

## REGULAMIN PRZETARGU NA NABYCIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

### § 1.

Ilekcroć w niniejszym Regulaminie mowa jest o :

- 1) Spółdzielni - należy przez to rozumieć Ostrowiecką Spółdzielnię Mieszkaniową
- 2) Komisji - należy przez to rozumieć Komisję, która przeprowadza przetarg
- 3) Licytancie - należy przez to rozumieć osobę, która bierze udział w przetargu w celu nabycia odrębnej własności lokalu
- 4) Nabywcy - należy przez to rozumieć licytanta, któremu udzielono przybicia
- 5) cenie nabycia - należy przez to rozumieć cenę po wywołaniu której udzielono przybicia.
- 6) lokalu - należy przez to rozumieć zarówno lokal mieszkalny, jak i garaż.

### § 2.

Celem przetargu na nabycie odrębnej własności lokalu jest ustalenie osoby (osób), z którą Spółdzielnia zawrze umowę o przeniesienie tego prawa oraz uzyskanie najwyższej ceny nabycia.

### § 3.

Spółdzielnia zobowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich uczestników przetargu i do prowadzenia postępowania przetargowego w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

### § 4.

Zarząd Spółdzielni :

- 1) decyduje o postawieniu lokalu na przetarg,
- 2) ogłasza przetarg w sposób umożliwiający dotarcie informacji o przetargu do szerokiego kręgu zainteresowanych i prawidłowe jego przeprowadzenie,
- 3) powołuje Komisję w składzie co najmniej trzech osób wyznaczając jednocześnie jej Przewodniczącą,
- 4) zaprasza do udziału w przetargu, jako obserwatorów, dwóch członków Rady Nadzorczej Spółdzielni.

### § 5.

Cenę wywoławczą lokalu stawianego na przetarg stanowi wartość rynkowa lokalu ustalona wyceną rzeczoznawcy majątkowego zaokrąglona w górę do pełnych tysięcy złotych.

### § 6.

1. W przetargu mogą brać udział pełnoletnie osoby fizyczne, osoby prawne, spółki osobowe, o których mowa w Kodeksie spółek handlowych oraz spółki kapitałowe w organizacji, o których mowa w tymże Kodeksie.
2. W przetargu, jako jeden Licytant ( Nabywca ), może brać udział wspólnie więcej niż jedna osoba fizyczna. W takim przypadku ilekcroć w dalszej części Regulaminu jest mowa o Licytancie ( Nabywcy ) należy przez to odpowiednio rozumieć wszystkie osoby biorące udział w przetargu jako jeden Licytant ( Nabywca ).
3. W przypadku, o którym mowa w pkt.2, osoby biorące udział w przetargu występują w licytacji wyłącznie poprzez pełnomocnika ustanowionego przez wszystkie te osoby spośród siebie lub innych osób. Pełnomocnik musi wywiązać się z obowiązku, o którym mowa w § 8 pkt.3 ( przedstawić Komisji pisemne pełnomocnictwo ), chyba że pełnomocnictwo zostanie udzielone w trakcie przetargu zgodnie z § 6a pkt.3.
4. Jeżeli przybicie zostanie udzielone osobom biorącym wspólnie udział w przetargu zgodnie z pkt.2, Spółdzielnia doręcza zawiadomienie, o którym mowa w § 14 pkt.4 (zawiadomienie o terminie aktu notarialnego) do rąk pełnomocnika lub wysyła na jego adres. Osoby, którym udzielono przybicia mogą wskazać pisemnie inną niż pełnomocnik osobę do doręczenia wyżej wymienionego zawiadomienia.
- 5 W przetargu nie mogą uczestniczyć :
  - a/ osoby wchodzące w skład Komisji,
  - b/ małżonek i krewni w linii prostej osób, o których mowa w ppkt.a.

## § 6a.

1. Licytanci mogą ( a w przypadku, o którym mowa w § 6 pkt. 2 – muszą ) brać udział w przetargu poprzez pełnomocnika. W takim przypadku udział w licytacji bierze wyłącznie pełnomocnik.
2. Z zastrzeżeniem pkt. 3, pełnomocnictwo musi mieć formę pisemną.
3. Pełnomocnictwo może być udzielone ustnie przed Komisją w trakcie przetargu (przed rozpoczęciem licytacji).
4. Przyjmuje się domniemanie, że osoba występująca jako pełnomocnik Licytanta działa w granicach umocowania ( chyba, że co innego wynika z treści pełnomocnictwa ) oraz że pełnomocnictwo nie zostało zmienione, ani odwołane.
5. Postanowienie § 13 pkt.4 ( przepadek wadium i utrata praw wynikających z udzielonego przybicia ) stosuje się również w przypadku, gdy po udzieleniu przybicia, Licytant ( Nabywca ) reprezentowany przez pełnomocnika nie wywiąże się z obowiązków, o których mowa w § 13 pkt.1 ze względu na to, że pełnomocnik nie był umocowany do reprezentowania Licytanta w przetargu ( przekroczył granice umocowania ).

## § 7.

1. Licytanci z obowiązani są wpłacić wadium pod rygorem niedopuszczenia ich do udziału w przetargu.
2. Wysokość wadium wynosi 10 % ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych setek złotych.
3. Wadium może być wpłacane przelewem lub gotówką na rachunek bankowy Spółdzielni lub w gotówce w kasie Spółdzielni, w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu. W przypadku wpłaty na rachunek bankowy, za dzień wpłaty przyjmuje się dzień wpływu środków na rachunek Spółdzielni.
4. Spółdzielnia zwraca wadium wszystkim Licytantom z wyjątkiem Nabywcy, w terminie 5 dni roboczych od zamknięcia przetargu. Wadium wpłacone przez Nabywcę Spółdzielnia zatrzymuje w celu zaliczenia na poczet ceny nabycia. Wadium wpłacone przelewem Spółdzielnia zwraca na rachunek bankowy, z którego zostało przekazane, chyba że Licytant wskaże inny rachunek.
5. W przypadku, gdy Licytant przystępuje do przetargu na kilka lokali stawianych na przetarg w ramach jednego postępowania przetargowego, zobowiązany jest do wpłacenia wadium na każdy z tych lokali pod rygorem nie dopuszczenia go do przetargu na ten lokal, na który wadium nie zostało wpłacone.
6. W przypadku, o którym mowa w § 6 pkt.2 ( jako jeden Licytant występuje więcej niż jedna osoba ), wadium może być wpłacone przez jedną z osób występujących jako jeden Licytant. Jeżeli wadium jest wpłacane na nazwiska i imiona wszystkich tych osób, a wpłata jest dokonywana w kasie Spółdzielni, dowód wpłaty wadium powinien zawierać dane osoby dokonującej wpłaty. W przypadkach, o których mowa w zdaniach poprzednich, po przetargu wadium jest zwracane osobie, która dokonała wpłaty.

## § 8.

1. Licytanci ( osoby reprezentujące licytantów ) przybyli na przetarg muszą przedstawić Komisji:
  - a/ dokument pozwalający potwierdzić ich tożsamość tj. ważny dowód osobisty lub paszport,
  - b/ dowód wpłaty wadium w wymaganej wysokości i w wymaganym terminie,
  - c/ dokumenty, o których mowa w pkt. 2 i 3.
2. W przypadku osób prawnych i spółek, o których mowa w § 6 pkt. 1, osoby reprezentujące licytantów muszą złożyć dokument potwierdzający zdolność prawną reprezentowanych licytantów, tj.:
  - a/ w przypadku osób prawnych i spółek podlegających wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego - wydruk z elektronicznego dostępu do Krajowego Rejestru Sądowego.
  - b/ w przypadku osób prawnych podlegających wpisowi do innego rejestru – odpis z tegoż rejestru,
  - c/ w przypadku spółek kapitałowych w organizacji – odpis umowy spółki.
3. Jeżeli Licytant bierze udział w przetargu poprzez pełnomocnika, a pełnomocnictwo nie jest udzielane w trakcie przetargu w trybie § 6a pkt. 3, pełnomocnicy licytantów muszą przedstawić pisemne pełnomocnictwo do reprezentowania mocodawcy. Nie dotyczy to pełnomocników wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego jeżeli zakres pełnomocnictwa uprawnia pełnomocnika do udziału w przetargu.

## § 9.

1. Licytanci (pełnomocnicy licytantów), którzy nie wywiążą się z obowiązku określonego w § 8 nie zostaną dopuszczeni przez Komisję do udziału w licytacji.
2. Przed rozpoczęciem licytacji Przewodniczący podaje do wiadomości imiona i nazwiska Licytantów, którzy nie zostali dopuszczeni do udziału w licytacji.

## § 10.

1. Przetarg jest przeprowadzany w formie ustnej licytacji odbywającej się publicznie w miejscu ustalonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Licytację prowadzi Przewodniczący Komisji .
3. Przed rozpoczęciem licytacji przewodniczący podaje do wiadomości obecnych :
  - a/ przedmiot przetargu poprzez określenie adresu sprzedawanego lokalu
  - b/ cenę wywoławczą
  - c/ minimalną wysokość postąpienia
  - d/ informację, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte
4. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 500 zł.
5. Licytacja rozpoczyna się od wywołania ceny wywoławczej.
6. Cena zaoferowana w licytacji przestaje wiązać Licytanta, gdy zaoferowana zostaje cena wyższa z uwzględnieniem minimalnej wysokości postąpienia.
7. Po ustaniu postąpień Przewodniczący trzykrotnie wywołuje najwyższą z zaoferowanych cen i jeżeli przed trzecim wywołaniem brak jest dalszych postąpień, udziela przybicia Licytantowi, który zaoferował najwyższą cenę i zamyka przetarg.

## § 11.

Do odbycia przetargu wystarcza stawienie się jednego Licytanta.

## § 12.

Jeżeli nie stawi się żaden Licytant lub żaden z Licytantów nie zaoferuje co najmniej jednego postąpienia powyżej ceny wywoławczej, Przewodniczący zamyka przetarg bez wyboru Nabywcy.

## § 13.

1. Nabywca jest zobowiązany w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni w ogłoszeniu o przetargu, wpłacić cenę nabycia oraz złożyć w Spółdzielni pisemną informację na temat swoich danych osobowych zawierającą: nazwisko i imię, adres zamieszkania, nr NIP, nr PESEL, nr dowodu osobistego ( paszportu ), stan cywilny.
2. Na poczet ceny nabycia zalicza się wpłacone przez Nabywcę wadium.
3. W przypadkach uzasadnionych szczególną sytuacją Nabywcy, na jego wniosek, Zarząd Spółdzielni może przedłużyć termin określony w pkt.1 nie dłużej niż o 30 dni.
4. Jeżeli którakolwiek z czynności wymienionych w pkt. 1 nie zostanie dokonana w terminie określonym tamże lub przedłużonym zgodnie z pkt.3, Nabywca traci prawa wynikające z udzielonego mu przybicia, a wpłacone przez niego wadium ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni.
5. W przypadku wpłacania ceny nabycia przelewem za dzień wpłaty uważa się dzień, w którym środki pieniężne wpłynęły na rachunek Spółdzielni.

## § 14.

1. Jeżeli Nabywca wywiąże się z obowiązków określonych w § 13 pkt.1, Zarząd Spółdzielni zawiera z nim umowę o przeniesieniu odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem przetargu, chyba że Zarząd unieważni przetarg lub będzie miał miejsce przypadek, o którym mowa w pkt.6.

2. Umowa o przeniesieniu odrębnej własności lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego. Koszty zawarcia aktu, wraz z kosztami jego odpisów oraz koszty związane z urządzeniem księgi wieczystej i dokonaniem w niej stosownych wpisów ponosi Nabywca.
3. Spółdzielnia dokonuje wyboru notariusza, przekazuje mu dokumenty niezbędne do zawarcia aktu notarialnego oraz ustala z notariuszem termin zawarcia aktu.
4. Najpóźniej w terminie jednego tygodnia przed zawarciem aktu, Spółdzielnia poinformuje o terminie Nabywcę doręczając mu stosowne zawiadomienie lub wysyłając je pocztą listem poleconym na adres wskazany przez Nabywcę. Jeżeli Nabywca zawiadomi Spółdzielnię o tym, że termin mu nie odpowiada lub nie stawi się do zawarcia aktu lub nie podpisze aktu, Spółdzielnia powtarza procedurę związaną z ustaleniem terminu zawarcia aktu i zawiadomieniem Nabywcy. Jeżeli po raz kolejny Nabywca zachowa się w sposób określony w zdaniu poprzednim, traci prawa wynikające z udzielonego mu przybicia, a wpłacone przez niego wadium ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni. W takim przypadku Spółdzielnia zwróci Nabywcy wpłaconą cenę nabycia, potrącając z niej wadium.
5. Poza przypadkiem określonym w pkt.4, Nabywca traci prawa wynikające z udzielonego mu przybicia a wadium przepada na rzecz Spółdzielni, również w przypadku, gdy do zawarcia aktu notarialnego nie dojdzie z innych przyczyn zależnych od Nabywcy. Spółdzielnia zwróci wtedy Nabywcy wpłaconą cenę nabycia, potrącając z niej wadium.
6. Jeżeli przed zawarciem umowy o przeniesieniu odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem przetargu, osoba której wcześniej przysługiwało spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, wystąpi z roszczeniem o ponowne ustanowienie utraconego tytułu prawnego do lokalu, w przypadku, o którym mowa w Art. 16<sup>1</sup> Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych lub w Art.7 Ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (...), Spółdzielnia nie zawrze z Nabywcą umowy o przeniesienie odrębnej własności lokalu. W takim przypadku Nabywca traci prawa wynikające z udzielonego mu przybicia, a Spółdzielnia zwraca Nabywcy wpłacone przez niego wadium oraz kwoty wpłacone na poczet ceny nabycia.

#### § 15.

Spółdzielnia nie będzie zwracać Nabywcy jakichkolwiek kosztów remontu, czy adaptacji lokalu nabytego w wyniku przetargu. Jeżeli w lokalu mieszkalnym zostanie stwierdzona obecność ksyjamitu, jego usunięcie nastąpi w kolejności wynikającej z Regulaminu zasad usuwania ksyjamitu w mieszkaniach OSM.

#### § 17.

Komisja sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu zawierający :

- a/ imiona, nazwiska i adresy wszystkich Licytantów,
- b/ imiona i nazwiska Licytantów niedopuszczonych do udziału w licytacji,
- c/ przyczyny niedopuszczenia Licytanta do licytacji,
- d/ cenę nabycia oraz imię i nazwisko Nabywcy,
- e/ postanowienie o zamknięciu przetargu bez wyboru nabywcy, o ile miało miejsce.

#### § 18.

1. Zarząd Spółdzielni może unieważnić przetarg przeprowadzony z naruszeniem niniejszego Regulaminu.
2. Po zawarciu umowy określonej w § 14 uchylenie się Spółdzielni od skutków zawarcia tej umowy może nastąpić jedynie w sposób przewidziany przez powszechnie obowiązujące przepisy prawne.
3. W przypadku określonym w pkt. 2 Spółdzielnia zwraca Nabywcy wpłacone przez niego wadium oraz kwoty wpłacone na poczet ceny nabycia.
4. Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo dokonania zmiany warunków przetargu, z zachowaniem zasad wynikających z niniejszego regulaminu, a także odwołania przetargu, bez podawania przyczyn.

#### § 19.

1. Osoby przystępujące do przetargu mają prawo do obejrzenia lokali w celu zapoznania się z ich stanem technicznym.

2. Osoby przystępujące do przetargu mają prawo do zapoznania się z niniejszym Regulaminem, który powinien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu, do dnia zamknięcia przetargu.
3. Poprzez przystąpienie do przetargu Licytanci akceptują warunki przetargu wynikające z niniejszego Regulaminu i ogłoszenia o przetargu.

#### § 19a.

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio do przetargu na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Z ceny nabycia wpłaconej przez Nabywcę, kwotę równą wartości rynkowej lokalu ustalonej wyceną rzeczoznawcy majątkowego zalicza się na poczet wkładu budowlanego, a pozostałą część na fundusz na remonty

#### § 20.

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem uchwalenia go przez Radę Nadzorczą Spółdzielni ( 13.06.2008 r. )