

## REGULAMIN

organizowania i przeprowadzania przetargu **nieograniczonego** ustnego na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie.

### I. PODSTAWY PRAWNE

#### § 1.

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późniejszymi zmianami.
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” .

### II. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

#### § 2.

1. Przedmiotem przetargu mogą być wyłącznie lokale mieszkalne z odzysku i wolne w rozumieniu prawnym.
2. Uchwałę o zbyciu określonych w ust.1 lokali mieszkalnych w drodze przetargu podejmuje Rada Nadzorcza na pisemny wniosek Zarządu Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni organizuje i przeprowadza przetarg w formie przetargu ustnego nieograniczonego /licytacji/ .
4. Osoby biorące udział w przetargu winny legitymować się dowodem osobistym lub paszportem.
5. Osoby o których mowa w ust.4 zobowiązane są do brania udziału w przetargu osobiście lub przez pełnomocnika posiadającego notarialne upoważnienie do nabycia na rzecz wskazanej osoby prawa do lokalu.

### III. OGÓLNE ZASADY PROWADZENIA PRZETARGÓW

#### § 3.

Przed rozpoczęciem procedury przetargowej Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzje w sprawie:

- 1) miejsca i terminu przetargu,
- 2) składu Komisji Przetargowej,
- 3) wysokości ceny wywoławczej
- 4) wysokości wadium,
- 5) minimalnej wysokości postąpienia,
- 6) terminu, w jakim można dokonać oględzin lokalu mieszkalnego, które jest przedmiotem przetargu,
- 7) innych szczegółów dotyczących ogłoszenia przetargu.

## § 4.

1. Ogłoszenie o przetargu umieszcza się w budynku administracyjnym Spółdzielni, na drzwiach wejściowych do wszystkich klatek schodowych należących do zasobów Spółdzielni, w prasie lokalnej i na stronie internetowej Sp-ni.
2. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać:
  - 1) informacje o tym, że przetarg jest nieograniczony,
  - 2) informacje dotyczące przedmiotu przetargu: typ lokalu mieszkalnego, powierzchnia mieszkalna i użytkowa, ilość izb, kondygnacja, na której usytuowany jest lokal, stan techniczny,
  - 3) informację o konieczności przedłożenia w dniu przetargu dokumentu stwierdzającego tożsamość,
  - 4) termin oględzin przedmiotu przetargu,
  - 5) wysokość ceny wywoławczej,
  - 6) wysokość wadium i termin jego wpłacenia,
  - 7) termin i miejsce przetargu,
  - 8) pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy, po wygraniu przetargu
  - 9) termin wpłaty ceny nabycia lokalu.
3. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacje o przetargach na kilka lokali mieszkalnych.
4. Okres czasu pomiędzy ogłoszeniem a dniem przetargu wynosi co najmniej 14 dni.

## § 5.

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje cenę wyższą od ceny wywoławczej.

## § 6.

1. W celu zapewnienia wiarygodności uczestników przetargu niezbędna jest wpłata wadium.
2. Wysokość wadium wynosi 5% ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
3. Uczestnik przetargu wpłaca wadium na konto Spółdzielni, które musi wpłynąć najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg.
4. W przypadku gdy licytant przystępuje do przetargu na kilka lokali mieszkalnych, stawianych w ramach jednego postępowania przetargowego, zobowiązany jest do wpłacenia najwyższego wadium przewidzianego na lokale mieszkalne do których chce przystąpić.
5. W przypadku nie wpłacenia wadium w wysokości określonej w ust. 4 uczestnik przetargu zostanie dopuszczony do licytacji tylko na lokal na który wpłacił wadium.
6. Wadium bez odsetek zwraca się w ciągu trzech dni roboczych po zakończeniu przetargu.
7. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał zalicza się na poczet wylicytowanej kwoty nabycia lokalu mieszkalnego.
8. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się uczestnika, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy nabycia lokalu.

## § 7.

Szczegółowe informacje o warunkach przetargu, w tym postanowienia niniejszego regulaminu przekazują zainteresowanym członkowie Komisji Przetargowej oraz upoważnieni pracownicy Spółdzielni.

## § 8.

Przetarg przeprowadza powołana przez Zarząd Spółdzielni Komisja Przetargowa w składzie co najmniej 4-osobowym. Członkowie Komisji spośród siebie wybierają przewodniczącego komisji przetargowej i sekretarza. W przetargu jako obserwatorzy mogą brać udział członkowie Rady Nadzorczej SM „Ugorek”.

## § 9.

1. Przetarg rozpoczyna przewodniczący Komisji Przetargowej, podając do wiadomości uczestnikom przetargu:
  - 1) szczegółowe informacje dotyczące przedmiotu przetargu,
  - 2) cenę wywoławczą,
  - 3) minimalną wartość postąpienia,
  - 4) termin uiszczenia ceny nabycia,
  - 5) informacje o wymaganych formalnościach związanych z przyjęciem w poczet członków Spółdzielni,
  - 6) termin zawarcia aktu notarialnego.
2. Licytanci przybyli na przetarg muszą przedstawić Komisji:
  - 1) Ważny dokument pozwalający ustalić tożsamość tj. dowód osobisty lub paszport.
  - 2) Dowód wpłaty wadium w wymaganej wysokości i w wymaganym terminie.
3. Licytację otwiera się wywołaniem ceny, o której mowa w ust. 1, pkt 2.
4. Uczestnicy zgłaszają ustnie kolejne, coraz wyższe ceny dopóty, dopóki, mimo 3-krotnego wywołania, nie ma dalszego postąpienia.
5. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej.
6. Po ustaniu postąpień osoba przeprowadzająca przetarg uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych cen dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym 3-krotnie wywołuje tę cenę, zamyka przetarg, ogłaszając imię i nazwisko osoby, która wygrała przetarg.

## § 10.

1. Sekretarz Komisji Przetargowej sporządza protokół z przebiegu, zawierający:
  - 1) informacje o miejscu, czasie i przedmiocie przetargu,
  - 2) imienny skład Komisji Przetargowej,
  - 3) liczbę osób dopuszczonych do przetargu,
  - 4) wysokość ceny wywoławczej,
  - 5) najwyższą cenę uzyskaną w licytacji,
  - 6) imię i nazwisko, adres nabywcy,
  - 7) zobowiązanie nabywcy do wpłaty ceny nabycia lokalu z określeniem terminu wpłaty,
  - 8) zobowiązanie Spółdzielni, co do terminu zawarcia aktu notarialnego/ umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu/ i przyjęcia w poczet członków.
2. Protokół, o którym mowa w ust. 1 podpisują członkowie Komisji Przetargowej oraz nabywca.
3. Przetarg uważa się za zakończony z chwilą podpisania protokołu.
4. Jeden egzemplarz protokołu otrzymuje nabywca.
5. Wzór protokołu stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.

## § 11.

1. Nabywca zobowiązany jest do wpłacenia kwoty nabycia lokalu w terminie nie przekraczającym 14 dni od daty przeprowadzenia przetargu.

W uzasadnionych przypadkach przedłużającej się procedury przyznawania kredytu przez bank termin może być przesunięty przez Zarząd Sp-ni nie dłużej niż o 14 dni.

2. Niedotrzymanie przez nabywcę wyżej wymienionego terminu powoduje przepadek wadium, a przetarg czyni niebyłym.
3. Cenę nabycia lokalu w drodze przetargu stanowi wylicytowana kwota.
4. Różnicę między wylicytowaną w przetargu ceną, a kwotą zaliczoną na wkład budowlany przeznacza się na fundusz remontowy.

#### § 12.

1. Podstawę do zawarcia aktu notarialnego o ustanowienie odrębnej własności lokalu nabytego w drodze przetargu stanowi wpłata wylicytowanej kwoty nabycia.
2. Umowa winna być zawarta w ciągu 14 dni od wpłaty wylicytowanej kwoty.
3. Wynagrodzenie 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.

#### § 13.

1. Spółdzielnia w ciągu 14 dni od daty wpłaty wylicytowanej kwoty nabycia, winna przyjąć nabywcę w poczet członków, po dopełnieniu przez niego formalności określonych w Statucie Spółdzielni i „Regulaminie przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań SM „Ugorek” w Krakowie” oraz wydaje zaświadczenie o własności.
2. Spółdzielnia przekazuje nabywcy lokal mieszkalny wg aktualnego stanu technicznego, a nabywca nie otrzymuje od Spółdzielni zwrotu kosztów za odnowienie i wymianę urządzeń.
3. Spółdzielnia przekazuje lokal mieszkalny nabywcy po podpisaniu protokołu przejęcia.
4. Podstawą do ustalenia opłat na użytkowanie mieszkania jest data sporządzenia protokołu jego przejęcia .Po stronie nabywcy powstaje obowiązek terminowego wnoszenia opłat.

### **IV.POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### § 15.

Zarząd Spółdzielni może unieważnić przetarg bez podania przyczyny - o powyższym winien bezzwłocznie poinformować Radę Nadzorczą.

#### § 16.

Osoby, które przystąpiły do przetargu traktuje się jako osoby, które zapoznały się z treścią niniejszego regulaminu i wyrażają zgodę na wszystkie postanowienia.

#### § 17.

W przypadkach nie ujętych w regulaminie stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 18.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 31.03.2008 r. uchwałą nr 134/VI/2008 a następnie znowelizowany Aneksem nr 1/2010 zatwierdzonym uchwałą nr 95/VII Rady Nadzorczej z dnia 29.11.2010 oraz Aneksem nr 2/2023 zatwierdzonym uchwałą nr 43/XI/01/2024 z dnia 22.01.2024 i w obecnym brzmieniu obowiązuje od dnia uchwalenia aneksu nr 2/2024.