

RADA NADZORCZA
Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Łądku-Zdroju

Załącznik do Uchwały Nr/2026 Rady
Nadzorczej Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w
Łądku-Zdroju

REGULAMIN

Organizowania przetargów na ustanowienie i/lub przeniesienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych

RADA NADZORCZA w Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku-Zdroju
Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Łądku-Zdroju

I. Podstawy prawne

§ 1

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, ze zm.).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.).
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).
5. Statut Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku-Zdroju.

II. Postanowienia ogólne

§ 2

Regulamin określa obowiązujące w Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej zasady organizacji przetargów na zbycie lokali wolnych w sensie prawnym, uzyskanych w wyniku:

- a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b) wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- c) zrzeczenia się prawa do lokalu mieszkalnego przez dotychczasowego użytkownika lokalu, (członka Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, najemcę itp.),
- d) zamiany lokali mieszkalnych dokonanych pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową a innymi podmiotami,
- e) zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych bądź innych pomieszczeń na lokal mieszkalny,
- f) innych czynności prawnych skutkujących uzyskaniem przez Łądecką Spółdzielnię Mieszkaniową tytułu prawnego do lokalu umożliwiającego rozporządzanie tym lokalem.

§ 3

Organem właściwym do ogłaszania, organizowania i przeprowadzania przetargów jest Zarząd Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, który podejmuje decyzję o postawieniu lokalu do przetargu oraz wybiera formę przetargu, o którym mowa w § 7 ust. 2 niniejszego Regulaminu.

§ 4

Przetarg ma na celu wyłonienie osoby, która uzyska prawo do pierwszeństwa zawarcia umowy o ustanowienie i/lub przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego. W przetargu mogą brać udział członkowie Spółdzielni jak również osoby trzecie. Osoby fizyczne biorą udział w przetargu osobiście lub poprzez pełnomocnika po przedstawieniu

komisji przetargowej pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego. Osoby prawne biorą udział w przetargu poprzez swoich pełnomocników, którzy muszą okazać dokument potwierdzający udzielone pełnomocnictwo upoważniające do nabycia prawa własności, przy czym pełnomocnictwo takie winno zostać sporządzone w formie aktu notarialnego.

§ 5

Przed skierowaniem zawiadomienia, o którym mowa w § 6 Zarząd zleca ustalenie wartości rynkowej lokalu rzeczoznawcy działającemu na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

III. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu

§ 6

1. W przypadkach, w których ze Statutu lub z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wynika, że pierwszeństwa w nabyciu lokalu, do którego ma być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Zarząd zawiadamia tych członków o możliwości ustanowienia na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu. Powiadomienia powinien dokonać przez wysłanie listu.
2. Zarząd zawiadamia członków oczekujących, o których mowa w ust. 1 poprzez ogłoszenia o możliwości nabycia prawa odrębnej własności lokalu, zamieszczone w jednej lub kilku z wybranych gazet lokalnych, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach informacyjnych w biurze Spółdzielni oraz w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni, na co najmniej 14 dni przed terminem składania zgłoszeń o gotowości zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
3. W zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 2 Zarząd informuje w szczególności o:
 - a) wartości rynkowej lokalu,
 - b) możliwości zapoznania w siedzibie Spółdzielni z operatem szacunkowym, na podstawie którego określono wartość rynkową lokalu,
 - c) terminie, w którym możliwe jest przeprowadzenie oględzin lokalu,
 - d) terminie, do którego Spółdzielnia będzie przyjmować pisemne zgłoszenia zainteresowanych nabyciem prawa własności lokalu,
 - e) pouczenie o kolejności ustalenia pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego zgodnie z zasadami zawartymi w Dziale IV § 7 ust. 1, 2 i 3 Regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku-Zdroju.
1. Członkowie oczekujący zainteresowani nabyciem lokalu składają zgłoszenia o gotowości zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu w terminie wskazanym w ogłoszeniu. Wzór ogłoszenia stanowi załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu.
1. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu, do którego ma być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
1. W zakresie dotyczącym procedury zawarcia aktu notarialnego, terminu wpłaty wartości rynkowej lokalu, przekazania lokalu mają zastosowanie postanowienia § 15

niniejszego Regulaminu.

1. W razie nie zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w trybie opisanym w ust. 1 i 2 Spółdzielnia przeprowadza przetarg na ustanowienie i/lub przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.

IV. Przetarg

§ 7

1. W przypadku, o którym mowa w § 6 ust. 7 niniejszego Regulaminu, jak również w przypadkach, w których ze Statutu lub z Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nie wynika pierwszeństwo w nabyciu dla członków oczekujących, Zarząd przeprowadza przetarg na ustanowienie i/lub przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu.
2. Przetarg przeprowadza się w formie:
 - a) przetargu ustnego ograniczonego,
 - b) przetargu ustnego nieograniczonego.
1. Przetarg ustny ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.
2. Przetarg ustny nieograniczony oraz ustny ograniczony ma na celu uzyskanie najwyższej ceny.
3. O zastosowanej formie przetargu decyduje Zarząd Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku-Zdroju.
4. W przetargu mogą brać udział członkowie Spółdzielni i osoby trzecie, które wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu przetargu.

§ 8

1. Przed przystąpieniem do przetargu Zarząd Spółdzielni ustala:
 - a) cenę wywoławczą,
 - b) wysokość wadium,
 - c) kwotę postąpienia, przy czym stosuje się zasadę, iż postąpienie w przetargu nie może być niższe niż 1 % ceny wywoławczej w zaokrągleniu do pełnych złotych.
1. Cenę wywoławczą ustala się na podstawie wartości rynkowej lokalu określoną według operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie obowiązującego prawa.
2. Cena lokalu, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej.
3. Wadium nie może być niższe niż 5 % ceny wywoławczej i wyższe 10 % tej ceny.
4. Wadium należy wnieść przelewem na rachunek bankowy Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu, jednak nie później niż na 3 dni przed terminem przetargu, w taki sposób, aby komisja przetargowa mogła stwierdzić, że wpłaty dokonano. Terminem wpłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
5. W przypadku, gdy oferent zamierza nabyć kilka oferowanych lokali, zobowiązany jest

wnieść wadium na każdy lokal.

V. Ogłoszenie przetargu

§ 9

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w jednej lub kilku z wybranych gazet lokalnych, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach informacyjnych w biurze Spółdzielni oraz w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni, na co najmniej 14 dni przed terminem przetargu. W przypadku kolejnych przetargów informacje o przetargu można zamieścić także w innych miejscach ogólnodostępnych i prasie ogólnopolskiej.
2. Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym powinno zawierać:
 - a) nazwę i adres Spółdzielni,
 - b) rodzaj przetargu,
 - c) opis przedmiotu przetargu tj. adres, powierzchnia lokalu oraz pomieszczeń przynależnych (piwnicy), opis lokalu, położenie, wielkość związanego z lokalem udziału w nieruchomości wspólnej, obciążenia i zobowiązania związane z lokalem,
 - d) cenę wywoławczą lokalu,
 - e) wysokość wadium oraz informacje o formie, sposobie i terminie wpłaty,
 - f) wysokość postąpienia,
 - g) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
 - h) informację o możliwości obejrzenia lokalu,
 - i) informację, o konieczności przestrzegania Regulaminu przetargu i możliwości zapoznania się z Regulaminem w siedzibie Spółdzielni lub na stronie internetowej LSM oraz wglądu do operatu szacunkowego w siedzibie Spółdzielni,
 - j) informację, o terminie wpłaty zaoferowanej w przetargu na rachunek bankowy Lądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku-Zdroju,
 - k) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia lub odwołania przetargu bez podania przyczyny,
 - l) informację, że wygrywający przetarg zobowiązany jest do wyremontowania mieszkania we własnym zakresie i na własny koszt,
 - m) pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy,
 - n) ewentualne inne uznane przez Zarząd Spółdzielni za istotne informacje dotyczące przedmiotu, terminu, warunków przetargu.
1. Ogłoszenie o przetargu ustnym ograniczonym zawiera elementy wymienione w ust. 2 oraz informację, że przetarg jest ograniczony, ze wskazaniem warunków, jakie winni spełnić uczestnicy przetargu oraz terminu zgłoszenia uczestnictwa w przetargu.
2. Ogłoszenie o przetargu może zawierać informację o przetargach na więcej niż jeden lokal.

VI. Przebieg przetargu ustnego nieograniczonego

§ 10

1. Przetarg otwiera przewodniczący komisji przetargowej, podając zwięzłe informacje dotyczące przetargu, sprawdza tożsamość osób stających do przetargu oraz wymienia imiona i nazwiska albo nazwy osób, które wniosły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.
2. Przewodniczący komisji przetargowej podaje cenę wywoławczą, wysokość wadium oraz wysokość minimalnego postąpienia.

3. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
4. Przetarg uznany jest za ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jedna osoba zaoferowała cenę powiększoną, o co najmniej jedno postąpienie powyższej ceny wywoławczej.
5. Po zaprzestaniu zgłaszania postąpień, przewodniczący komisji przetargowej trzykrotnie wywołuje ostatecznie podaną najwyższą cenę i zamyka przetarg, poprzez ogłoszenie z imienia i nazwiska lub nazwy osobę, która wygrała przetarg.
6. Wszelkie kwestie sporne powstałe w toku postępowania przetargowego rozstrzyga komisja większością głosów.
7. W przypadku niemożności przeprowadzenia przetargu bądź jego kontynuowania przewodniczący komisji ma prawo ogłosić przerwę lub przenieść postępowanie przetargowe do innego pomieszczenia w siedzibie Spółdzielni.
8. W pomieszczeniu przeprowadzania postępowania przetargowego mogą przebywać wyłącznie osoby stojące do przetargu, członkowie komisji przetargowej i osoby wymienione w § 12 ust. 1.

VII. Przebieg przetargu ustnego ograniczonego

§ 11

1. Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe i przedstawia listę osób mogących przystąpić do przetargu,
2. Przetarg może się odbyć, nawet w przypadku zakwalifikowania do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w ogłoszeniu.
3. W sprawach przebiegu przetargu odpowiednie zastosowanie mają postanowienia rozdziału dotyczącego przetargu ustnego nieograniczonego.

VIII. Rozstrzygnięcie przetargu

§ 12

1. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa, powołana przez Zarząd Spółdzielni w liczbie nie mniejszej niż 3 osoby. Dodatkowo w przetargu mogą uczestniczyć w charakterze obserwatorów członkowie Rady Nadzorczej.
2. Komisja podejmuje rozstrzygnięcia w wyniku głosowania, przy czym każdy z członków komisji dysponuje jednym głosem.
3. Osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie członkom komisji, a także osoby, które pozostają z członkami komisji w takich stosunkach prawnych lub faktycznych, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności wyniku przetargu, nie mogą brać udziału w przetargu. Członkowie komisji przetargowej składają oświadczenie, którego wzór stanowi załącznik nr 2 niniejszego Regulaminu.
4. Wadium wniesione przez uczestnika wygrywającego przetarg, zaliczane jest na poczet ceny nabycia lokalu mieszkalnego.
5. Wadium podlega przepadkowi w wypadku, gdy osoba która przetarg wygrała:
 - a) nie dokona wpłaty pełnej ceny lokalu w terminie 21 dni od daty podpisania protokołu przez

komisję przetargową i powiadomienia o tym fakcie osoby wyłonionej jako zwycięzca przetargu,

b) lub nie dopełni formalności związanych z zawarciem aktu notarialnego.

1. Wadium w przypadkach opisanych w ustępie poprzedzającym przechodzi na rzecz Spółdzielni

2. Nie powoduje utraty wadium złożenie rezygnacji z udziału w przetargu przed wyznaczonym terminem przetargu. Wadium zwracane jest w terminie 7 dni roboczych od dnia złożenia rezygnacji.

3. Wadium zwracane jest w kwocie nominalnej, pozostałym uczestnikom przetargu w ciągu 7 dni roboczych od rozstrzygnięcia przetargu na wskazany przez te osoby rachunek bankowy. W przypadku odwołania przetargu wadium zwracane jest w ciągu 7 dni roboczych od dnia zawiadomienia o odwołaniu przetargu.

§ 13

1. Komisja przetargowa sporządza protokół z przetargu, który winien zawierać:

a) informacje o terminie i miejscu przetargu,

b) opis lokalu będącego przedmiotem przetargu (w tym: informacje o obciążeniach i zobowiązaniach ciążących na lokalu),

c) wyjaśnienia i informacje przekazane przez osoby biorące udział w przetargu,,

d) dane osób dopuszczonych do przetargu, a także dane osób niedopuszczonych do przetargu z podaniem uzasadnienia, dane te ustalone winny zostać na podstawie dowodów tożsamości,

e) cenę wywoławczą oraz cenę sprzedaży osiągniętej w wyniku przetargu,

f) zwięzły opis przebiegu przetargu oraz podjętych czynności,

g) uzasadnienie rozstrzygnięć komisji przetargowej,

h) wynik postępowania przetargowego – imiona, nazwiska oraz adres lub nazwę i siedzibę osoby wyłonionej w przetargu jako nabywcę lokalu,

i) imiona i nazwiska członków komisji przetargowej,

j) datę sporządzenia protokołu.

1. Protokół z przetargu sporządza się dla każdego z lokali oddzielnie.

2. Protokół z przetargu sporządza się w jednym egzemplarzu, opatrzonym podpisami wszystkich członków komisji oraz osoby, która przetarg wygrała.

3. Załącznikami do protokołu jest dokumentacja przetargowa, składają się z:

a) operatu szacunkowego,

b) opisu lokalu (rzut),

c) wysokości aktualnych zobowiązań przypadających na dany lokal z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości,

d) zestawienie kosztów określenia wartości rynkowej lokali.

1. Protokół stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego – umowy ustanowienia i/lub przeniesienia odrębnej własności lokalu, po zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni stosowną uchwałą wyboru oferenta, w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty podpisania protokołu przetargu.

IX. Postanowienia końcowe

§ 14

1. . Cena wywoławcza lokalu mieszkalnego przeznaczonego do sprzedaży w drodze przetargu, ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni na podstawie wyceny rynkowej dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w §5 Regulaminu.
2. Koszty związane z ustaleniem wartości lokalu ponosi osoba, która wygrała przetarg.
3. Pierwszy i drugi przetarg zawiera cenę wg wyceny rynkowej rzeczoznawcy majątkowego, zatwierdzonej przez Zarząd.
4. W przypadku braku ofert na ogłoszony przetarg lub w przypadku jego unieważnienia bądź odwołania, Zarząd może obniżyć cenę rynkową wywoławczą w kolejnych przetargach następująco:
 - a) trzeci przetarg max o 20%
 - b) czwarty przetarg max. o 30%
 - c) każdy następny przetarg o kolejne 5% jednak nie więcej niż do 60% ceny wywoławczej rynkowej
5. W przypadku niedojścia przetargu do skutku wobec braku chętnych, przeprowadza się kolejny przetarg, o którym mowa w pkt.3 i 4 w terminie nie krótszym niż 1 miesiąc od terminu zakończenia ostatniego przetargu.
6. W przypadku niedojścia do skutku czterech kolejno następujących po sobie przetargów z powodu braku chętnych, Rada Nadzorcza na podstawie stosownej uchwały może ustalić, że lokal pozostanie w zasobach Spółdzielni z przeznaczeniem na wynajem.
7. Osoby stające do przetargu zobowiązane są do zapoznania i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym Regulaminie.
8. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu. Regulamin dostępny będzie również na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej: www.ladeckaspoldzielnia.pl

§ 15

1. Z osobą wygrywającą przetarg zostanie zawarta umowa notarialna przeniesienia odrębnej własności lokalu w terminie uzgodnionym przez obydwie strony, lecz nie dłuższym niż 30 dni kalendarzowych od daty podpisania protokołu przetargu. Wyboru notariusza dokonuje się w trybie porozumienia stron.
2. Wygrywający przetarg przyjmuje lokal w aktualnym jego stanie technicznym i zobowiązany jest do złożenia oświadczenia, stanowiącego załącznik nr 1.
3. Koszty sadowe w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz wynagrodzenie notariusza za ogół czynności związanych z zawarciem umowy obciążają osobę, na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu mieszkalnego.
4. Koszty związane z określeniem wartości rynkowej lokalu ponosi osoba, która wygrała przetarg. Zapłata kosztów następuje równocześnie z wpłatą ceny nabycia lokalu.
5. Protokolarne przekazanie lokalu mieszkalnego oraz obowiązek uiszczania opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz lokalu i innych opłat wymienionych w art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, następuje w dniu sporządzenia umowy notarialnej.
6. Dopuszcza się możliwość, iż z osobą która wygrała przetarg i jest zobowiązana do wpłaty

ceny nabycia lokalu w terminie 21 dni od daty podpisania protokołu z przetargu, w uzasadnionych przypadkach przedłużającej się procedury przyznawania kredytu bankowego, Zarząd Spółdzielni ustali inny termin zawarcia aktu notarialnego niż określony w pkt 1., jednak nie dłuższy niż 14 dni.

§ 16

1. Wszystkie dokumenty związane z przeprowadzonymi przetargami i wyborem oferenta są przechowywane w biurze Zarządu Spółdzielni przez okres 5 lat od daty podjęcia uchwały przez Zarząd o rozstrzygnięciu przetargu.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych, ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny oraz Statutu Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku-Zdroju.

§ 17

Regulamin wchodzi w życie z dniemroku.

§ 18

Z dniem roku traci moc w obecnym brzmieniu §14 „Regulamin” przetargu na sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku-Zdroju stanowiący załącznik do Uchwały Nr 27/2012 Rady Nadzorczej Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku-Zdroju z dnia 05.09.2012 roku.

RADA NADZORCZA
Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Łądku-Zdroju

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Łądeckiej Spółdzielni
Mieszkaniowej



SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

