

## **R E G U L A M I N**

**przetargu na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i garaży znajdujących się w zasobach Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zwanej dalej „Spółdzielnią”.**

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

1. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Członkiem nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych jest członek oczekujący w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a także członek nie posiadający tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.

#### **§ 2**

1. Przejęty przez Zgierską Spółdzielnię Mieszkaniową lokal przeznaczony jest do przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.
2. Przetarg odbywa się w dwóch etapach:
  - a) I etap – przetarg ograniczony dla członków Spółdzielni, którzy nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego. Zgłaszający się do przetargu w I etapie zobowiązani są przed przetargiem dostarczyć dokument dotyczący prawa do lokalu, w którym są zameldowani na pobyt stały, lub

złożyć pisemne oświadczenie, że nie posiadają tytułu do innego lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego,

b) II etap – przetarg nieograniczony dla osób fizycznych, które zgłoszą gotowość przystąpienia do przetargu.

### § 3

1. W sytuacji braku ofert przystąpienia do zawarcia umów przez członków, o których mowa w § 1 Regulaminu lub w braku członków, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może ustanowić odrębną własność lokalu w trybie etapu II przetargu.
2. Każdorazowo przedmiotem przetargu jest uzyskanie pierwszeństwa zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, należącego do zasobów Spółdzielni, co do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, jak również do lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy najmu, w przypadku rozwiązania tej umowy przez którąkolwiek ze stron.
3. Przetarg ma na celu uzyskanie najwyższej ceny za nabycie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wystawionego na przetarg i przeniesienie własności na rzecz osoby lub osób, która/e zadeklarowała/y najwyższą kwotę.
4. Dla ważności przetargu wymagane jest zgłoszenie co najmniej jednego przystępującego do przetargu.
5. Przetarg organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni.
6. Decyzję o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego na przetarg o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
7. Zarząd Spółdzielni zatwierdza termin ogłoszenia przetargu oraz cenę wywoławczą, .
8. Przetarg jest nieograniczony dla osób fizycznych, które zgłoszą gotowość przystąpienia do przetargu i wpłacą wadium określone w § 6 pkt. e regulaminu.

9. Wadium jest zwracane osobom, które nie wygrały przetargu w terminie 7 dni roboczych od rozstrzygnięcia przetargu, a wadium wygrywającego zalicza się na poczet wpłaty wylicytowanej ceny nabycia tj. wartości rynkowej lokalu.

## **Przygotowanie lokalu do przetargu**

### **§ 4**

1. Lokal przejęty przez Spółdzielnię i przeznaczony do przetargu, przed uruchomieniem działań zmierzających do zamieszczenia ogłoszenia o przetargu winien być opróżniony, a Spółdzielnia winna posiadać bieżącą informację, iż w lokalu nie jest zameldowana osoba trzecia, która z faktu zameldowania wywodzi roszczenie wobec Spółdzielni.
2. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu ogłasza się nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i innych budynkach Spółdzielni, oraz poprzez publikację ogłoszeń w prasie lokalnej co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. W protokole przejęcia lokalu przez Spółdzielnię należy m.in. określić:
  - a) czy w lokalu znajdują się czynne liczniki energii elektrycznej i gazu;
  - b) czy do liczników doprowadzona jest energia elektryczna i gaz;
  - c) czy instalacja elektryczna jest pod napięciem;
  - d) czy nie ma poboru energii elektrycznej i gazu poza licznikami.

## **Obwieszczenie o przetargu**

### **§ 5**

1. Zarząd Spółdzielni ogłosi przetarg poprzez zamieszczenie informacji o terminie i miejscu przetargu w budynkach Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

2. Zarząd Spółdzielni zachowuje uprawnienie odstąpienia od przetargu na każdym jego etapie bez podania przyczyny.

## § 6

1. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać:
  - a) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
  - b) informację o położeniu lokalu,
  - c) czas i miejsce przetargu,
  - d) cenę wywołania, wyliczoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym określającym wartość rynkową lokalu;
  - e) wysokość wadium, jakie przystępujący do przetargu powinien złożyć, z zaznaczeniem, że wadium wynosić będzie 10% wartości rynkowej lokalu, o której mowa w pkt. d, i że winno być ono wniesione na rachunek bankowy Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, wraz z określeniem terminu jego wpłaty, a także informację, iż wadium uważa się za wpłacone w terminie, jeżeli kwota wadium znajduje się na rachunku bankowym Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu przetargu,
  - f) informację, iż koszt sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość rynkową lokalu poniesie osoba wygrywająca przetarg;
  - g) informację, iż koszt ogłoszenia przetargu poniesie osoba wygrywająca przetarg.
2. Ogłoszenie o przetargu może zawierać:
  - a) skutki odstąpienia przez osobę, która wygrała przetarg, od wniesienia do Spółdzielni ceny wywołania wraz z postąpieniami oraz od zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem przetargu, o których mowa w § 11;
  - b) datę, w której przed terminem przetargu wolno będzie oglądać lokal wraz ze wskazaniem osoby, z którą należy się w tej sprawie kontaktować;

- c) informację, iż odrębna własność do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom;
- d) informację, iż w przypadku, gdy do przetargu przystępuje wspólnie więcej niż jedna osoba, mogą one upoważnić jedną z nich do działania w imieniu pozostałych w zakresie czynności związanych z przetargiem, a jeżeli tego nie uczynią, że każda z nich ma obowiązek wziąć udział w czynnościach przetargu osobiście, jak również wnieść wadium w wysokości proporcjonalnej do ilości osób, które wspólnie przystępują do przetargu;
- e) określenie obowiązków spoczywających na osobie, która wygrała przetarg z zastrzeżeniem, że Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo odstąpienia od przetargu na każdym jego etapie bez podania przyczyny;
- f) informację, że każda z osób przystępujących do przetargu ma obowiązek zapoznania się z Regulaminem przetargu na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, znajdującego się w zasobach Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- g) wysokość postąpienia, o którym mowa w § 9 ust. 3;
- h) informację o czasie i miejscu uzyskania niezbędnych danych o przetargu;

## **Przebieg przetargu**

### **§ 7**

1. Przystępujący do przetargu obowiązany jest w terminie wskazanym przez Zarząd Spółdzielni złożyć wadium w Spółdzielni w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni oraz złożyć oświadczenie o gotowości przystąpienia do przetargu i zrzeczeniu się ewentualnych roszczeń co do stanu technicznego lokalu będącego przedmiotem przetargu. Ujemne skutki nie zapoznania się przed przetargiem ze stanem technicznym lokalu obciążają przystępującego do przetargu.
2. Przystępujące do przetargu osoby zobowiązane są do zapoznania

się z niniejszym regulaminem i zobowiązane są do złożenia pisemnego oświadczenia o zaznajomieniu się z ich postanowieniami oraz o akceptacji tych postanowień. Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.

3. Przystępujący do przetargu powinien złożyć oświadczenie, iż stan techniczny i prawny lokalu stanowiącego przedmiot przetargu jest mu znany. Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
4. Cenę wywołania stanowi kwota określona przez biegłego rzeczoznawcę w operacie szacunkowym określającym wartość rynkową lokalu.
5. Wygrywający przetarg zobowiązany jest wnieść cenę wywołania w wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu i kwotę wraz z postąpieniami wynikającymi z wygranego przetargu.
6. Wygrywający przetarg ponosi koszty sporządzenia operatu szacunkowego, koszty ogłoszenia przetargu oraz koszty sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej.
7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wygrywającego przetarg, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
8. Wygrywający przetarg ponosi również koszty zaświadczeń niezbędnych do zawarcia umowy.

## **§ 8**

1. Przetarg odbywa się publicznie w obecności i pod nadzorem Komisji Przetargowej.
2. Komisję Przetargową powołuje Zarząd Spółdzielni.
3. W skład Komisji Przetargowej wchodzi Przewodniczący oraz dwóch członków.
4. Po wywołaniu przetargu Przewodniczący podaje uczestniczącym do

wiadomości:

- a) przedmiot przetargu;
  - b) cenę wywołania, o której mowa w § 6 ust. 1 lit. d;
  - c) wysokość wadium;
  - d) termin uiszczenia ceny wywołania wraz z postąpieniami;
  - e) obowiązki wygrywającego przetarg;
  - f) skutki niedopełnienia przez wygrywającego przetarg obowiązków wynikających z faktu wygrania przetargu.
5. Z chwilą rozstrzygnięcia przetargu, na wygrywającym ciąży obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu.

## **§ 9**

1. Przetarg odbywa się ustnie.
2. Oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, jeżeli została przebita w wyniku złożenia postąpienia wskazanego w ust. 3 albo gdy przetarg został zamknięty bez wybrania jakiegokolwiek z ofert, chyba że w warunkach przetargu zastrzeżono inaczej.
3. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1.000,00 złotych.
4. W przypadku gdy w wyniku ogłoszenia bądź przeprowadzenia przetargu Spółdzielnia nie uzyska ceny wywołania określonej w ogłoszeniu o przetargu, powiększonej o co najmniej jedno postąpienie, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, Zarząd Spółdzielni, po przeprowadzeniu trzech kolejnych przetargów, może wyznaczyć kolejne przetargi oraz ustalić, iż cena wywołania może być obniżona przy każdym z kolejnych przetargów nie więcej niż o 10% wartości rynkowej lokalu ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę w operacie szacunkowym, przy założeniu iż cena wywołania może być obniżona nie więcej niż o 40% wartości rynkowej lokalu ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę w operacie szacunkowym.

## **§ 10**

Po ustaniu postąpień Przewodniczący Komisji Przetargowej prowadzący

przetarg, uprzedzając obecnych, że po trzecim obwieszczeniu dalsze postąpienia nie będą przyjęte, obwieści trzykrotnie ostatnio zadeklarowaną kwotę, zamknie przetarg i wymieni przystępującego do przetargu, który zadeklarował najwyższą kwotę.

## **§ 11**

1. Wygrywający przetarg zobowiązany jest w terminie 30 dni od daty zamknięcia przetargu:
  - a) wpłacić na rachunek Spółdzielni zadeklarowaną w przetargu kwotę;
  - b) pokryć koszty sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość rynkową wylicytowana lokalu mieszkalnego
  - c) pokryć koszty przetargu;
  - d) w ciągu 14 dni roboczych liczonych od daty wpływu na konto Spółdzielni środków finansowych z tytułu wygranego przetargu, zawrzeć w formie aktu notarialnego umowę o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu;
2. Przed zawarciem umowy notarialnej wygrywający przetarg może złożyć deklarację o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni oraz dokonać wpłaty wpisowego i udziału członkowskiego zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.
3. W przypadku nie wniesienia przez wygrywającego przetarg zadeklarowanej kwoty, o której mowa w ust. 1, w terminie określonym w ust. 1 oraz nie zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, wpłacone wadium nie podlega zwrotowi na rzecz wygrywającego przetarg, a Spółdzielnia odstępuje od zawarcia w/w umowy.
4. W przypadku zawarcia umowy wpłacone przez wygrywającego przetarg wadium zalicza się na poczet zadeklarowanej kwoty wynikającej z wygranego przetargu.
5. Wygrywający przetarg uzyskuje prawo do lokalu w takim stanie technicznym, w jakim lokal ten znajdował się w dniu przetargu. Wszelkie prace remontowe i adaptacyjne w lokalu wykonuje wygrywający przetarg we własnym zakresie i na własny koszt.



## § 12

Pozostałym przystępującym do przetargu wpłacone przez nich wadium zostanie zwrócone przelewem na wskazany przez wpłacającego w formie pisemnej rachunek bankowy. Zwrot wadium przez Spółdzielnię zostanie dokonany w terminie 7 dni od daty zamknięcia przetargu.

## § 13

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie również do garaży.

## § 14

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Regulaminu mają moc postanowienia Statutu Spółdzielni.

## § 15

Regulamin został uchwalony w dniu **24 stycznia 2015 r.** Uchwałą Rady Nadzorczej Nr **62/20105** obowiązującej od dnia uchwalenia.

## § 16

Z dniem 24 listopada 2015 r. traci moc regulamin uchwalony w dniu 01 kwietnia 2010 r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 27/2010.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Kazimierz Suwara

Michał Kleszczyński

Załącznik nr 1

Zgierz, dn.....

.....  
Imię i nazwisko

Zam .....  
PESEL.....

### OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisany oświadczam, że znany jest mi stan techniczny i prawny lokalu nr..... położonego przy ul.

..... W

Zgierz oraz, że jestem gotowy/a/ do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności tego lokalu w ciągu 14 dni od dnia zapłacenia ceny nabycia.

.....  
Podpis

Załącznik nr 2

Zgierz, dn.....

.....  
Imię i nazwisko

Zam .....  
PESEL.....

### OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisany oświadczam, że znana jest mi treść Regulaminu przetargu na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, znajdującego się w zasobach Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, którą w pełni akceptuję, oraz oświadczam, iż zrozumiałem treść wszelkich wynikających z niego obowiązków.

.....  
Podpis