

**UCHWAŁA NR 86.../12/2011**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu**  
**z dnia 14 grudnia 2011 r.**

w sprawie: uchwalenia Regulaminu przetargów na nabycie uprawnień do zawierania umów o ustanowienie i przeniesienie własności lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu.

Działając na podstawie § 98 pkt 13 g) Statutu Spółdzielni zarejestrowanego w KRS 27 i 28 lipca 2011r. oraz § 11 pkt 13 f) ) Regulaminu Rady Nadzorczej, stanowiącego załącznik do Statutu,

**Rada Nadzorcza**  
**uchwała**

**Regulamin przetargów na nabycie uprawnień do zawierania umów o ustanowienie i przeniesienie własności lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu.**

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

---

Obecnych	-	...1... członków RN
Za uchwałą głosowało	-	...1... członków RN
Przeciw uchwale głosowało	-	..... członków RN
Wstrzymało się od głosu	-	..... członków RN

Sekretarz Rady Nadzorczej  
*Jan Piłkiewicz*

PRZEWODNICZĄCA  
*Regina Kamińska*

Rada Prawny  
*mgr. Zdzisław Pisz*

# REGULAMIN

## przetargów na nabycie uprawnień do zawierania umów o ustanowienie i przeniesienie własności lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu

### ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

#### § 1

1. Spółdzielnia przeprowadza przetargi na nabycie uprawnień do zawarcia umów o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali mieszkalnych na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami), statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o lokalu, należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, do którego na podstawie przepisów ich dotychczasowym użytkownikom wygasło spółdzielcze prawo. Członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, mają pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego, o ile zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma członek legitymujący się najniższym numerem umowy, określającej kolejność przydziału mieszkania. Warunkiem przeniesienia własności lokalu na tego członka jest wpłata pełnej wartości rynkowej lokalu. Przez niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe rozumie się brak tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego Spółdzielni.
3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o przetargu, należy przez to rozumieć przetarg na nabycie uprawnień do zawarcia umowy, o której mowa w ust.1.
4. Przetarg przeprowadza się alternatywnie, w trybie:
  - 1) przetargu ustnego, nieograniczonego (licytacja),
  - 2) przetargu pisemnego, nieograniczonego (ofertowy).
5. Celem przetargu na nabycie uprawnień do zawarcia umowy notarialnej o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego jest ustalenie najwyższej kwoty, jaką Spółdzielnia może uzyskać za przeniesienie prawa do lokalu.
6. Zarząd Spółdzielni, przed ogłoszeniem przetargu, określa warunki przetargu, w tym przede wszystkim:
  - 1) w jakim trybie zostanie on przeprowadzony,
  - 2) przedmiot przetargu,
  - 3) wymogi złożenia stosownych dokumentów – oświadczeń,
  - 4) cenę wywoławczą,
  - 5) wysokość, sposób i termin wpłaty wadium,
  - 6) wysokość postąpienia, w przypadku przetargu ustnego,
  - 7) termin wpłaty ceny nabycia,
  - 8) termin postawienia lokalu mieszkalnego do dyspozycji,
  - 9) termin zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia własności,
  - 10) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu.
7. Przetarg ogłaszany jest, o ile uprawnieni członkowie, o których mowa w ust. 2, w terminie wyznaczonym przez Zarząd, nie zgłoszą gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.

8. Jeżeli pierwszy przetarg na nabycie uprawnień do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego zostanie nierozstrzygnięty z uwagi na brak oferentów lub niespełnienie warunków przetargu, przeprowadza się kolejne dwa przetargi nieograniczone, w których Zarząd może zmienić warunki przetargu. W przypadku decyzji Zarządu dotyczącej zmiany ceny wywoławczej, przy ogłaszaniu drugiego przetargu nieograniczonego cena ta może być obniżona nie więcej niż o 10% wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę, natomiast cena wywoławcza przy ogłaszaniu trzeciego przetargu nieograniczonego może być obniżona nie więcej niż o kolejne 15 % wartości rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę (cena wywoławcza przy trzecim przetargu nie może być niższa niż 75% ceny wywoławczej ustalonej przy ogłaszaniu pierwszego przetargu).
9. Cena wywoławcza, przyjęta w ogłaszanym zgodnie z zapisami ust. 7, przetargu stanowi aktualną na dzień przetargu wartość rynkową lokalu, będącego przedmiotem przetargu, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, na podstawie operatu szacunkowego.
10. W przypadku, gdy kolejne przetargi zorganizowane na podstawie procedur opisanych w ust. 8 zostaną nierozstrzygnięte, Zarząd podejmie decyzję w sprawie sposobu ustanowienia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem przetargu, po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej.

## **§ 2**

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, jeżeli spełniają warunki przetargu, o których mowa w §1 ust.6.
2. W przetargu mogą uczestniczyć zarówno członkowie Spółdzielni, jak i osoby nie będące członkami. W przypadku, gdy w przetargu zamierza uczestniczyć osoba nie będąca członkiem, zobowiązana jest zadeklarować chęć przystąpienia w poczet członków, po rozstrzygnięciu przetargu na jej korzyść.
3. W przetargu nie mogą uczestniczyć członkowie Komisji Przetargowej oraz małżonkowie tych osób.

## **§ 3**

Kwota uzyskana w przetargu nie może być niższa od ceny wywoławczej i pozostaje bez wpływu na wysokość opłat eksploatacyjnych, bądź innych opłat, związanych z użytkowaniem lokali.

## **§ 4**

1. Przeprowadzenie przetargu poprzedzone jest ogłoszeniem o przetargu w lokalnej prasie, na stronie internetowej Spółdzielni i w siedzibie Spółdzielni - w miejscu ogólnodostępnym.

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać informacje o:

- 1) terminie i miejscu przetargu,
- 2) rodzaju przetargu ( przetarg ustny lub pisemny nieograniczony ),
- 3) oznaczeniu lokalu,
- 4) cenie wywoławczej,
- 5) wysokości , sposobie i terminie wpłaty wadium,
- 6) miejscu, w którym można zapoznać się i odebrać szczegółowe warunki przetargu,
- 7) o możliwości odwołania przez Spółdzielnię przetargu bez podania przyczyny.

Spółdzielnia podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu conajmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem planowanego przetargu.

2. Spółdzielnia wydaje osobom zainteresowanym przetargiem szczegółowe warunki przetargu, które uwzględniają wszystkie określone przez Zarząd warunki, o których mowa w §1 ust. 6.
3. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są złożyć oświadczenie o zapoznaniu się ze szczegółowymi warunkami przetargu, o których mowa w ust. 2 i przyjęciu ich bez zastrzeżeń.

### **§ 5**

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa, w składzie trzyosobowym, powołana każdorazowo zarządzeniem przez Prezesa Zarządu.
2. W skład Komisji Przetargowej wchodzi:
  - 1) pracownik Spółdzielni, reprezentujący Zarząd, będący jednocześnie przewodniczącym Komisji Przetargowej,
  - 2) kierownik lub z-ca kierownika Administracji Osiedla, na terenie którego znajduje się lokal mieszkalny, będący przedmiotem przetargu,
  - 3) kierownik lub z-ca kierownika Działu Organizacyjno - Członkowskiego Spółdzielni.W przypadku nieobecności któregoś z członków Komisji Przetargowej Prezes Zarządu wskaże osobę, która zastąpi nieobecnego członka Komisji.
3. W pracach Komisji Przetargowej może uczestniczyć wskazany przez Radę Nadzorczą jej członek, z prawem wyrażania opinii.
4. Obsługę prawną Komisji Przetargowej sprawuje kancelaria prawna obsługująca Spółdzielnię.
5. Obsługę techniczno - organizacyjną Komisji Przetargowej sprawuje pracownik Działu Organizacyjno - Członkowskiego Spółdzielni.

### **§ 6**

1. Oferent, który przetarg wygrał, nabywa prawo do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu mieszkalnego.
2. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ceny nabycia lokalu mieszkalnego.
3. Wadium zwraca się niezwłocznie po zakończeniu przetargu w kasie Spółdzielni :
  - 1) pozostałym uczestnikom przetargu,
  - 2) osobom, które zrezygnowały z udziału w przetargu lub które Komisja nie dopuściła do przetargu, a dokonały wpłaty wadium, lub niezwłocznie po podjęciu decyzji o odwołaniu przetargu przez Spółdzielnię.
4. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał przepadnie jeśli uczestnik ten nie dopełni formalności związanych z zawarciem umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokalu, w terminie określonym w warunkach przetargu .

### **§ 7**

1. Z przeprowadzonego przetargu sporządza się protokół, który powinien zawierać :
  - 1) termin i miejsce przetargu,
  - 2) przedmiot przetargu i jego lokalizację,
  - 3) skład Komisji Przetargowej oraz informacje na temat obsługi prawnej nadzorującej przetarg,

- 4) stwierdzenie Komisji Przetargowej o prawidłowości ogłoszenia i przygotowania przetargu,
  - 5) cenę wywoławczą i wysokość postąpienia( w przypadku przetargu ustnego)
  - 6) kwotę wymaganego wadium, o ile obowiązek wpłaty wadium wynikał z warunków przetargu,
  - 7) cenę uzyskaną w wyniku przetargu oraz termin jej wpłaty, dane dotyczące uczestników przetargu,
  - 8) imię, nazwisko i adres lub nazwę i siedzibę (w przypadku osoby prawnej) uczestnika przetargu, który nabył uprawnienia do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu,
  - 9) informację na temat planowanego terminu zawarcia umowy notarialnej o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu.
2. Protokół z przetargu podpisują wszyscy członkowie Komisji Przetargowej.
  3. Protokół z przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu mieszkalnego.
  4. Protokół z przetargu sporządza się w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden przekazuje się kancelarii notarialnej, w której nastąpi podpisanie umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokalu, drugi egzemplarz – pozostaje w aktach Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ II**

### **PRZETARG USTNY NIEOGRANICZONY**

#### **§ 8**

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg, podając do wiadomości dane dotyczące przedmiotu przetargu: adres lokalu, formę przetargu, cenę wywoławczą, poucza o skutkach uchylenia się od dopełnienia formalności przez oferenta, który wygra przetarg. Jednocześnie podaje imiona i nazwiska uczestników przetargu.
2. Komisja Przetargowa sprawdza tożsamość uczestników i prawidłowość dokonania wpłaty wadium, o ile obowiązek wpłaty wynikał z warunków przetargu, oraz złożenia oświadczeń o zapoznaniu się i przyjęciu bez zastrzeżeń szczegółowych warunków przetargu, o których mowa w §4 ust.2 regulaminu, a także prawidłowość ogłoszenia i przygotowania przetargu.
3. Do przeprowadzenia przetargu wystarczy stawienie się jednego uczestnika przetargu, spełniającego szczegółowe warunki przetargu, o których mowa w §4 ust.2.

#### **§ 9**

1. Przetarg ustny przeprowadza się z zachowaniem postąpienia, którego minimalną wysokość określa Zarząd Spółdzielni w warunkach przetargu. W przypadku stawienia się jednego oferenta powinien on zadeklarować minimum jedno postąpienie.
2. Zaproponowana przez uczestnika przetargu kwota przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje wyższą kwotę.
3. Po ustaniu postąpień przewodniczący Komisji Przetargowej, uprzedzając wszystkich, że po trzech obwieszczeniach dalsze postąpienia nie będą przyjęte, obwieszcza trzykrotnie ostatnią zaoferowaną cenę, a następnie zamyka przetarg oraz ogłasza imię i nazwisko osoby fizycznej lub nazwę osoby prawnej, która go wygrała. Osoba ta, nabywa uprawnienie do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu mieszkalnego.
4. Komisja Przetargowa sporządza protokół z przetargu, o treści zgodnej z §7.

5. Obowiązkiem przewodniczącego Komisji Przetargowej jest powiadomienie Zarządu Spółdzielni o dokonanym wyborze.
6. Przed zawarciem umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu mieszkalnego uczestnik, który przetarg wygrał, obowiązany jest dokonać w terminie podanym w szczegółowych warunkach przetargu wpłaty wylicytowanej kwoty oraz innych formalności, wynikających z warunków przetargu.

### **ROZDZIAŁ III PRZETARG PISEMNY NIEOGRANICZONY**

#### **§ 10**

Pisemna oferta przetargowa powinna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres oferenta lub nazwę i siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna,
- 2) datę sporządzenia oferty,
- 3) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze szczegółowymi warunkami przetargu, o których mowa w §4 ust.2 i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
- 4) warunki, na jakich proponuje uzyskać uprawnienia do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu mieszkalnego,
- 5) dowód wpłacenia wadium, o ile obowiązek wpłaty został ustalony w warunkach przetargu,
- 6) inne, aktualne dokumenty, wynikające z warunków przetargu.

#### **§ 11**

Przetarg jest ważny, choćby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki przetargu, o których mowa w §4 ust.2.

#### **§ 12**

Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

#### **§ 13**

1. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów.
2. W części jawnej przetargu Komisja Przetargowa:
  - 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
  - 2) podaje liczbę otrzymanych ofert, a w przypadku gdy w warunkach przetargu zostało ustalone wadium, sprawdza dowód jego wpłaty,
  - 3) otwiera koperty z ofertami i kwalifikuje je do części niejawnej przetargu,
  - 4) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
  - 5) zawiadamia oferentów o terminie części niejawnej przetargu, a także o ostatecznym terminie rozstrzygnięcia przetargu.
3. Komisja Przetargowa odrzuca oferty i nie kwalifikuje do części niejawnej przetargu, jeżeli:
  - 1) nie odpowiadają warunkom przetargu,
  - 2) zostały zgłoszone po wyznaczonym terminie,
  - 3) nie zawierają danych, wymienionych w §10, lub dane są niekompletne,
  - 4) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści, rzetelności danych, a także występują przeróbki i skreślenia.

#### § 14

1. W części niejawniej przetargu Komisja Przetargowa dokonuje merytorycznej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich.
2. Przy wyborze oferty Komisja Przetargowa kieruje się zaproponowaną ceną i innymi kryteriami ustalonymi w warunkach przetargu, o których mowa w §1 ust.6.
3. Komisja Przetargowa sporządza protokół z przetargu, o treści zgodnej z §7.
4. Przewodniczący Komisji Przetargowej przedkłada Zarządowi do zatwierdzenia wyniki przetargu.
5. O wynikach przetargu Zarząd zawiadamia wszystkich oferentów na piśmie w terminie do 14 dni od daty ich zatwierdzenia.

#### § 15

1. Jeżeli ze względu na równorzędność ofert wybór jest utrudniony Komisja Przetargowa kontynuuje pomiędzy tymi oferentami przetarg w trybie ustnym.
2. Spółdzielnia zawiadamia oferentów, o których mowa w ust.1, o terminie przetargu ustnego.
3. Komisja Przetargowa sporządza protokół z przetargu, o treści zgodnej z §7.
4. Przetarg uważa się za zakończony z chwilą zatwierdzenia wyników przetargu przez Zarząd.

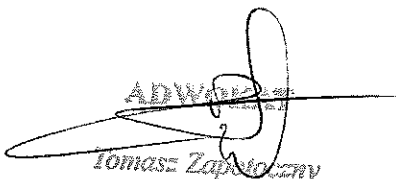
### ROZDZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 16

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu Uchwałą Nr 86./12/2011, z dnia 14 grudnia 2011 roku i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin przetargów na nabycie uprawnień do zawierania umów o ustanowienie tytułu prawnego do lokali mieszkalnych, uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 31/06/2008 z dnia 11 czerwca 2008 roku.

**SEKRETARZ**  
  
**RADY NADZORCZEJ**

**PRZEWODNICZĄCA**  
  
**RADY NADZORCZEJ**

  
**ADWOKAT**  
Tomasz Zaprawny