,
2. miejsce i termin przetargu,
3. opis lokalu,
4. miejsce i termin, w którym można obejrzeć przedmiotowy lokal,
5. cenę wywoławczą,
6. wysokość wadium,
  - 1) sposób, miejsce i termin wpłacania wadium,
  - 2) zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje postąpienia o co najmniej 1% wartości ceny wywoławczej. Wadium przepada również w przypadku, gdy osoba, której pierwszeństwo zostało ustalone w wyniku przetargu, nie wpłaci w wyznaczonym terminie wymaganej wysokości wkładu budowlanego lub odstąpi od zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
  - 3) informacje o sposobie i terminie zwrotu wadium w przypadku osób, które nie wygrały przetargu,
  - 4) informacja o tym, że wadium osoby, która uzyska przybicie, będzie zaliczone na poczet wkładu budowlanego,
7. inne warunki, jeżeli wynika to z przepisów prawnych, postanowień Statutu Spółdzielni lub uchwały właściwego organu Spółdzielni.

## § 7

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w wysokości określonej przez ogłaszającego przetarg.
2. Ogłaszający przetarg określa kwotę wadium w wysokości 10% wartości ceny wywoławczej przedmiotu przetargu.
3. Wadium winno być wpłacone na konto bankowe Spółdzielni w takim terminie, aby co najmniej w przeddzień przetargu środki znalazły się na rachunku Spółdzielni.

## § 8

Przetarg może odbyć się, gdy przystąpi do niego co najmniej jeden uczestnik. Nie zaoferowanie przez uczestnika postąpienia o 1% wartości powoduje nierozstrzygnięcie przetargu.

## § 9

1. W przetargu uczestnika może reprezentować pełnomocnik.
2. Pełnomocnik osoby fizycznej lub osoby prawnej bierze udział w przetargu na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego, ponadto pełnomocnik osoby prawnej przedkłada aktualny wypis z odpowiedniego rejestru.
3. W przetargu nie mogą uczestniczyć członkowie komisji przetargowej oraz osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.

## § 10

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa powołana decyzją Zarządu, który ustala jej skład i tryb Pracy.
2. Komisja przetargowa składa się z 5-8 osób, w tym radcy prawnego-adwokata i 4 - 7 wyznaczonych przez Zarząd pracowników Spółdzielni:
  - 1) spośród pracowników wymienionych w ust. 2 Zarząd wyznacza przewodniczącego Komisji i jego zastępcę,
  - 2) do zadań Przewodniczącego należy: zwoływanie posiedzeń komisji, prowadzenie prac komisji, w tym jej posiedzeń, podpisywanie protokołów z posiedzeń komisji. W przypadku nieobecności Przewodniczącego jego obowiązki wykonuje Zastępca przewodniczącego,
  - 3) komisja może skutecznie wykonywać swoje obowiązki w przypadku obecności na posiedzeniu co najmniej czterech członków, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy, obecność adwokata-radcy prawnego podczas posiedzenia komisji jest wymagana wyłącznie w przypadku gdy Przewodniczący uzna obecność za obowiązkową,
  - 4) w uzasadnionych przypadkach przewodniczący Komisji może korzystać z opinii pracowników Spółdzielni z określonego działu.
3. Członkami komisji przetargowej nie mogą być osoby, które:
  - 1) są członkami rodziny oferenta, jego prawnego zastępcy lub członka władz firmy ubiegającej się o zamówienie,
  - 2) w ciągu trzech lat przed rozpoczęciem przetargu pracowały u oferenta lub były we władzach firmy ubiegającej się o zamówienie,

- 3) są pracownikami Spółdzielni odpowiedzialnymi za odbiór dostaw, usług i robót budowlano–remontowych obcym wykonawcom, będących przedmiotem danego przetargu.
4. Do zadań komisji przetargowej należy przeprowadzenie przetargu, przedstawienie najkorzystniejszej oferty, sporządzenie protokołu z wnioskami, które umożliwią Zarządowi SSM podjęcie decyzji o wyborze oferenta.
5. O wynikach rozstrzygnięcia przetargu informowana jest Rada Nadzorcza.

#### § 11

Przed przystąpieniem do przetargu komisja przetargowa ustala osoby mające prawo do udziału w przetargu poprzez sprawdzenie, czy osoby zgłaszające gotowość uczestnictwa w przetargu wpłaciły wymagane wadium, - w przypadku pełnomocników, czy złożyli dokumenty, o których mowa w § 9 ust. 2, - czy nie zachodzą przesłanki do wyłączenia z udziału w przetargu z przyczyn, o których mowa w § 9 ust. 3.

#### § 12

1. Po wywołaniu przetargu przewodniczący komisji przetargowej podaje do wiadomości:
  - 1) przedmiot przetargu,
  - 2) cenę wywoławczą przedmiotu przetargu,
  - 3) wysokość postąpień- postąpienie wynosi 1% ceny wywoławczej, zaokrąglone w górę do pełnych złotych, lub jego wielokrotność,
  - 4) wysokość wadium,
  - 5) termin wpłaty całości wkładu budowlanego przez osobę, której pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali zostanie ustalone w przetargu.
2. Informacje z ust. 1 umieszcza się w protokole.

#### § 13

Przewodniczący komisji przetargowej ogłasza pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu osobie, która zaoferowała najwyższą cenę, jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszych postąpień nikt nie zaoferował wyższej ceny.

#### § 14

1. Osoba, której pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu zostało ustalone zgodnie z § 13, zobowiązana jest do wniesienia na rachunek Spółdzielni całości wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej cenie ustalonej w przetargu w terminie 21 dni od dnia odbycia przetargu, a w przypadku kredytowania wkładu budowlanego w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy ustanowienia odrębnej własności lokali. Na poczet wymaganego wkładu budowlanego zalicza się wniesione przez tę osobę wadium.

2. Jeżeli osoba, wymieniona w ust. 1, nie dokonała wpłaty ustalonej w drodze przetargu wysokości wkładu budowlanego, wpłacone wadium przepada na rzecz Spółdzielni, a przetarg zostanie przeprowadzony ponownie.

#### § 15

Osoba, której pierwszeństwo zostało ustalone w przetargu, ponosi wszystkie koszty związane z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, w tym koszty aktu notarialnego, opłat sądowych i inne, jeśli będą związane z zawarciem umowy.

#### § 16

1. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza pisemny protokół z przebiegu przetargu, zawierający:
  - 1) oznaczenie miejsca i czasu przetargu,
  - 2) informację o przebiegu przetargu,
  - 3) imiona i nazwiska osób prowadzących przetarg,
  - 4) opis przedmiotu przetargu,
  - 5) informację o osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem,
  - 6) wysokość ceny wywoławczej,
  - 7) najwyższą cenę zaofertowaną,
  - 8) imię i nazwisko, miejsce zamieszkania osoby, która zaofertowała najwyższą cenę,
  - 9) wzmiankę o odczytaniu protokołu,
  - 10) podpisy osób prowadzących przetarg oraz podpis osoby, która zaofertowała najwyższą cenę.
2. Odczytanie protokołu, w którym mogą brać udział uczestnicy przetargu, odbywa się w ciągu godziny od chwili zakończenia przetargu.

#### § 17

Spółdzielnia ma prawo odstąpić od przetargu lub unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

#### § 18

1. Regulamin postępowania przetargowego na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali znajdujących się w zasobach Skierniewickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zwanej w treści regulaminu „Spółdzielnią” wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1 marca 2020 roku.

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24 lutego 2020 roku.

Tekst jednolity niniejszego regulaminu sporządzono  
w dniu 31.07.2024 r. uwzględniając zmiany wprowadzone  
Uchwałą Nr 19/RN/2024 Rady Nadzorczej z dnia 29.07.2024 r.