

**Krzycka Spółdzielnia
Mieszkaniowa
we Wrocławiu**

**REGULAMIN
PRZETARGU NA PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY
O USTANOWIENIU PRAWA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**
Tekst jednolity

Rozdział I. Postanowienia wstępne.

§ 1

1. Regulamin określa zasady i tryb przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu, do którego wygasto spółdzielcze prawo do lokalu, a lokal został opróżniony i przekazany Spółdzielni.
2. Przetarg ogłasza się nie później niż w ciągu 3 miesięcy od przyjęcia lokalu przez Spółdzielnię. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają Członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza, na tablicach ogłoszeń w budynkach należących do zasobów Spółdzielni oraz w prasie lokalnej.
4. Termin przetargu należy wyznaczyć tak, aby między datą obwieszczenia a terminem przetargu upłynęło, co najmniej 14 dni kalendarzowych.
5. Ogłoszenie powinno zawierać:
 - a) nazwę i adres Spółdzielni,
 - b) określenie trybu przetargu,
 - c) określenie przedmiotu objętego przetargiem,
 - d) cenę wywoławczą, stanowiącą wartość rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym,

- e) oznaczenie terminu oględzin lokalu lub dane do kontaktu z pracownikiem udzielającym informacji o lokalu i terminie oględzin,
- f) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
- g) zastrzeżenie swobodnego wyboru oferenta bądź unieważnienie przetargu w całości bez podania przyczyny,
- h) wysokość wadium oraz sposób i termin jego zapłaty,
- i) miejsce wyłożenia niniejszego Regulaminu.

§ 2

1. Wadium płatne jest przelewem na konto podane w ogłoszeniu w wysokości nie mniejszej niż 2% ceny wywoławczej.
2. Po zakończeniu licytacji, w terminie 3 dni Spółdzielnia zwraca wadium uczestnikom licytacji, z wyjątkiem uczestnika, który wygrał licytację.
3. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni, jeżeli:
 - a) oferent, którego oferta zostanie przyjęta, uchyli się od zawarcia umowy notarialnej w miejscu i terminie wskazanym przez Sprzedawcę,
 - b) żaden z oferentów nie zaoferuje ceny nabycia równej co najmniej cenie wywoławczej.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa jest uprawniona do zatrzymania wadium, jak również odstąpienia od umowy ustanowienia prawa odrębnej własności, jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta nie uści ceny nabycia w wyznaczonym terminie lub nie przystąpi do zawarcia notarialnej umowy ustanawiającej prawo odrębnej własności we wskazanym przez Spółdzielnię dniu i miejscu.
4. Wszelkie podatki i opłaty związane z nabyciem przedmiotu przetargu obciążają nabywcę.
5. Cenę nabycia winna zostać wpłacona przez nabywcę w terminie wyznaczonym przez Komisję Przetargową lub Zarząd Spółdzielni, nie dłuższym niż 45 dni od zamknięcia licytacji z zastrzeżeniem jak w § 8 ust.1a regulaminu.

§ 3

1. Przetarg jest prowadzony w trybie licytacji ustnej i jest jawny.
2. Przetarg organizuje i przeprowadza Komisja Przetargowa.
3. Zarząd powołuje co najmniej 3 osobową Komisję, wyznaczając jej Przewodniczącego. O powołaniu Komisji Zarząd informuje przewodniczącego Rady Nadzorczej. Do udziału w pracach Komisji Rada Nadzorcza może delegować swojego upoważnionego przedstawiciela.
4. Członkowie komisji przetargowej składają oświadczenie, że:

- a) nie pozostają z Oferentem w takim stosunku faktycznym lub prawnym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności,
 - b) przed upływem trzech lat od daty ogłoszenia o przetargu nie pozostawali w stosunku pracy lub zlecenia z Oferentem albo byli członkami władz oferenta.
6. Komisja zobowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich osób ubiegających się o zawarcie umowy na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu i do przeprowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

Rozdział II. Postępowanie przetargowe.

§ 4

1. W licytacji mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne.
2. W przetargu biorą udział tylko oferenci, którzy wpłacili wymagane wadium.
3. Oświadczenie woli w imieniu uczestnika może składać sam uczestnik, bądź osoba umocowana, która przedłoży stosowne pełnomocnictwo, z notarialnie poświadczonym podpisem mocodawcy.
4. Przed przystąpieniem do licytacji każdy uczestnik ma obowiązek zapoznać się z regulaminem przetargu oraz złożyć na ręce przewodniczącego komisji:
 - a) oświadczenie (stanowiące zał. nr 2 do niniejszego regulaminu) o zapoznaniu się z regulaminem i warunkami postępowania przetargowego oraz braku zastrzeżeń,
 - b) potwierdzenie wpłaty wadium określonego w ogłoszeniu,
 - c) pisemne oświadczenie, iż Oferent przystąpi do zawarcia umowy ustanowienia prawa odrębnej własności w formie aktu notarialnego w terminie wskazanym przez Spółdzielnię,
 - d) pisemne oświadczenie, iż Oferent zobowiązuje się zapłacić cenę nabycia w terminie wyznaczonym przez komisję lub Zarząd Spółdzielni, nie dłuższym niż 45 dni od zamknięcia licytacji z zastrzeżeniem jak w § 8 ust.1a regulaminu.

§ 5

1. Licytacja odbywa się ustnie.
2. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera licytację podając jej uczestnikom:
 - a) członków komisji,
 - b) warunki licytacji (cenę wywoławczą określoną jako cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i wysokości postąpienia),

- c) uczestników licytacji sprawdzając jednocześnie tożsamość osób stawiających do przetargu lub ich pełnomocnictwa.
3. Przewodniczący komisji rozpoczyna licytację od ceny wywoławczej powiększonej o minimalne postąpienie. Wysokość postąpienia wynosi minimum 100 zł./m² powierzchni użytkowej lokalu.
 4. Uczestnicy licytacji zgłaszają ustnie coraz wyższe stawki, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego postąpienia.
 5. Stawka zaoferowana przez uczestnika licytacji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje stawkę wyższą.
 6. Licytację wygrywa, z zastrzeżeniem jak w § 6 ust. 2, uczestnik, który zgłosił najwyższą kwotę.
 7. Przewodniczący komisji zamyka licytację i ogłasza imię i nazwisko albo nazwę uczestnika, który wygrał licytację.
 8. Uczestnik, który wygrał licytację staje się nabywcą i jest zobowiązany zapłacić cenę nabycia w terminie nie dłuższym niż 45 dni od zamknięcia licytacji z zastrzeżeniem jak w § 8 ust.1a regulaminu.
 9. Nabywca, który w określonym wyżej terminie nie uści ceny nabycia, traci złożone wadium oraz prawo do zawarcia umowy wynikającej z przybicia.

§ 6

1. Komisja przeprowadzająca licytację sporządza protokół, w którym określa:
 - a) termin, miejsce i przedmiot licytacji oraz datę sporządzenia protokołu,
 - b) wykaz uczestników licytacji,
 - c) imię, nazwisko i adres (lub nazwę firmy i jej siedzibę) uczestnika, który wygrał licytację,
 - d) cenę osiągniętą w przetargu,
 - e) podpisy członków komisji przetargowej i osoby wygrywającej lub wzmiankę o przyczynie braku podpisu.
2. Organizator (Zarząd Spółdzielni) może unieważnić licytację jeżeli uzna, że zostały naruszone zasady określone w niniejszym regulaminie. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą akceptacji protokołu przez Zarząd Spółdzielni- potwierdzonej podpisem Członków Zarządu i datą akceptacji protokołu.
3. Zatwierdzony przez Zarząd protokół z licytacji stanowi podstawę do zawarcia umowy notarialnej.
4. Licytacja jest ważna bez względu na liczbę uczestników.
5. Nieobecność przedstawicieli organów samorządowych nie wstrzymuje postępowania przetargowego, jeżeli zostali powiadomieni o terminie przetargu.

Rozdział III. Postanowienia końcowe.

§ 7

1. Termin podpisania aktu notarialnego nie może przypaść wcześniej niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia o jego terminie. Warunkiem podpisania aktu notarialnego jest wcześniejsza wpłata przez wygrywającego przetarg całej kwoty – równej cenie osiągniętej w przetargu – zgodnie z protokołem o którym mowa w § 6.
2. Koszty aktu notarialnego, postępowania wieczystoksięgowego oraz dokumentacji niezbędnej do jego zawarcia ponosi osoba, na rzecz której Spółdzielnia przenosi odrębną własność lokalu.

§ 8

1. Jeżeli przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 21 dni licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się kolejny przetarg.
- 1a W przypadku, o którym mowa w § 8 ust 1 tj. w drugim i kolejnych przetargach dot. tego samego lokalu – Zarząd KSM może na wniosek nabywcy wygrywającego przetarg, który w licytacji zaoferuje cenę nabycia powyżej 200 000 zł. wydłużyć termin zapłaty ceny nabycia lokalu (w terminie o którym mowa w §2 ust.5; §4 ust. 4 pkt d; §5 ust.8) do 9 m-cy pod następującymi warunkami:
 - a. pierwsza rata w wysokości co najmniej 20 % ceny nabycia lokalu zostanie wpłacona przez nabywcę na rachunek KSM w terminie nie dłuższym niż 14 dni od zamknięcia licytacji;
 - b. resztę ceny nabycia lokalu nabywca wpłaci w terminie nie dłuższym niż 9 m-cy od zamknięcia licytacji;
 - c. przekazanie lokalu i zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu nastąpi po wniesieniu całej kwoty nabycia lokalu określonej w wyniku licytacji.
 - d. wygrywający licytację będzie wnosił terminowo opłaty miesięczne za lokal (uwzględniające zerowe zużycie z.w., c.w., gazu, zerowe opłaty za gospodarowanie odpadami oraz opłatę stałą za c.o.) od 45 dnia od zamknięcia licytacji do czasu przekazania mu lokalu a później w pełnej wysokości)
 - e. w przypadku gdy nabywca nie spełni wszystkich warunków wymienionych w § 8 ust.1a pkt. a; b; d w terminach j.w. ulega przypadkowi wadium oraz wszystkie comiesięczne opłaty za lokal z tytułu jego rezerwacji dla nabywcy .
Raty z tytułu ceny nabycia wniesione przez nabywcę podlegają zwrotowi w wysokości nominalnej.”

2. Cenę wywoławczą w drugim przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż 90 % ceny wywoławczej określonej w § 1 ust. 5 pkt. d.
3. W przypadku zakończenia drugiego przetargu wynikiem negatywnym, w kolejnym przetargu można cenę wywoławczą obniżyć do 80% ceny wywoławczej.

§ 8¹

- f. Do czasu ustalenia ramowych zasad przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali w Statucie Spółdzielni i rejestracji uchwały (zmiany Statutu) w tym zakresie – zapisów § 8 ust 2 i ust 3 – nie stosuje się.

§ 9

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2012 z 22.03.2012 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc regulamin uzyskiwania prawa do lokalu mieszkalnego w drodze przetargu zatwierdzony uchwałą RN nr 24/2002 z 13 IX 2002 r.
3. Regulamin został zmieniony i uzupełniony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 23/2013 r z dnia 08 sierpnia 2013.
4. Regulamin został zmieniony i uzupełniony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 03/2015 z dnia 26 lutego 2015r. Tekst jednolity uwzględniający wprowadzone zmiany i uzupełnienia obowiązuje dla przetargów ogłoszonych po 26 lutego 2015 r.