

**REGULAMIN**  
**przeprowadzania przetargu na lokale stanowiące własność Piotrkowskiej Spółdzielni**  
**Mieszkaniowej.**

Regulamin określa zasady i tryb przeprowadzania przetargów na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże stanowiące własność Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwane dalej lokalami.

**I. Postanowienia ogólne.**

§ 1

Spółdzielnia przeprowadza przetarg na podstawie przepisów Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny ( Dz. U. Nr 9, poz 59 z późn. zm.) oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), zgodnie z postanowieniami Statutu Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 2

1. Przetarg na lokale może mieć charakter ograniczony lub nieograniczony.
2. W przetargu ograniczonym mogą uczestniczyć wyłącznie członkowie Spółdzielni.
3. O charakterze przetargu decyduje Zarząd.

§ 3

1. Przetarg na lokale może odbyć się w trybie:
  - 1) przetargu ustnego (aukcja lub licytacja),
  - 2) przetargu pisemnego (przetarg ofert)
2. O trybie przetargu decyduje Zarząd.

§ 4

Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty. Kwota postąpienia będzie podawana każdorazowo przez komisję przetargową w dniu przetargu.

§ 5

Przetarg musi być poprzedzony ogłoszeniem. Przetarg na lokale ogłasza Zarząd. Ogłoszenia o organizowanym przetargu są umieszczane na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, w siedzibie Spółdzielni a nadto są publikowane w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 6

W ogłoszeniu o przetargu należy określić czas, miejsce, przedmiot oraz warunki przetargu albo

wskazać sposób udostępniania tych warunków. W szczególności w ogłoszeniu należy zamieścić informacje o terminie i sposobie składania ofert, cenę wywoławczą, wysokość i termin wpłaty wadium, informacje o terminie i miejscu otwarcia ofert oraz wskazać kto ponosi koszty zawarcia umowy. Ogłoszenie o przetargu może być zmienione lub odwołane tylko, wtedy gdy zastrzeżono to w jego treści.

#### § 7

Organizator od chwili udostępnienia warunków, a oferent od chwili złożenia oferty zgodnie z ogłoszeniem przetargu są obowiązani postępować zgodnie z postanowieniami ogłoszenia, a także warunkami przetargu.

#### § 8

1.Oferta złożona w toku przetargu ustnego (aukcji) przestaje wiązać, gdy inny uczestnik (licytant) złożył ofertę korzystniejszą, chyba że w warunkach przetargu zastrzeżono inaczej.

2.Jeżeli ważność umowy zależy od spełnienia szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, zarówno organizator aukcji, jak i jej uczestnik, którego oferta została przyjęta, mogą dochodzić zawarcia umowy.

#### § 9

1.Oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta albo gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert, chyba że w warunkach przetargu zastrzeżono inaczej.

2.Organizator jest obowiązany niezwłocznie powiadomić na piśmie uczestników przetargu pisemnie o jego wyniku albo o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru.

#### § 10

Przyjęcie oferty dokonane z zastrzeżeniem zmiany lub uzupełnienia jej treści poczytuje się za nową ofertę.

#### § 11

Przetarg ustalający pierwszeństwo ustanowienia prawa do lokalu ma na celu wybór osoby, na rzecz której zostanie ustanowione prawo odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego.

#### § 12

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – z zastrzeżeniem roszczeń osób bliskich o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Dotychczasowa postać zamiany przybiera postać przetargu ograniczonego dla

członków oczekujących w rejestrze zamian.

### § 13

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Prawo do lokalu nabyte w powyższy sposób, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb lokalowych ( mieszkanie, garaż) i zgłoszą gotowość do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Dotychczasowa postać zamiany przybiera postać przetargu ograniczonego dla członków oczekujących w rejestrze zamian i w rejestrze członków oczekujących na lokale użytkowe.

### § 14

Najemca wybierany jest w drodze przetargu, z wyjątkiem sytuacji gdy o najem lokalu mieszkalnego wystąpi osoba, która zamieszkuje w tym lokalu co najmniej 5 lat.

### § 15

1. Organizator oraz uczestnik przetargu mogą żądać unieważnienia zawartej umowy, jeżeli strona tej umowy, inny uczestnik lub osoba działająca w porozumieniu z nimi wpłynęła na wynik aukcji albo przetargu w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami. Jeżeli umowa została zawarta na cudzy rachunek, jej unieważnienia może żądać także ten, na czyj rachunek umowa została zawarta lub dający zlecenie.

2. Uprawnienie powyższe wygasa z upływem miesiąca od dnia, w którym uprawniony dowiedział się o istnieniu przyczyny unieważnienia, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zawarcia umowy.

## **II. Postanowienia szczegółowe.**

### § 16

1. Warunkiem dopuszczenia do przetargu jest wpłata wadium określonego przez Zarząd w ogłoszeniu o przetargu albo ustanowienie odpowiedniego zabezpieczenia jego zapłaty oraz brak zaległości finansowych wobec Spółdzielni.
2. Wadium do wysokości 3.000 zł wpłaca się w kasie Spółdzielni, powyżej tej kwoty wpłatę należy dokonać na konto bankowe Spółdzielni w terminie określonym w ogłoszeniu.
3. Zwrot wadium osobom, które nie wygrały przetargu następuje najpóźniej w dniu następnym po ogłoszeniu wyników przetargu, a ustanowione zabezpieczenie wygasa.
4. Wadium wpłacone przez osoby, które w wyniku przetargu uzyskują prawo odrębnej własności lokalu, domu jednorodzinnego zalicza się na poczet wylicytowanej kwoty prawa pierwszeństwa zawarcia w/w umowy.
5. Wadium wpłacone przez osoby, które w wyniku przetargu zostają najemcami lokalu, zalicza się na poczet kaucji bądź czynszu.
6. Wadium przechodzi na rzecz Spółdzielni, jeżeli uczestnik przetargu, którego oferta została

wybrana, uchyla się od zawarcia umowy.

#### § 17

1. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Zarząd.
2. W skład komisji przetargowej wchodzi członek Rady Nadzorczej.

#### § 18

1. Przetarg ustny prowadzi komisja po nadaniu numerów oferentom z potwierdzeniem wpłaconego wadium. Mandaty z numerami wydaje się uczestnikom przed przetargiem. Numery nadaje się uczestnikom w porządku alfabetycznym według nazwisk lub nazw.
2. Przetarg może się odbyć przy udziale co najmniej dwóch uczestników.
3. Cenę wywoławczą każdorazowo ustala Zarząd.
4. Uczestnicy licytacji zgłaszają ofertę ceny podnosząc mandat.
5. Wylicytowanie ceny wywoławczej uznaje się za prawidłową ofertę.
6. Zaoferowana cena przestaje być wiążąca, gdy inna osoba biorąca udział w przetargu zaoferuje cenę wyższą. Po ustaniu postępień prowadzący przetarg uprzedza uczestników, że po trzecim obwieszczeniu najwyższej oferty ceny i stwierdzeniu zamknięcia przetargu, dalsze postąpienia nie będą uwzględniane. Po stwierdzeniu prowadzącego o zamknięciu przetargu na dany lokal, wymienia nazwisko osoby lub nazwę firmy, która wygrała przetarg.

#### § 19

1. Oferty na przetarg zbiera Zarząd i przekazuje komisji do rozpatrzenia.
2. Komisja sprawdza czy oferty spełniają wymagane kryteria.
3. Spośród co najmniej dwóch prawidłowych ofert komisja wybiera najkorzystniejszą.
4. Z przetargu sporządzany jest protokół.
5. Protokół z wnioskami komisji przekazywany jest Zarządowi do zatwierdzenia.

#### § 20

1. Z przetargu komisja sporządza protokół, podpisany przez wszystkich członków komisji i przedstawia go Zarządowi do zatwierdzenia.
2. W protokóle należy wymienić:
  - 1) skład komisji,
  - 2) datę przetargu,
  - 3) adres lokalu podlegającego przetargowi,
  - 4) nazwiska lub nazwy wszystkich uczestników,
  - 5) przebieg licytacji,
  - 6) nazwisko osoby, która wygrała przetarg,

7) cenę nabycia bądź wysokość czynszu.

#### § 21

Protokół z przetargu jest podstawą do podjęcia decyzji o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni osoby, która uzyskała w drodze przetargu pierwszeństwo zawarcia umowy ustanawiającej prawo odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego. Protokół z przeprowadzonego przetargu na najem lokalu jest podstawą do podpisania umowy najmu.

#### § 22

Obowiązek wnoszenia opłat eksploatacyjnych bądź uiszczenia czynszu za lokal powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji osobie wygrywającej przetarg.

#### § 23

Szczegółowe zasady ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego określa Statut. Tryb i warunki najmu lokali określa regulamin najmu lokali, używania i miejsc postojowych oraz zamiany lokali.

### **III. Postanowienia końcowe.**

#### § 24

W przypadku kiedy dwukrotne ogłoszenie o przetargu na lokale użytkowe nie doprowadziło do ustalenia kontrahenta, wówczas Spółdzielnia może zawrzeć stosowną umowę w trybie pozaprzetargowym na zasadach przewidzianych w przepisach Kodeksu Cywilnego.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Barbara Makulec

Marek Potrzebowski