

## **Regulamin ustanawiania praw do lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku**

### §1

1. Opróżnione mieszkanie Spółdzielnia zbywa na zasadach umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu:
  - 1) mieszkanie, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – w trybie przetargu,
  - 2) mieszkanie, które Spółdzielnia odzyskała do dyspozycji (wolne w sensie prawnym):
    - a) w trybie przetargu,
    - b) w razie bezskuteczności przetargu i w innych uzasadnionych przypadkach – w trybie zbycia z wolnej ręki.
2. W razie niemożności zbycia mieszkania, o którym mowa w ust.1 pkt 2, z powodu braku osób zainteresowanych takim nabyciem, Spółdzielnia może zawierać umowy najmu tego mieszkania, w trybie przetargu lub zbycia z wolnej ręki.

### § 2

1. O wynikach przetargów, Zarząd informuje Radę Nadzorczą.
2. Zbycie z wolnej ręki lub najem opiniuje Komisja Mieszkaniowo-Członkowska.
3. O zamiarze zbycia z wolnej ręki lub najmu Zarząd uprzednio informuje Radę Nadzorczą wraz z uzasadnieniem.

### § 3

1. O zorganizowaniu przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.
2. Przetarg jest organizowany przez Spółdzielnię w celu wyłonienia najkorzystniejszej oferty, tj. odpowiednio najwyższej:
  - 1) ceny, której wpłacenie jest warunkiem zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu lub
  - 2) kwoty czynszu najmu lokalu.
3. Przetarg przeprowadza się w trybie ustnego przetargu nieograniczonego (licytacji).

### § 4

1. Przetarg przeprowadza się komisyjnie.
2. Komisję przetargową powołuje Zarząd Spółdzielni.
3. Zabrania się udziału w komisji osobom, które:
  - 1) są małżonkiem stawającego do przetargu albo jego krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia, osobą związaną ze stawającym do przetargu z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli, osobą bliską pozostającą we wspólnym gospodarstwie domowym,
  - 2) pozostają ze stawającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Wszyscy członkowie Komisji składają pisemne oświadczenia o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem oraz o istnieniu lub braku istnienia okoliczności, o których mowa w ust.3.
5. Członek komisji, który stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności określone w ust.3 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego

postępowania, a jeśli tego nie zrobi i bierze udział w pracach komisji podlega odpowiedzialności dyscyplinarnej, a podjęte przez niego czynności są nieważne.

#### § 5

1. Cenę wywoławczą dla przetargu, o którym mowa w § 1 ust.1, ustala Zarząd na podstawie wartości rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. W razie bezskuteczności przetargu i organizowania kolejnego przetargu na ten sam lokal, cena wywoławcza może zostać obniżona.
3. Kwotę wywoławczą czynszu najmu dla przetargu, o którym mowa w § 1 ust.2, ustala Zarząd na podstawie czynszów uzyskiwanych na rynku.

#### § 6

1. Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając ogłoszenie w prasie regionalnej, na swojej stronie internetowej oraz na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie.
2. Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:
  - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
  - 2) opis i lokalizację lokalu mieszkalnego,
  - 3) termin postawienia lokalu do dyspozycji,
  - 4) cenę lub kwotę wywoławczą,
  - 5) minimalną kwotę postąpienia ustaloną przez Zarząd, jednak nie niższą niż 500,00 zł w przypadku przetargu, o którym mowa w § 1 ust.1 oraz nie niższą niż 20,00 zł w przypadku przetargu, o którym mowa w § 1 ust.2,
  - 6) informacje o warunkach jakie muszą spełniać stawający do przetargu,
  - 7) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu.
3. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż 2 tygodnie od daty ukazania się ogłoszenia prasowego.

#### § 7

1. Osoby stawające do przetargu obowiązane są wnieść wadium. Wysokość wadium ustalona przez Zarząd Spółdzielni wynosi 10% ceny wywoławczej dla przetargu, o którym mowa w § 1 ust.1, i dwukrotność kwoty wywoławczej dla przetargu, o którym mowa w § 1 ust.2.
2. Wadium wnoszone jest w pieniądzu.
3. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą:
  - 1) zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom licytacji oprócz wygrywającego,
  - 2) wycofania chęci uczestnictwa w przetargu jeżeli nastąpiło to przed rozpoczęciem licytacji,
  - 3) unieważnienia przetargu.
4. Przystępujący do przetargu traci wadium jeżeli w terminie 30 dni od daty wygrania przetargu:
  - 1) nie ureguluje wylicytowanej ceny w Spółdzielni – w przypadku przetargu, o którym mowa w § 1 ust.1
  - 2) nie zawrze umowy najmu – w przypadku przetargu, o którym mowa w § 1 ust.2.
5. Wadium zaliczone jest na poczet ceny (czynszu) wygrywającemu przetarg.
6. Wygrywający przetarg pokrywa koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu, zawarcia umowy notarialnej oraz opłat sądowych.

#### § 8

1. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.
2. Regulamin niniejszy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.

§ 9

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
2. Komisja przetargowa wykonuje następujące czynności:
  - 1) odczytanie warunków przetargowych,
  - 2) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
  - 3) potwierdzenie poprawności wniesienia wadium,
  - 4) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki pkt. 3) lub ich pełnomocników,
  - 5) przeprowadzenie licytacji wysokości ceny lub kwoty czynszu:
    - prowadzący podaje cenę lub kwotę wywoławczą,
    - uczestnicy zgłaszają w trakcie licytacji kolejne postąpienia, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego postąpienia,
  - 6) sporządzenie, odczytanie i podpisanie protokołu przetargowego.
3. Protokół przetargowy zawiera:
  - 1) krótki opis lokalu mieszkalnego,
  - 2) imiona i nazwiska oraz adresy osób stawających do przetargu (na podstawie dowodów tożsamości),
  - 3) informacje o spełnieniu warunków wymaganych od stawających do przetargu,
  - 4) informację o prawidłowości ogłoszenia przetargu,
  - 5) informację o przebiegu i wyniku licytacji,
  - 6) uzasadnienie przerwania przetargu lub nie dokonania wyboru, jeżeli takie nastąpiło,
  - 7) uzasadnienie dokonania wyboru.

§ 10

Przetarg, w trakcie którego do licytacji przystąpi jedna osoba, uważa się za prawidłowy i ważny, pod warunkiem zgłoszenia przez nią postąpienia.

§ 11

Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn.

§ 12

1. W przypadku mieszkań zajmowanych na podstawie umowy najmu, warunek zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stanowi wniesienie wymaganego wkładu na warunkach i w terminie określonych przez Spółdzielnię.
2. Zawarcie umowy następuje na podstawie stosownej uchwały Zarządu.

§ 13

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 12 grudnia 2018r. Uchwałą nr 15/2018.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Traci moc Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku przyjęty Uchwałą nr 22/2015 z dnia 14 grudnia 2015r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"POŁUDNIE"  
SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

Urszula Pietrzak

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"POŁUDNIE"  
PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

Miroslaw Moszczyński