

REGULAMIN ZBYWANIA PRAW DO LOKALI BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO MIESZKANIOWEJ WARDOM

I. PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami),
3. Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. O sprzedaży i innym zbyciu odpłatnym, zwanym dalej: „zbyciem” lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym wraz z udziałem w prawie własności w tym garażu, w formie przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni uwzględniając zasady ujęte w niniejszym Regulaminie.
2. O ile w niniejszym Regulaminie jest mowa o „lokalu” rozumie się także przez to odpowiednio: lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe określone w ust.1 albo lokal o innym przeznaczeniu.
3. Niniejszy Regulamin stosuje się do lokali/praw do lokali wymienionych w ust.1, o ile nie są obciążone na rzecz osób trzecich, w szczególności spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

§ 2.

1. Zbycie lokalu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, stanowiących własność Spółdzielni, wybudowanych wcześniej w systemie spółdzielczym, można przeprowadzić w postępowaniu przetargowym w formie pisemnego lub ustnego przetargu nieograniczonego.
2. Jeżeli po zakończeniu przez Spółdzielnię zadania inwestycyjnego realizowanego w systemie deweloperskim pozostaną niesprzedane lokale lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, to – po rozliczeniu takiego zadania inwestycyjnego – Zarząd podejmuje decyzję czy będą one zbywane bezprzetargowo czy w drodze przetargu, do którego odpowiednie zastosowanie będą miały przepisy niniejszego Regulaminu.
3. Przeniesienie własności zbywanych lokali i udziałów we własności nieruchomości odbywa się w formie aktów notarialnych. Koszty zawarcia aktu notarialnego oraz innych wymaganych przez prawo opłat ponosi nabywca.
4. W przypadku lokali stanowiących własność Spółdzielni i znajdujących się w budynkach położonych na gruntach, co do których Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego – do ustanawiania na rzecz osób trzecich praw co do tych lokali stosować się będzie Regulamin ustanawiania w drodze przetargu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadkach jeżeli dany lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu w celu ustanowienia odrębnej własności danego lokalu w myśl właściwych przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 3.

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. W skład Komisji nie mogą wchodzić osoby, które:
 - są członkami rodziny stającego do przetargu lub jego pełnomocnika uczestniczącego w przetargu,
 - pozostają ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
3. Członek komisji w przypadku stwierdzenia, że mają miejsce okoliczności określone w ust. 2, powinien być wyłączony z jej składu, co może się odbyć także w drodze jednostronnej rezygnacji z uczestnictwa z udziału w pracach Komisji przetargowej. W innym przypadku takiego wyłączenia dokonuje się na podstawie uchwały członków Komisji przetargowej, podjętej większością głosów przy czym osoba, której ma dotyczyć uchwała, nie może brać udziału w głosowaniu.

§ 4.

Spółdzielnia obowiązana jest traktować na równych prawach, w każdym z wybranych trybów postępowania przetargowego, wszystkie osoby ubiegające się o nabycie lokalu i do prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 5.

1. Cena wywoławcza w przetargu jest ustalona na podstawie aktualnej wartości rynkowej danego lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez Spółdzielnię. W przypadku, gdyby tak ustalona cena była niższa niż koszt budowy danego lokalu wynikający z rozliczenia, cena wywoławcza jest ceną uwzględniającą rozliczenie kosztów budowy.
2. Jeżeli Spółdzielnia nie znajdzie nabywcy prawa do lokalu w drodze przetargu, to wysokość ceny wywoławczej następnego przetargu na ten lokal ustala Zarząd Spółdzielni. W przypadku lokali nowych, ustalając cenę przetargową poniżej kosztów budowy wynikających z rozliczenia inwestycji, Zarząd ustala także sposób pokrycia deficytu wynikającego ze sprzedaży lokalu poniżej kosztów budowy.
3. Zarząd jest uprawniony do określenia warunków przetargu, tj. specyfikacji warunków zbycia lokali uwzględniającej treść postanowień niniejszego Regulaminu.

III. ORGANIZACJA PRZETARGU

§ 6.

Spółdzielnia informuje o przetargu zamieszczając stosowne ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w swoich obiektach i/lub w prasie.

§ 7.

1. Ogłoszenie o przetargu zawiera w szczególności:
 - nazwę i adres Spółdzielni,
 - opis i lokalizację lokalu,
 - cenę wywoławczą,
 - informację o możliwości zapoznania się z warunkami przetargu,
 - informację o możliwości odwołania przetargu bez podania przyczyn,
 - informację o możliwości zamknięcia przetargu bez wybrania jakiejkolwiek oferty.
2. Warunki przetargu zamieszczane są na stronie internetowej Spółdzielni oraz na życzenie udostępniane w siedzibie Spółdzielni.
3. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania ofert ogłasza się z minimum dwutygodniowym wyprzedzeniem.

§ 8.

Wysokość wadium ustalona przez Zarząd Spółdzielni powinna odpowiadać co najmniej 5% wartości ceny wywoławczej danego lokalu. Osoby stawające do przetargu obowiązane są do okazania Komisji przetargowej dowodu wpłacenia kwoty wadium na konto Spółdzielni, przed przystąpieniem do przetargu ustnego lub dołączenia go do oferty w przypadku przetargu pisemnego.

§ 9.

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu kwoty wadium w ciągu 7 dni od:
 - 1/ zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom, oprócz wygrywającego – w tym przypadku kwotę wpłaconego wadium zalicza się na poczet ceny sprzedaży/nabycia danego lokalu,
 - 2/ wycofania się z uczestnictwa w przetargu, jeżeli to nastąpiło przed dniem rozstrzygnięcia przetargu,
 - 3/ odwołania przetargu lub jego niedojścia do skutku.
2. Przystępujący do przetargu traci wadium, jeżeli w terminie 45 dni od daty wygrania przetargu nie ureguluje wymaganej ceny, o ile warunki przetargu, o których mowa w § 5 ust.3 nie będą stanowiły odmiennie.

§ 10.

Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym Regulaminie, jak też warunkach przetargu, o których mowa w § 5 ust.3.

§ 11.

1. Przetarg odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Postępowanie przetargowe, do którego przystąpi przynajmniej jeden oferent, uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny.
3. Komisja przetargowa zgodnie z trybem postępowania wykonuje następujące czynności:
 - 1/ w przypadku przetargu ustnego:
 - sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie ich imiennej listy,
 - potwierdzenie prawidłowości wniesienia wadium,
 - dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie oferentów spełniających warunki przetargu lub ich pełnomocników posiadających odpowiednio udzielone pełnomocnictwa,
 - przeprowadzenie licytacji w sposób następujący:
 - prowadzący podaje cenę wywoławczą i wysokość minimalnego postąpienia,
 - uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne, coraz wyższe kwoty,
 - licytacja kończy się, jeżeli po trzykrotnym wywołaniu nikt nie zgłasza wyższej kwoty,
 - sporządzenie i odczytanie protokołu licytacji,
 - 2/ w przypadku przetargu pisemnego:
 - sprawdzenie zgodności oferty z warunkami przetargu, w tym prawidłowości wniesienia wadium,
 - w terminie 7 dni od terminu złożenia ofert na posiedzeniu niejawnym dokonanie analizy ofert i wyboru wygrywającego,
4. W przypadku złożenia równorzędnych, najlepszych ofert w przetargu pisemnym komisja przetargowa wyznacza dodatkowy etap postępowania w trybie przetargu ustnego, zgodnie z zasadami określonymi w § 11 ust. 3 pkt. 1, w którym biorą udział wyłącznie oferenci, którzy złożyli takie równorzędne oferty.

§ 12.

Z postępowania przetargowego Komisja sporządza protokół zawierający:

- miejsce położenia i opis lokalu,
- dane osobowe Oferentów,
- informacje o spełnianiu warunków wymaganych od stawających do przetargu,
- informację o wyłonieniu osoby wygrywającej przetarg, z zaznaczeniem zaoferowanej kwoty, ewentualnie informacją o przerwaniu postępowania lub niedokonaniu wyboru albo odstąpieniu od przetargu.

§ 13.

Zarząd Spółdzielni może odstąpić od przeprowadzenia przetargu, nie podając uzasadnienia albo zakończyć przetarg bez wybrania jakiegokolwiek oferty.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14.

1. Sprawy nie ujęte w niniejszym Regulaminie są rozpatrywane wg odpowiednich postanowień Ustawy prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni i rozstrzygane decyzjami Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Niniejszy Regulamin został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 814/2025 z 26.03.2025 r.** i wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
3. Traci moc Regulamin zbywania praw do lokali będących własnością Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 736/2022 dnia 23.03.2022 r.**