



"SIELANKA"

**ELBLĄSKA  
SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA  
ROK ZAŁOŻENIA 1958**

82-300 ELBLĄG, ul. Gwiazdna 26/27  
tel. (055) 642-50-40 fax. (055) 642-50-49  
REGON 000483872 PKD 6832Z NIP 578-000-11-81

**REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY  
PRZETARGU NA USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI  
SPÓŁDZIELCZEGO LOKALU MIESZKALNEGO  
W ELBLĄSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SIELANKA”**

Elbląg 2020r.

Podstawę prawną unormowań zawartych w niniejszym regulaminie stanowią:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U z 2018 r. poz. 845 z późn. zmianami),
2. Statut Spółdzielni wpisany do KRS postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 23.10.2019r.

## § 1

Niniejszy regulamin jest wewnętrznym unormowaniem Spółdzielni, określającym zasady i tryb przeprowadzania przetargu ustnego nieograniczonego na nabycie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego (dalej zwanego lokalem) w drodze licytacji.

## § 2

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia ogłasza przetarg nieograniczony na wyłonienie osoby, z którą zostanie zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i umowa przeniesienia prawa własności.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie prawa własności lokalu następuje jednym aktem notarialnym, którego koszty ponosi nabywca.

## § 3

1. Ogłoszenie o przeprowadzeniu przetargu nieograniczonego zamieszcza się na co najmniej 14 dni przed terminem jego odbycia:
  - 1) w lokalnej prasie,
  - 2) na stronie internetowej Spółdzielni,
  - 3) na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać informacje o:
  - 1) przedmiocie przetargu: położenie lokalu ze wskazaniem kondygnacji, powierzchni całkowitej liczby pokoi;
  - 2) terminie i miejscu przeprowadzenia przetargu;
  - 3) wartości rynkowej lokalu według operatu rzeczoznawcy majątkowego;
  - 4) cenie wywoławczej i wysokości postąpienia;
  - 5) wysokości wadium wraz z terminem i sposobem jego uiszczenia;
  - 6) warunkach ustanowienia prawa do lokalu (odrębnej własności);
  - 7) terminie złożenia oświadczenia o przystąpieniu do przetargu.
3. Wysokość wadium wynosi 5% ceny wywoławczej, określonej na podstawie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową lokalu.

## § 4

1. Przetarg odbywa się publicznie w terminie i miejscu wskazanym przez Elbląską Spółdzielnię Mieszkaniową „Sielanka” i ma formę licytacji.

2. Przetarg prowadzi wyznaczona przez Zarząd Spółdzielni komisja przetargowa, w składzie co najmniej 2-osobowym.
3. Przetarg odbywa się bez względu na liczbę uczestników, jeżeli choć jeden uczestnik zaoferuje cenę wywołania.

## § 5

1. W przetargu mają prawo uczestniczyć:

- 1) osoby fizyczne, które w wyznaczonym przez ESM „Sielanka” terminie:

- a) złożyły pisemne oświadczenie o przystąpieniu do przetargu zawierające następujące dane: imiona i nazwisko/nazwiska, imiona rodziców, pełen adres miejsca zamieszkania, adres do korespondencji, jeśli jest inny niż adres miejsca zamieszkania oraz numer PESEL, serię i numer dowodu tożsamości, którym będą posługiwały się na przetargu;
- b) złożyły pisemną zgodę współmałżonka na przystąpienie do przetargu i nabycie prawa do lokalu na warunkach tego przetargu albo notarialną umowę małżeńską majątkową lub odpis orzeczenia sądowego ze stwierdzeniem prawomocności, z którego wynikało będzie, że pomiędzy małżonkami nie obowiązują ustroj wspólności ustawowej małżeńskiej;
- c) okazały ważny dowód tożsamości (dowód osobisty lub paszport);
- d) okazały nie budzący wątpliwości dowód wpłaty wadium (zaświadczenie banku o dokonaniu wpłaty, potwierdzone przez bank zrealizowane polecenie przelewu lub wyciąg z rachunku bankowego);
- e) złożyły pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszym Regulaminem;

- 2) osoby prawne, które w wyznaczonym przez ESM „Sielanka” terminie:

- a) złożyły pisemne oświadczenie przystąpienia do przetargu zawierające następujące dane: pełną nazwę, siedzibę i adres osoby prawnej, odpis z KRS, kserokopię decyzji o nadaniu numeru NIP;
- b) uchwałę właściwego organu osoby prawnej (o ile jest wymagana dla nabycia przez tę osobę prawną nieruchomości);
- c) zaświadczenie Naczelnika właściwego urzędu skarbowego o nie zaleganiu z płatnością zobowiązań podatkowych wydane nie później niż 30 dni przed złożeniem oświadczenia;
- d) zaświadczenia właściwego ZUS o nie zaleganiu z płatnością składek na ubezpieczenia społeczne wydane nie później niż 30 dni przed złożeniem oświadczenia;

- 3) osoby fizyczne lub prawne mogą być reprezentowane przez przedstawicieli lub Pełnomocników, którzy poza spełnieniem przesłanek z ust. 1) lub ust. 2):

- a) okażą ważne dowody tożsamości (dowód osobisty lub paszport);
- b) złożą pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszym Regulaminem;
- c) złożą notarialne pełnomocnictwo do udziału w przetargu lub pełnomocnictwo z podpisem notarialnie poświadczonym.

2. Osoby nie spełniające warunków określonych w § 5 ust.1 nie zostaną dopuszczone do przetargu, a ich zgłoszenia zostaną odrzucone
3. Osoba wyłoniona w przetargu na ustanowienie na jej rzecz prawa odrębnej własności danego lokalu mieszkalnego, zobowiązana jest do :
  - 1) wpłacenia na konto Spółdzielni wylicytowanej ceny danego lokalu mieszkalnego w terminie nie później niż 30 dni od daty otrzymania ze Spółdzielni zawiadomienia o postawieniu lokalu do dyspozycji;
  - 2) poniesienia wszystkich kosztów ustanowienia i przeniesienia własności lokalu (w szczególności: opłaty notarialne, skarbowe, sądowe pobierane przez notariusza, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, koszt wypisu i wyciągu z rejestru gruntów);
  - 3) okazania dowodów wpłaty zobowiązań finansowych, określonych w punkcie 1) przed przypadającym terminem podpisania aktu notarialnego ustanowienia prawa odrębnej własności, w siedzibie Spółdzielni w Dziale Członkowsko – Organizacyjnym;
  - 4) wskazania Spółdzielni w terminie nie później niż 30 dni od daty otrzymania ze Spółdzielni zawiadomienia o postawieniu lokalu do dyspozycji, kancelarii notarialnej z obszaru miasta Elbląg wraz z podaniem daty oraz godziny przystąpienia do aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa odrębnej własności.
4. Niespełnienie przez osobę wyłonioną w przetargu, warunków określonych w ust. 3, jak również nie zgłoszenie się do notariusza w uzgodnionym terminie, bądź odmowa podpisania umowy notarialnej powodują przepadek wadium na rzecz ESM „Sielanka” oraz wygaśnięcie roszczeń nabytych względem Spółdzielni na skutek licytacji.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności o których mowa w § 5 ust. 4 Spółdzielnia zawiadamia kolejną osobą biorącą udział w przetargu, która wylicytowała najwyższą cenę za oferowane prawo do lokalu o możliwości ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu na jej rzecz za wylicytowaną przez nią cenę na warunkach określonych w § 5 ust. 3.

## § 6

Licytację prowadzi członek Komisji przetargowej. Prowadzący licytację po sprawdzeniu listy obecnych osób podaje do wiadomości:

1. przedmiot licytacji;
2. cenę wywoławczą;
3. wysokość wadium;
4. minimalną wysokość postąpienia;
5. ilość podmiotów dopuszczonych do licytacji, ilość podmiotów nie dopuszczonych do licytacji ze wskazaniem przyczyn odrzucenia ich zgłoszeń;
6. termin wpłacenia na konto Spółdzielni wylicytowanej ceny lokalu;
7. skutki niedopełnienia warunków przetargowych określonych w § 5 .

## § 7

1. Przetarg wygrywa osoba, która zaoferuje najwyższą cenę za lokal.  
Licytację rozpoczyna się od ceny wywołania.  
Wysokość postąpienia wynosi nie mniej niż 100 PLN lub wielokrotność tej kwoty (wyrażoną w setkach złotych). Nie będą akceptowane postąpienia o kwoty niższe niż pełne setki złotych.
2. Po otwarciu przetargu i podaniu ceny wywołania prowadzący licytację nawołuje do rozpoczęcia licytowania i do postąpień.
3. Prowadzący licytację uprzedza obecnych, że po trzykrotnym wywołaniu najwyższej wylicytowanej ceny, dalsze postąpienia nie będą przyjmowane, zamyka licytację i wymienia osobę do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności, która wylicytowała najwyższą cenę za oferowane prawo do lokalu.

## § 8

1. Jeżeli pierwszy przetarg nie doprowadził do wyłonienia zwycięzcy i do zbycia prawa do lokalu (uwzględniając postanowienia § 5 ust. 5 Regulaminu), Spółdzielnia ogłasza drugi przetarg, w którym Zarząd Spółdzielni obniża cenę wywoławczą mieszkania o 10% ceny wywoławczej z pierwszego przetargu, z zaokrągleniem w górę do pełnych tysięcy złotych.
2. Jeżeli drugi przetarg nie doprowadził do wyłonienia zwycięzcy i do zbycia prawa do lokalu (uwzględniając postanowienia § 5 ust. 5 Regulaminu), Spółdzielnia ogłasza trzeci i kolejne przetargi, w których Zarząd Spółdzielni obniża cenę wywoławczą mieszkania o 20% ceny wywoławczej z pierwszego przetargu, z zaokrągleniem w górę do pełnych tysięcy złotych.

## § 9

1. Komisja prowadząca licytację sporządza protokół z licytacji oraz listę osób biorących w niej udział. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji.
2. Po zakończeniu przetargu, wadium wpłacone przez osobę wyłonioną jako zwycięzca przetargu zostaje zaliczone na poczet wylicytowanej ceny lokalu, a wadia wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu, zwraca się przelewem na wskazane przez nich rachunki bankowe.
3. W przypadku, gdy żadna z osób zgłoszonych i dopuszczonych do przetargu nie zaoferowała nawet ceny wywołania, wpłacone przez te osoby wadium przepada na rzecz Spółdzielni.

## § 10

Przetarg może być przez Spółdzielnię odwołany przed jego rozstrzygnięciem bez podania przyczyny.

## § 11

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą ESM „Sielanka” Uchwałą Nr 7/2020 z dnia 27 kwietnia 2020 r.

Tym samym traci moc Regulamin, regulujący zagadnienia w tym zakresie, uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 44/2017 w dniu 23.10.2017 r. z późn.zm.