

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„SATURN”  
41-250 Czeladź, ul. Dehnelów 38

Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej  
Nr 20/2019 z dnia 16 grudnia 2019

## REGULAMIN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ SATURN „

w sprawie zasad i trybu przeprowadzania negocjacji / przetargów / na  
pierwszeństwo nabycia nieruchomości niezabudowanej, zabudowanej i nabycia  
odrębnej własności lokalu.

## Podstawy Prawne :

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U. nr 2013 poz. 1222 z póź. zmianami ) ;
- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze ( Dz. U. 2017 poz. 1560 z póź. zmianami ) ;
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „ Saturn ” w Czeladzi.

### § 1

1. Niniejszy Regulamin określa zasady oraz tryb sprzedaży nieruchomości zabudowanej , nieruchomości niezabudowanej oraz prawa odrębnej własności lokalu.
2. Sprzedaż nieruchomości na warunkach niniejszego Regulaminu obejmuje prawo własności jak i prawo wieczystego użytkowania gruntu ( dotyczy działek niezabudowanych na cele mieszkaniowe )

### § 2

1. Nieruchomość niezabudowana , zabudowana oraz prawo odrębnej własności lokalu może zostać sprzedane po przeprowadzeniu ustnego przetargu nieograniczonego.
2. Przetarg ustny nieograniczony ogłasza , organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni.
3. Przetarg prowadzi Komisja Przetargowa wyznaczona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Cenę wywoławczą nieruchomości Zarząd Spółdzielni ustala w oparciu o wycenę sporządzoną przez uprawnionego rzeczoznawcę.

### § 3

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne lub ich pełnomocnicy na podstawie udzielonego na pełnomocnictwa.
2. W przetargu nie mogą brać udziału osoby zadłużone względem Spółdzielni oraz osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
3. Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie wadium w formie i terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni w ogłoszeniu o przetargu.
4. W przetargu mogą brać udział osoby , które udokumentują wpłatę wadium.
5. Komisja przetargowa może dopuścić do obecności w przetargu po jednej osobie towarzyszącej każdemu przystępującemu do przetargu.
6. W przetargu nie mogą brać udziału osoby postronne.
7. Zarząd Spółdzielni ustala wysokość wadium , która nie może być niższa niż 10% ceny wywoławczej.
8. Wadium należy wpłacić przelewem na konto Spółdzielni podane w ogłoszeniu o przetargu.
9. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu , jednak nie później niż przed upływem 5 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu.
10. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.

11. Postąpienie w licytacji ustala Zarząd Spółdzielni w wysokości 2% ceny wywoławczej jednak nie mniej niż 1000.- zł ( jeden tysiąc )

12. Uczestnik , który przetarg wygrał obowiązany jest do wpłaty pozostałej kwoty w terminie 14 dni od dnia zakończenia przetargu . W przypadku załatwiania formalności związanych z uzyskaniem kredytu na zakup mieszkania w terminie 30 dni od dnia zakończenia przetargu.

13. Uczestnik , który przetarg wygrał podpisuje oświadczenie , że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu.

#### § 4

1. Ogłoszenie o przetargu Spółdzielnia podaje do wiadomości publicznej co najmniej 2 tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.

2. Ogłoszenia umieszcza się na tablicach ogłoszeniowych w siedzibie Spółdzielni , administracjach osiedlowych , na stronie internetowej Spółdzielni i w prasie lokalnej.

#### § 5

1. Ogłoszenie o przetargu zawiera :

- 1). nazwę i adres Spółdzielni ;
- 2). opis i lokalizację nieruchomości / lokalu ;
- 3). cenę wywoławczą ;
- 4). miejsce i termin przeprowadzenia przetargu ;
- 5). zastrzeżenie o prawie wycofania każdej nieruchomości z przetargu lub unieważnienia go bez podania przyczyny ;
- 6). informację na temat wadium zawierającą w szczególności :
  - termin wniesienia wadium ;
  - numer rachunku bankowego , na który należy uiścić wadium ;
  - zastrzeżenie , że wadium przepada na rzecz Spółdzielni jeżeli osoba , która uzyskała przybicie nie wpłaci w określonym terminie pozostałej części ceny nabycia a także wówczas gdy nie stawi się w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy.
- 7). pouczenie , że wadium uczestnika wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet ceny nabycia a pozostałym uczestnikom przetargu wadium będzie zwrócone w terminie 5 dni od zakończenia przetargu ;
- 8). informacje o obowiązku poniesienia kosztów notarialnych związanych z zawarciem umowy ;

#### § 6

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa w składzie od 3 do 5 osób.

2. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej wyznacza Zarząd Spółdzielni spośród pracowników Spółdzielni.

#### § 7

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg , przekazując uczestnikom przetargu informacje o których mowa w § 4 oraz informuje kto został dopuszczony do przetargu.

2. Przewodniczący Komisji Przetargowej poinformuje uczestników przetargu , że po trzecim wywołaniu najwyższej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

3. Komisja Przetargowa sprawdza tożsamość osób przystępujących do przetargu.

#### § 8

1. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.

2. Protokół powinien zawierać następujące informacje :
  - termin i miejsce przetargu ;
  - oznaczenie nieruchomości przedmiotem przetargu.;
  - o osobach dopuszczonych i nie dopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem ;
  - najwyższą cenę osiągniętą w przetargu ;
  - imię , nazwisko i adres lub nazwę firmy i siedzibę osoby ustalonej jako nabywcy prawa do nieruchomości niezabudowanej , nieruchomości zabudowanej lub lokalu mieszkalnego ;
  - imiona i nazwiska przewodniczącego i członków komisji przetargowej ;
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie Komisji przetargowej
4. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników , jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej

#### § 9

1. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
2. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym , jeżeli żaden z uczestników przetargu ustnego nie zaoferował przynajmniej jednego postąpienia ponad cenę wywoławczą.

#### § 10

1. Jeżeli dwa przetargi zakończą się wynikiem negatywnym , Zarząd Spółdzielni może obniżyć cenę wywoławczą ustaloną przy ogłaszaniu pierwszego przetargu do 20%.
2. Nierozstrzygnięcie drugiego z kolei przetargu upoważnia Zarząd Spółdzielni do poszukiwania nabywcy w drodze negocjacji - z wolnej ręki lub zlecenie sprzedaży podmiotowi zajmującemu się obrotem nieruchomościami.
3. Jeżeli lokal nie znajdzie nabywcy pomimo wyczerpania trybu określonego w ust. 2 Zarząd Spółdzielni uprawniony jest do przeznaczenia danego lokalu do najmu na warunkach określonych treścią Regulaminu Przetargu Wysokości Stawki Czynszowej Najmu Lokali Mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „ Saturn ” w Czeladzi lub przeznaczyć na lokal socjalny , pomieszczenie tymczasowe dla osób wobec , których Sąd orzekł eksmisję.

Niniejszy regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr .....<sup>20</sup> z dnia 16 grudnia 2019 r. i wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2020 r

Załącznik - Uchwała nr ...<sup>20</sup> Rady Nadzorczej z dnia 16 grudnia 2019 r.