

**Regulamin ogłaszania i przeprowadzania przetargu nieograniczonego na sprzedaż
lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu w zasobach
Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Statut Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wejherowie.

§1

1. Niniejszy Regulamin określa zasady sprzedaży lokali na warunkach prawa odrębnej własności do lokalu.
2. W drodze przetargu Spółdzielnia zbywa także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni pod warunkiem wyrażenia zgody przez Walne Zgromadzenie na zbycie nieruchomości w drodze przetargu.
3. Celem postępowania przetargowego organizowanego przez Spółdzielnię jest uzyskanie najkorzystniejszej ceny sprzedaży lokali oraz innych nieruchomości.
4. Decyzję o ogłoszeniu przetargu na sprzedaż lokalu podejmuje Zarząd Spółdzielni. O terminie przeprowadzenia przetargu informuje się Przewodniczącemu Komisji Techniczno-Mieszkaniowej Rady Nadzorczej.

§2

Definicje:

1. Lokal - samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).
2. Nieruchomości - części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, które stanowią własność Spółdzielni.
3. Cena wywoławcza – ceną lokalu lub nieruchomości ustalona w wysokości rynkowej lokalu lub nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego zgodnie z art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
4. Przystępujący do przetargu – osoba fizyczna lub prawna która zamierza wziąć udział w przetargu.
5. Rękojmia - zabezpieczenie w razie niewykonania warunków przetargu dotyczących zapłaty ceny nabycia oraz podpisania aktu notarialnego.

6. Uczestnik – przystępujący do przetargu, który złożył Spółdzielni rękojmię w odpowiedniej wysokości i terminie.

§3

1. Przetarg organizowany jest w formie ustnego przetargu nieograniczonego.
2. Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne i osoby prawne pod warunkiem dokonania wpłaty rękojmi oraz stawienia się na przetargu osobiście lub za pośrednictwem należycie umocowanego pełnomocnika.
3. Cenę wywoławczą ustala się w wysokości wartości rynkowej lokalu lub nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie operatu szacunkowego, według stanu i cen z daty sporządzenia operatu, sporządzonego dla danego lokalu lub nieruchomości nie wcześniej niż 12 miesięcy przed terminem przetargu.

§4

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do traktowania wszystkich przystępujących do przetargu oraz uczestników przetargu na równych prawach osób ubiegających się o nabycie lokalu i do przeprowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.
2. Przetarg jest ważny o ile weźmie co najmniej jeden uczestnik w nim udział oraz zaoferuje co najmniej dwa postąpienia powyżej ceny wywołania.
3. W przypadku gdy do przetargu nie przystąpi żadna osoba lub żaden uczestnik przetargu nie zaoferuje co najmniej dwukrotności postąpienia ponad cenę wywoławczą, uznaje się, że przetarg nie doszedł do skutku. W przypadku gdy uczestnik wpłacił rękojmię w związku z przetargiem, który nie doszedł do skutku, Spółdzielnia niezwłocznie zwraca wpłaconą przez uczestnika rękojmię.
4. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo odwołania przetargu przed jego rozpoczęciem lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny, o ile przetarg był skuteczny, lecz nie doszło jeszcze do podpisania aktu notarialnego.

§5

1. Spółdzielnia organizuje przetarg na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni, podjętej zgodnie ze Statutem Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w swojej siedzibie i w siedzibach administracji, a także na swojej stronie internetowej oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Ogłoszenia muszą zostać opublikowane nie później niż dwa tygodnie przed planowanym terminem organizacji przetargu.
3. Ogłoszenie, o którym mowa w § 5 muszą zawierać co najmniej:
 - a) Nazwę i adres Spółdzielni.

- b) Informację o warunkach jakie muszą spełnić przystępujący do przetargu.
 - c) Informację o lokalu lub nieruchomości (opis i lokalizację).
 - d) Cenę wywoławczą.
 - e) Wysokość, termin i sposób wniesienia rękojmi.
 - f) Miejsce i termin przeprowadzenia przetargu.
 - g) Zastrzeżenia o możliwości odwołania lub unieważnienia przetarg bez podania przyczyny.
 - h) Informację o tym, że Regulamin ogłaszania i przeprowadzania przetargu nieograniczonego na sprzedaż lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu w zasobach Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest zamieszczony na stronie internetowej Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
 - i) Inne informacje lub warunki przetargu uznane przez Zarząd za istotne.
4. Przystępujący do przetargu lub uczestnik przetargu nie może zasłaniać się niewiedzą warunków przetargu oraz treści regulaminu ogłaszania i przeprowadzania przetargu nieograniczonego na sprzedaż lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu w zasobach Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które zostały prawidłowo ogłoszone zgodnie z treścią przedmiotowego § 5.
5. Regulamin ogłaszania i przeprowadzania przetargu nieograniczonego na sprzedaż lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu w zasobach Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dostępny jest zarówno na stronie internetowej Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pod adresem www.wsm.wejher.pl, jak również w wersji papierowej w siedzibie Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Hallera 5, 84-200 Wejherowo.

§6

1. Organizacja i przeprowadzenie przetargu, leży w kompetencjach Komisji Przetargowej.
2. Skład Komisji Przetargowej, w liczbie od 3 do 5 osób, a także osobę Przewodniczącego Komisji Przetargowej ustala Zarząd Spółdzielni w formie zarządzenia.
3. Do zakresu kompetencji Komisji Przetargowej należy:
 - a) odczytanie warunków przetargowych,
 - b) sprawdzenie tożsamości osób przystępujących do przetargu,
 - c) sprawdzenie czy przystępujący do przetargu wpłacili rękojmię w należytej wysokości i terminie,
 - d) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki określone w ogłoszeniu o przetargu lub ich pełnomocników,
 - e) przeprowadzenie przetargu według zasad określonych w Regulaminie.
4. Członkami Komisji nie mogą być osoby, które:
 - a) pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa ze stającymi do przetargu,

- b) pozostają ze stającymi do przetargu w związku przysposobienia, opieki lub kurateli,
 - c) pozostają ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który może budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
- 5. Powody wyłączenia trwają także po ustaniu uzasadniającego je małżeństwa, przysposobienia, opieki lub kurateli.
 - 6. Członek Komisji, który stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności uzasadniające jego wyłączenie (zgodnie z §6 ust. 3) powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania.

§7

- 1. Przystępujący do przetargu obowiązany jest złożyć rękojmię w wysokości jednej dwudziestej tj.5% ceny wywoławczej danego lokalu lub nieruchomości, w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu, wyznaczonym nie później niż dzień poprzedzający termin przetargu.
- 2. Jeżeli w danym terminie odbywa się przetarg więcej niż jednego lokalu lub nieruchomości, przystępujący chcący uczestniczyć w więcej niż jednym przetargu zobowiązany jest do złożenia rękojmi do każdego z lokalu lub nieruchomości oddzielnie.
- 3. Brak wpłaty rękojmi w wymaganej wysokości i terminie uniemożliwia przystępującemu udział w przetargu.
- 4. Rękojmię złożoną przez przystępującego, któremu udzielono przybicia, zatrzymuje się, pozostałym uczestnikom rękojmię zwraca się niezwłocznie.
- 5. Jeżeli uczestnik nie wykonał w terminie warunków przetargu co do stawienia się we wskazanym terminie i miejscu celem podpisania aktu notarialnego oraz zapłaty ceny, traci rękojmię, a skutki przybicia wygasają. Z utraconej rękojmi Spółdzielnia pokrywa m.in. koszt przetargu związanego ze sprzedażą danego lokalu lub nieruchomości.

§8

- 1. Po wywołaniu przetargu Przewodniczący Komisji Przetargowej podaje do wiadomości obecnych:
 - a) przedmiot przetargu,
 - b) cenę wywołania,
 - c) sumę rękojmi,
 - d) termin i miejsce podpisania aktu notarialnego oraz termin i sposób zapłaty ceny nabycia.
- 2. Przetarg odbywa się publicznie, zaś jego przebieg jest protokołowany.
- 3. Stawienie się w wyznaczonym miejscu i terminie jednego uczestnika wystarcza do odbycia się przetargu.

4. Pełnomocnictwo do udziału w przetargu powinno być stwierdzone dokumentem z podpisem urzędowo poświadczonym, przedstawionym Komisji Przetargowej najpóźniej w chwili otwarcia przetargu.

§9

1. Przetarg odbywa się ustnie.
2. Postąpienie nie może wynosić mniej niż jeden procent ceny wywołania, z zaokrągleniem wzwyż do pełnych złotych.
3. Zaoferowana w trakcie przetargu cena przestaje wiązać, gdy inny licytant zaoferował cenę wyższą.
4. Komisja Przetargowa udziela przybicia uczestnikowi oferującemu najwyższą cenę (tj. który zaoferował co najmniej dwukrotnego postąpienia powyżej ceny wywołania), jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszych postąpień nikt więcej nie zaoferował.

§10

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej niezwłocznie po ukończeniu przetargu ogłasza imię i nazwisko uczestnika przetargu będącego nabywcą lokalu lub nieruchomości, oznaczenie lokalu lub nieruchomości, datę przetargu, termin i miejsce podpisania aktu notarialnego w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia własności lub przeniesienia własności nieruchomości, a także termin i sposób zapłaty pozostałej ceny nabycia.
2. Jeśli uczestnik przetargu, na rzecz którego nastąpiło przybicie, nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i czasie zawarcia aktu notarialnego, Spółdzielnia odstąpi od zawarcia umowy, a wpłacona rękojmia nie podlega zwrotowi.

§11

1. Z przeprowadzonego przetargu Komisja Przetargowa sporządza protokół, w którym określa się dla każdego lokalu oddzielnie:
 - a) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
 - b) imiona i nazwiska Członków Komisji obecnych na przetargu,
 - c) oznaczenie lokalu będącego przedmiotem przetargu i wysokość ceny wywoławczej,
 - d) informację o spełnieniu warunków wymaganych przez stawających do przetargu,
 - e) informację o przebiegu i wyniku przetargu.
2. Protokół podpisują wszyscy Członkowie Komisji obecni na przetargu.
3. Wzór protokołu Komisji Przetargowej na nabycie lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia tego prawa na osobę wygrywającą stanowi załącznik nr 1.

4. Osoba, która wygrała przetarg składa oświadczenie do protokołu w formie załącznika nr 2.

§12

1. Osoba, która wygrała przetarg zobowiązana jest do wpłaty ceny nabycia lokalu pomniejszonej o wpłaconą rękojmię w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, nie późniejszym niż 60 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, pod rygorem przepadku rękojmi.
2. Rękojmia wniesiona przez uczestników przetargu, którzy nie uczestniczyli w przetargu lub pomimo uczestnictwa nie wygrali przetargu zostaje zwrócone w wartości nominalnej niezwłocznie po zakończeniu postępowania przetargowego, nie później niż w ciągu 3 dni roboczych.
3. Spółdzielnia dokonuje zwrotu rękojmi także w przypadku wycofania chęci uczestnictwa w przetargu przed jego rozpoczęciem oraz w przypadku odwołania lub unieważnienia przetargu.

§13

1. Z uczestnikiem postępowania, który wygrał przetarg oraz terminowo wpłacił pozostałą cenę nabycia nieruchomości, Spółdzielnia zawiera umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu lub przeniesienia własności nieruchomości, w terminie nie późniejszym niż 21 dni od dnia dokonania wpłaty pozostałej ceny nabycia lokalu lub nieruchomości, pomniejszonej o wysokość wpłaconej uprzednio rękojmi.
2. Koszty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu lub przeniesienia własności nieruchomości ponosi nabywca nieruchomości.
3. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca lokalu, która wpłaciła cenę nabycia lokalu lub nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i czasie zawarcia aktu notarialnego, Spółdzielnia może odstąpić od zawarcia umowy, zwracając jedynie uzupełnioną cenę nabycia nieruchomości, pomniejszoną o wpłaconą rękojmię, która nie podlega zwrotowi.

§14

W przypadku, gdy lokal nie zostanie sprzedany w okresie ważności operatu szacunkowego wynikającego z treści art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tj. 12 miesięcy od sporządzenia operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy dokona sporządzenia nowego operatu szacunkowego lub wyda oświadczenie w którym potwierdzi, iż treść przedmiotowego operatu szacunkowego jest wciąż aktualna oraz określi termin

przez który operat ten będzie mógł być dalej wykorzystywany, nie dłuższy niż kolejne 12 miesięcy licząc od dnia wydania oświadczenia.

§15

Traci moc Regulamin ogłaszania i przeprowadzania ustnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu w zasobach Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24 października 2016 r. uchwałą nr 25/10/2016.

§ 16

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia zgodnie Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 17/06/2023 z dnia 19.06.2023 r.