# REGULAMIN OKREŚLAJĄCY TRYB I ZASADY PRZETARGU NA USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI

Regulamin niniejszy ma podstawę w § 4 ust. 1 pkt 3 Statutu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych ( jedn.tekst DZ.U. Z dnia 2003 r Nr 119, poz. 1116 z późn.zm.) .

## ZASADY OGÓLNE

### § 1

1. Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa (zwana dalej Spółdzielnią lub Organizatorem) ustanawia odrębną własność lokalu na rzecz osób wyłonionych w drodze **Przetargu** zgodnie z warunkami niniejszego Regulaminu.
2. Przedmiotem **Przetargu** na ustanowienie odrębnej własności lokalu są :
   a) lokale mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni, do których spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło, a które zdane zostało Spółdzielni po 31 lipca 2007 roku ;
   b) lokale do których wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### §2

1. Organizatorem **Przetargu** na ustanowienie odrębnej własności lokali jest Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej działające w iminiu i na rzecz Katowickiej Spółdzelni Mieszkaniowej.
2. Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa jako organizator przetargu ogłasza w czasie , miejscu przedmiocie oraz warunkach przetargu i sposobie udostępnienia tych warunków na co najmniej 14 dni wcześniej poprzez wywieszenie ogłoszenia w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul.Klonowej 35c w Katowicach oraz w prasie lokalnej, a także na stronie internetowej : ksm.katowice.pl(zakładka „ przetargi" .

3. Ogłoszenie **o Przetargu** może być także w gazecie "Wspólne Sprawy ".
4. **Przetarg** odbywa się w drodze wyboru pisemnych ofert składanych w zaklejonych kopertach bezposrednio w siedzibie Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Mieszkaniowym Biurze Pośrednictwa (parter, pokój nr 1 ) z napisem na kopercie „Przetarg" i oznaczeniem lokalu, którego oferta dotyczy.
5. W razie nie wyłonienia oferenta w **Przetargu** na skutek złożenia przez uczestników równorzędnych ofert lub w razie uznania przez Spółdzielnię, że **Przetarg** nie doprowadził do osiągnięcia zakładanych warunków ustanowienia odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia może ogłosić aukcję lub zaprosić do negocjacji indywidualnych.
6. Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa jako organizator **Przetargu** ma prawo odwołać lub zmienić ogłoszenie o **Przetargu** jak i o jego warunkach bez podania przyczyn oraz unieważnić **Przetarg** w wypadku naruszenia interesu Spółdzielni lub jej członków.

## OGŁOSZENIE O PRZETARGU

### § 3

Ogłoszenie o **Przetargu** powinno zawierać :

- nazwę i adres Spółdzielni,adres strony internetowej,
- wykaz oferowanych lokali, ich adres i powierzchnię,
- cenę wywoławczą,
- wysokość wadium oraz termin i sposób jego wpłaty,
- miejsce, termin i sposób składania ofert,
- miejsce i termin otwarcia ofert,
- wymogi co do treści składanych oświadczeń przez uczestników **Przetargu,** w tym : imię i nazwisko lub firma,NIP,PESEL,REGON, adres zamieszkania lub siedziba, adres do korespondencji, numer rachunku bankowego,
- wskazanie, gdzie i kiedy można dokonać oględzin oferowanych lokali, określenie warunków wygrania **Przetargu** , w szczególności :
- zaoferowanie najwyższej ceny za ustanowienie odrębnej własności lokalu ( niezależnie od zapłaty kosztów dodatkowych tj. opłaty rejestracyjnej i opłaty MBP według cennika ),
- zobowiazanie do poniesienia kosztów sporządzenia aktu notarialnego i wpisu do księgi wieczystej ,
- określenie trybu pisemnego zawiadomienia oferentów o wyniku **Przetargu,**

- określenie terminu i sposobu zwrotu wadium uczestnikom **Przetargu** , których oferty nie zostały wybrane,
- oświadczenie, że Spółdzielnia jest uprawniona do odwołania **Przetargu** bez podania przyczyn lub jego unieważnienia zgodnie z Regulaminem,
- informację, że osoby przystępujące do **Przetargu** powinny zapoznać sie z treścią niniejszego Regulaminu, warunkami finansowymi oraz złożenie oświadczenia, że zapoznały się ze stanem technicznym lokalu,

## UCZESTNICY PRZETARGU

### § 4

1. Do przetargu mogą przystępować osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Warunkiem przystąpienia do **Przetargu** jest wpłacenie do Spółdzielni, najpóźniej do dnia poprzedzającego **Przetarg** wadium określonego przez Zarząd i podanego każdorazowo w ogłoszeniu o Przetargu.
3. Osoby przystępujące do **Przetargu** obowiązane są do złożenia dowodu wpłaty wadium do kasy w siedzibie Spółdzielni lub na podane konto : PKO BP S.A. 28 1020 2313 0000 3302 0023 9897 , dokonanego najpóźniej dwa dni przed datą złożenia oferty.
4. Spółdzielnia przyjmuje oferty w zamkniętych (zaklejonych ) kopertach, na których uczestnik przetargu ma obowiązek umieścić napis **„ PRZETARG "** oraz oznaczenie lokalu, którego oferta dotyczy ( nazwa ulicy, numer budynku, numer lokalu lub inne oznaczenie podane w ogłoszeniu).
5. Przyjęte oferty zostają opatrzone przez pracownika Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa adnotacją o dacie i godzinie przyjęcia i podpisem osoby przyjmującej oraz złożone w miejscu zabezpieczonym przed dostepem osób trzecich.
6. Warunkiem przyjęcia oferty jest złożenie pisemnego oświadczenia o zapoznaniu się z Regulaminem **Przetargu** , warunkami finansowymi przetargu, opisem technicznym lokalu oraz o dokonaniu względnie odstąpieniu od oględzin lokalu i akceptacji jego stanu technicznego.
7. Oferent , traci wadium na rzecz Spółdzielni w przypadku, gdy pomimo wyboru jego oferty, uchyla się od zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.Przez uchylenie się od zawarcia umowy rozumie się sytuację, gdy :
   a) osoba wygrywająca **Przetarg** odmówi spełnienia warunków, od których zależy umowa

ustanowienia odrębnej własności lokalu,

b) nie dojdzie do zawarcia umowy notarialnej ustanowienia odrębnej własności lokalu z przyczyn leżących po stronie uczestnika Przetargu w terminie 30 dni od daty przeprowadzenia przetargu i ogłoszenia wyniku.

§ 5

1. Osoby wygrywające przetarg obowiązane są w terminie 14 dni od zakończenia przetargu wpłacić całą cenę nabycia wraz z opłatą rejestracyjną i opłatą MBP na konto Spółdzielni.
2. Po wpłacie ceny wraz z opłatami organizator przetargu powiadomi nabywcę o miejscu i terminie aktu notarialnego – umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, jednak nie później niż w ciągu 14 dni od daty dokonanej wpłaty zaoferowanej ceny wraz z opłatami.
3. Wydanie lokalu nastapi po zawarciu aktu notarialnego o którym mowa w pkt 2.
4. Wadium osoby, która wygrała przetarg zalicza się na poczet ceny .

**KOMISJA PRZETARGOWA**

§ 6

1. Wskazanie oferty wygrywającej **Przetarg** dokonuje Komisja Przetargowa powoływana przez Zarząd Spółdzielni.
2. Przy wskazaniu najkorzystniejszej oferty Komisja kieruje się nastepującymi kryteriami:
   - spełnieniem wymogów regulaminowych co do : treści i prawidłowości złożenia oferty, wniesienie wadium,
   - wysokością kwoty zaoferowanej za ustanowienie odrębnej własności lokalu,
   - ważnością złożonych przez oferenta oświadczeń,
   - wiarygodnością oferenta.
3. Przetarg jest ważny jeżeli została złożona przynajmniej jedna oferta.
4. W przypadku, gdy na **Przetarg** wpłynęło kilka ofert z taką samą proponowaną ceną, Komisja Przetargowa zamyka przetarg bez wskazania którejkolwiek z równorzędnych ofert złożonych na ten sam lokal, a następnie wnioskuje o przeprowadzenie Przetargu

ograniczonego z udziałem tych uczestników, którzy złożyli najlepsze równorzędne cenowo oferty na ten sam lokal – bez konieczności jego ponownego ogłoszenia w trybie określonym w § 3 niniejszego Regulaminu. Uczestnicy przetargu ograniczonego są zwolnieni z obowiązku ponownego wnoszenia wadium , a wniesienie przez nich wadium nie podlega zwrotowi przed zakończeniem przetargu ograniczonego.

4. **Przetarg** ograniczony przeprowadza się w terminie do 7 dni, licząc od daty przeprowadzonego przetargu nieograniczonego.
5. Zawiadomienie **o Przetargu** ograniczonym kieruje się bezpośrednio do uczestników dopuszczonych do przetargu ograniczonego, w formie pisemnej,
przy czym wygrywa ten jego uczestnik, który zaoferuje najwyższą kwotę dodatkową do wcześniej zaoferowanej w przetargu nieograniczonym.

§ 7

1. W przypadku, gdy **Przetarg** nie doprowadził do osiągnięcia zakładanych warunków finansowych zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia może ogłosić aukcję (licytację), której szczegółowe warunki określi w ogłoszeniu ; do aukcji stosuje się odpowiednio zasady niniejszego Regulaminu odnoszące się do **Przetargu.**
2. Ogłoszenie o aukcji poza warunkami określonymi w § 3 niniejszego Regulaminu musi zawierać :
   - określenie godziny i miejsca przeprowadzenia aukcji (licytacji),
   - określenie szczegółowych zasad licytacji, w tym kwoty postąpienia.

§ 8

1. **Przetarg** rozpoczyna się w dniu wyznaczonym do otwarcia kopert, podanym w ogłoszeniu o **Przetargu** i kończy się w dniu dokonania wyboru przez Zarząd Spółdzielni nie później jednak niż w siódmym dniu od daty otwarcia ofert.
2. Z **Przetargu** Komisja sporządza protokół podpisany przez osoby uczestniczące w posiedzeniu Komisji z tym, że Przewodniczącego Komisji Przetargowej,
którym jest Prezes Spółdzielni lub zastępujący go Wiceprezes, podpisuje protokół z chwilą zatwierdzenia wyboru przez Zarząd Spółdzielni.
3. Wyboru osoby wygrywającej **Przetarg** dokonuje Zarząd Spółdzielni, kierując się

wskazaniem Komisji.

4. W przypadku braku oferentów, Komisja Przetargowa jest uprawniona zawnioskować:
   - przeprowadzenie kolejnego **Przetargu** na warunkach niniejszego Regulaminu,
   - oferowania zawarcia umowy ustanowienia – zbycia odrębnej własności lokalu poza **Przetargiem** .
5. W razie dokonania przez Zarząd Spółdzielni wyboru osoby wskazanej przez Komisję Przetargową protokół zostaje uzupełniony o podpis członka Zarządu Spółdzielni wchodzącego w skład Komisji Przetargowej.
6. Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiadamia pisemnie oferentów o wynikach przetargu w dniu następnym po zakończeniu **Przetargu.**
7. Uczestnikom **Przetargu** Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa zwraca wadium w terminie 3 dni, licząc od daty zakończenia przetargu, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 zd. 2 Regulaminu.
8. Dokumentacja z **Przetargu** przechowywana jest w siedzibie Spółdzielni i obejmuje : ogłoszenie o **Przetargu**, złożone oferty wraz z kopertami, oświadczenia oferentów, kserokopię dowodów wpłaty wadium, protokół Komisji Przetargowej, kserokopię polecenia zwrotu wadium.

## WARUNKI FINANSOWE PRZETARGU

### § 9

1. Podaną w ogłoszeniu o przetargu, przeprowadzonego w formie ofert pisemnych,wartość rynkowa lokalu wynika z operatu szacunkowego sprządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez Spółdzielnię, opracowanego z datą nie przekraczającą trzech miesięcy wstecz, licząc od daty przetargu.
2. Jako wygrywającego przetarg Komisja Przetargowa wskazuje uczestnika przetargu, który zaoferował najwyższą cenę za ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Uzyskana przez Spółdzielnie w wyniku rozstrzygnięcia przetargu cena podlega rozliczeniu z osobami uprawnionymi do wysokości wartości rynkowej lokalu nie więcej jednak niż kwota uzyskana w przetargu.
4. Osobami uprawnionymi są osoby które wniosły wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, ich spadkobiercy,zapisobiorcy,osoby uprawnione z zapisu windykacyjnego, nabywcy wierzytelności na podstawie innych tytułów.
5. Z wartości rynkowej lokalu, zgodnie z przepisami art.11 ust.$2^1$ ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat , a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

6. Z kwoty podlegającej wypłacie na rzecz osób uprawnionych odpowiadającej wartości rynkowej lokalu nie wyższej niż kwota uzyskana w przetargu , potrąca się zgodnie z ustawą :
   - niewniesiony wkład mieszkaniowy, w tym nie pokryte wpłatami zadłużenie na funduszu A,
   - nominalną kwotę umorzenia kredytu ,
   - zaległości w opłatach naliczone do końca 3 miesiąca po zdaniu lokalu koszty oszacowania.

   Powyższe należności podlegają potrąceniu z wartości rynkowej lokalu ( wg wyszacowania ), a gdy uzyskano kwotę niższą podlegają potrąceniu z kwoty uzyskanej w przetargu poniżej wartości rynkowej.
7. Różnica in plus pomiędzy kwotą uzyskaną w przetargu a wartością rynkową wg wyszacowania, stanowi dochód Spółdzielni.
8. Z dochodu o którym mowa wyżej pokrywane są koszty poniesione przez Spółdzielnię:
   - koszty pustostanu ( naliczane od 4 miesiąca po zdaniu lokalu)
   - koszty ogłoszeń
   - koszty obsługi przetargu przez MBP
   - inne
9. Sposób podziału dochodu o którym mowa w pkt.7 określa Zarząd Spółdzielni.
10. Zasady rozliczania wartości rynkowej lokali z osobami uprawnionymi odnoszą się do przetargów na ustanowienie odrebnej własności lokali , odnoszą się do lokali do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu odnoszą się do lokali do których wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w tym lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
11. Niezależnie od ceny zaoferowanej w przetargu, podlegającej wpłacie do Spółdzielni, uczestnik przetargu wygrywający przetarg jest obowiązany do opłacenia kosztów przygotowania dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej

własności lokalu w wysokości ustalonej przez organizatora przetargu oraz poniesienia bezpośrednio kosztów czynności notarialnych i sądowych związanych z zawarciem i wykonaniem umowy.

12. Wynikający z § 5 ust. 1 Regulaminu termin zapłaty ceny zostaje uznany za dotrzymany w razie przedstawienia przed jego upływem promesy udzielenia kredytu lub umowy kredytowej finansującej cenę zakupu.

## NEGOCJACJE INDYWIDUALNE

### § 10

1. Osoby , które wzięły udział w **Przetargu** lub aukcji (licytacji), w wyniku których nie doszło do wyboru osoby uprawnionej do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mogą być zaproszone do indywidualnych negocjacji warunków finansowych zawarcia w/w umowy.
2. Do negocjacji stosuje się odpowiednio warunki niniejszego Regulaminu dotyczące **Przetargu.**
3. Regulamin niniejszy stosuje się odpowiednio do przeprowadzania Przetargu na nabycie prawa pierwszeństwa do zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynkach wybudowanych na gruncie do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.

Regulamin został zatwierdzony na posiedzeniu Zarządu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu ....6.10.2020 r.....

Z datą zatwierdzenia niniejszego Regulaminu przez Zarząd Spółdzielni przestaje obowiązywać Regulamin określający tryb i zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali zatwierdzony na posiedzeniu Zarządu w dniu 25-09-2009r (Protokół nr 49/09.2009 z dnia 25-09-2009r ).

KIEROWNIK
Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa
mgr Hanna Zaporowska

Protokół Nr 46/3433/20
z posiedzenia Zarządu
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w dniu 6.10.2020 r.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Z-CA DYREKTORA
ds. Ekonomicznych
mgr Teresa Ślązakiewicz

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Z-CA DYREKTORA
ds. Gospodarki Zasobami Spółdzielni
mgr Zbigniew Olejniczak

PREZES ZARZĄDU
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
DYREKTOR
mgr Krystyna Piasecka