

**Załącznik do Uchwały
Zarządu NR 11 / 03 / 2018
SM „Teresa” z dnia 28 marca 2018 roku**

**REGULAMIN PRZETARGU
NA USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

**tekst jednolity
ustalony w dniu 28 marca 2018 roku**

§ 1

1. Przedmiotem niniejszego regulaminu jest określenie trybu postępowania w sprawie przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w Spółdzielni.
2. Regulamin dotyczy opróżnianych lokali mieszkalnych, do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu lub ustał stosunek najmu.
3. Zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego następuje po przeprowadzeniu przetargu ustnego nieograniczonego z zastrzeżeniem § 11.

§ 2

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne osobiście lub pełnomocnicy tych osób posiadający notarialne pełnomocnictwo do występowania w ich imieniu oraz osoby prawne poprzez swoich przedstawicieli.
 - 1¹. W przetargu nie mogą brać udziału:
 - a/ osoby posiadające aktualne (na dzień złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1/ poniżej) zadłużenie wobec Spółdzielni;
 - b/ osoby, które w okresie trzech ostatnich lat przed dniem ogłoszenia przetargu posiadały wobec Spółdzielni zadłużenie, które było dochodzone na drodze sądowej;
 - c/ osoby, wobec których orzeczono eksmisję z lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni;
 - d/ małżonkowie, dzieci i rodzice osób wymienionych w ust. 1¹ a) – c),
 - e/ uczestnik, który nie wykonał warunków wcześniejszego przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu w Spółdzielni.
 - 1². W wyjątkowych wypadkach, Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, może postanowić, że osoba wyłączona z udziału w przetargu na mocy § 2 ust. 1¹ niniejszego Regulaminu może wziąć w nim udział, w szczególności gdy zadłużenie wobec Spółdzielni było jednorazowe lub krótkotrwałe.
2. Warunkami przystąpienia do przetargu są:
 - 1/ złożenie pisemnego wniosku zgłoszenia udziału w przetargu; w przypadku osoby pozostającej w związku małżeńskim i we wspólności majątkowej małżeńskiej wyrażenie pisemnej zgody przez drugiego małżonka do dokonania czynności prowadzącej do nabycia prawa odrębnej własności w tym wpłacenie wadium oraz udzielenie pisemnego pełnomocnictwa do uczestnictwa w przetargu przez jednego z małżonków, o ile nie będzie on także uczestniczył w przetargu,
 - 2/ okazanie dowodu tożsamości i podanie PESEL, jeżeli uczestnikiem przetargu jest osoba fizyczna,
 - 3/ złożenie aktualnego wypisu z właściwego rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej (wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu wyznaczonego na złożenie dokumentów) jeżeli uczestnikiem przetargu jest podmiot podlegający wpisowi do rejestru (ewidencji),

- 4/ złożenie stosownych pełnomocnictw, jeżeli osoba fizyczna nie działa osobiście, bądź prawo do reprezentowania nie wynika z dokumentu, o którym mowa w p-kcie 3,
- 5/ złożenie oświadczenia przez uczestnika przetargu, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu oraz przyjęciu bez zastrzeżeń warunków przetargu,
- 5¹/złożenie przez uczestnika przetargu oświadczenia o niepodleganiu wykluczeniu z udziału w przetargu na mocy § 2 ust. 1¹ Regulaminu,
- 6/ wniesienie wadium w wysokości, terminie i w sposób określony przez Zarząd Spółdzielni w granicach do 10% kwoty wywoławczej (wartości rynkowej lokalu),
- 7/ wniesienie opłaty tytułem kosztów organizacji przetargu każdorazowo określonej przez Zarząd Spółdzielni; opłata ta nie podlega zwrotowi.

§ 3

1. Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać w szczególności:
 - 1/ nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2/ opis i lokalizację lokalu,
 - 3/ kwotę wywoławczą,
 - 4/ wysokość wadium, opłaty tytułem kosztów organizacji, termin i sposób ich wniesienia,
 - 5/ termin i miejsce przetargu,
 - 6/ warunki przetargu lub sposób udostępniania tych warunków,
 - 7/ informację o terminach udostępnienia lokalu do oględzin,
 - 8/ zastrzeżenie o prawie Spółdzielni do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny.

§ 4

1. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje komisję przetargową składającą się z 3 osób, w tym członka Zarządu – jako Przewodniczącego Komisji i pracowników odpowiedzialnych za przygotowanie oraz prowadzenie przetargu.
2. Członkami komisji przetargowej nie mogą być osoby, które z przystępującym do przetargu pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
Członkami Komisji przetargowej nie mogą być również osoby, które pozostają z przystępującym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

§ 5

1. Zakres działania Komisji obejmuje:

- a/ odczytanie warunków przetargowych,
 - b/ sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
 - c/ potwierdzenie zgodności wniesienia wadium i opłaty na koszty organizacji przetargu
 - d/ dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób, które spełniły warunki określone w § 2,
 - e/ podanie charakterystyki mieszkania (powierzchnia, kondygnacja i inne dane),
 - f/ przeprowadzenie licytacji:
 - prowadzący podaje kwotę wywoławczą,
 - uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz to wyższe kwoty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia,
 - postęp kwoty licytacji nie może być niższy niż 500,00 zł,
 - g/ sporządzenie protokołu przetargowego.
2. Po ustaniu postąpień prowadzący przetarg uprzedza obecnych, że po trzecim obwieszczeniu dalsze postępowania nie będą przyjęte. Obwieszcza ostatnią zaoferowaną kwotę i wymienia nabywcę, którego dane zostają wpisane do protokołu przetargu.
 3. Prowadzący przetarg podaje kolejność oferowanych mieszkań, co zostaje odnotowane w protokole przetargu. Prowadzący przetarg nie może rozpocząć przetargu na mieszkanie następne, o ile nie zostanie zakończony przetarg na mieszkanie poprzednie lub nie zostanie ono wycofane z przetargu.
 4. Prowadzącym przetarg jest Przewodniczący Komisji przetargowej.
 5. Protokół Komisji przetargowej podpisuje Przewodniczący i członkowie Komisji.

§ 6

1. Przetarg jest ważny, jeżeli wzięło w nim udział co najmniej dwóch uczestników i chociaż jeden z nich zaoferował kwotę wyższą od kwoty wywoławczej o co najmniej jedno postąpienie.
2. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od przetargu lub unieważnić przetarg na każdym jego etapie bez podania przyczyny, informując o tym niezwłocznie uczestników przetargu.

§ 7

1. Wygrywający przetarg nabywa mieszkanie w stanie technicznym, w jakim znajduje się w dniu przetargu, a koszty remontu obciążają nabywcę.
2. Przystępujący do przetargu mają prawo oglądania mieszkań w terminie określonym każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni.

§ 8

1. Osoba wygrywająca przetarg obowiązana jest w terminie do 40 dni od zakończenia przetargu wpłacić całą kwotę wylicytowaną + VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami, koszt wyceny przez rzeczoznawcę wartości rynkowej lokalu dla celów postępowania przetargowego (o ile zgodnie z postanowieniami Statutu nie są one pokrywane przez inne osoby), na konto Spółdzielni, a następnie złożyć wniosek o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Wpłacone wadium zalicza się na poczet wylicytowanej kwoty.
2. Po dokonaniu wszystkich czynności, o których mowa w ust. 1, nabywca lokalu zobowiązany jest w terminie wyznaczonym przez Zarząd, nie dłuższym jednak niż 14 dni, przystąpić do zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu. Wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Niedochowanie warunków, o których mowa w ust. 1 i 2 powoduje utratę wadium i uprawnia Spółdzielnię do odstąpienia od zawarcia umowy.
4. Obowiązek ponoszenia przez osobę wyłonioną w przetargu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.) powstaje od daty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu. Przekazanie kluczy i wydanie lokalu następuje po zawarciu umowy.

§ 9

1. Wadium zostaje zwrócone w terminie dni 7-miu:
 - a/ po zakończeniu postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom licytacji oprócz wygrywającego,
 - b/ od daty wycofania chęci uczestnictwa w przetargu, jeżeli to nastąpiło przed licytacją,
 - c/ od daty odwołania lub unieważnienia przetargu.
2. Przystępujący do przetargu traci wadium, jeżeli:
 - a/ żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje co najmniej jednego postąpienia powyżej kwoty wywoławczej,
 - b/ niewykonania przez wygrywającego przetarg obowiązków określonych w § 8 ust. 1 i 2.

§ 10

Kwotę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 11

1. W przypadku, gdy nie doszło do przetargu z powodu nie spełnienia warunków jego ważności określonych w § 6 ust. 1 Zarząd organizuje drugi przetarg nieograniczony.

2. Gdy do przetargu, o którym mowa w ust. 1 przystąpiła jedna osoba, Zarząd może zaoferować tej osobie nabycie mieszkania za wartość ustaloną w drodze negocjacji, nie niższą niż kwota wywoławcza.
3. W przypadku, gdy nie doszło do przetargu, o którym mowa w ust. 1 oraz nie wyłoniono nabywcy na podstawie ust. 2 Zarząd organizuje kolejne przetargi nieograniczone, w których kwotę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu, przy czym po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia ostatniego operatu szacunkowego określającego tę wartość lub w przypadku istotnej zmiany czynników mających wpływ na tę wartość, zleca rzeczoznawcy majątkowemu aktualizację operatu.
4. Do przypadków, o których mowa wyżej przepisy § 8 stosuje się odpowiednio.

Niniejszy Regulamin został uchwalony Uchwałą Nr 02/01/08 Rady Nadzorczej z dnia 14 stycznia 2008 r. i obowiązuje od dnia 14 stycznia 2008 roku.

Z tym dniem traci moc Regulamin ustanawiania w trybie przetargu pierwszeństwa na zawarcie umowy o spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 03/01 z dnia 24.01.2005 r. z późn. zmianami.

Niniejszy tekst jednolity Regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu uchwalonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 02/01/08 z dnia 14.01.2008 r. wraz z późniejszymi zmianami obejmuje:

- 1/ treść jednolitego tekstu Regulaminu ustalonego Uchwałą Nr 13/04/2016 z dnia 06.04.2016 r. Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „TERESA” w Tychach,
- 2/ zmiany Regulaminu uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „TERESA” w Tychach Uchwałą Nr 04/03/2018 z dnia 26.03.2018 r.