

**UCHWAŁA NR .....<sup>1</sup> / 2016**

**RADY NADZORCZEJ RSM**

**im. J. Grzeczmarowskiego**

**z dnia 19.01.2016**

dotyczy: **uchwalenia „Regulaminu zbywania praw do lokali.”**

Na podstawie § 33 ust. 1 pkt. 9 tiret 15 Statutu Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza postanawia co następuje:

**§ 1.**

Rada Nadzorcza uchwała „Regulamin zbywania praw do lokali.”

**§ 2.**

Tekst jednolity Regulaminu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, jednocześnie moc traci "Regulamin zbywania praw do lokali" zatwierdzony Uchwałą RN Nr 41/2012 z dnia 21.09.2012 roku wraz z Anekssem do Regulaminu zatwierdzonym Uchwałą RN nr 77/2013 z dnia 16.10.2013r.

Sekretarz RN

Genowefa Gielniowska

Przewodniczący RN

Marek Butkowski

Głosowanie:

Za:

10

Przeciw:

—

Wstrzymało się:

—

Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej  
nr .....412016.....  
z dnia .....19.01.2016r.....

**Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
im. Józefa Grzeczmarowskiego**

**REGULAMIN  
ZBYWANIA PRAW DO LOKALI**



Radom, styczeń 2016 rok

## SPIS TREŚCI

1. Postanowienia ogólne.....	3
2. Podstawowe pojęcia.....	3
3. Zasady zbywania praw do lokali.....	3
4. Komisja przetargowa.....	5
5. Zasady przeprowadzania przetargu.....	5
6. Postanowienia końcowe.....	7

RS

## 1. Postanowienia ogólne.

- 1) Niniejszy regulamin ustala zasady zbywania praw do lokali.
- 2) Regulamin opracowano z uwzględnieniem postanowień zawartych w:
  - a) ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
  - b) ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tj. Dz.U. z 1964 r. nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami),
  - c) ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami),
  - d) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010 r. nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami)
  - e) Statucie Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

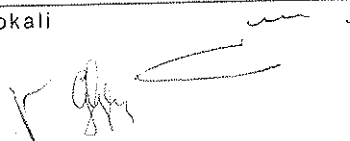
## 2. Podstawowe pojęcia.

- 1) Spółdzielnia – rozumie się przez to Radomska Spółdzielnię Mieszkaniową
- 2) Rada Nadzorcza – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- 3) Zarząd – rozumie się Zarząd Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- 4) Administracja – rozumie się przez to komórkę organizacyjną Spółdzielni administrująca zasobami lokalowymi.
- 5) Lokal – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku – o własności lokali.
- 6) Przez lokal wolny w sensie prawnym rozumie się lokal, który jest własnością Spółdzielni i nie jest obciążony żadnymi prawami i roszczeniami osób trzecich oraz lokal mieszkalny w odniesieniu do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, o którym mowa w art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- 7) Przez lokal wolny w sensie prawnym i fizycznym rozumie się lokal, który jest własnością Spółdzielni i został opróżniony z osób i rzeczy oraz nie jest obciążony żadnymi prawami i roszczeniami osób trzecich.
- 8) Pod pojęciem wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość lokalu ustaloną na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku – o gospodarce nieruchomościami.
- 9) Licytant – osoba biorąca udział w przetargu, która spełniła wszystkie warunki przetargu.

## 3. Zasady zbywania praw do lokali.

- 1) Spółdzielnia, zbywa prawo do lokalu w drodze przetargu ustnego – aukcji, z uwzględnieniem postanowień pkt. 5.
- 2) Postępowanie przetargowe może dotyczyć zbycia prawa do jednego lokalu lub zbycia praw do kilku lokali, wolnych w sensie prawnym i fizycznym lub wolnych tylko w sensie prawnym.
- 3) Celem przetargu jest wyłonienie osoby prawnej lub fizycznej, która, w zależności od stanu prawnego lokalu, uzyska pierwszeństwo do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu lub umowy przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu, zwanej w dalszej części niniejszego regulaminu, umową o przeniesienie prawa do lokalu.

- 4) Zarząd, podejmuje decyzję o zbyciu prawa do lokalu lub praw do kilku lokali i ustala podstawowe warunki przetargu, w tym w szczególności:
- akceptuje wartość rynkową lokalu,
  - ustala kwotę postąpienia,
  - akceptuje cenę wywoławczą lokalu, z uwzględnieniem postanowień ppkt. 6,
  - ustala kwotę wadium,
  - powołuje Komisję przetargową.
- 5) Zarząd wskazuje komórkę organizacyjną Spółdzielni, która prowadzi i koordynuje proces zbywania praw do lokali.  
Zadaniem wskazanej komórki organizacyjnej jest:
- współpraca z administracjami osiedlowymi w zakresie przygotowania lokali do przetargu,
  - zgromadzenie niezbędnych dokumentów dotyczących lokali będących przedmiotem przetargu,
  - przygotowanie wniosku do Zarządu w sprawie wyrażenia zgody na zbycie praw do lokali,
  - zlecenie oszacowania wartości rynkowej lokalu,
  - przygotowanie wniosku do Zarządu w sprawie ustalenia warunków przetargu,
  - przygotowanie ogłoszenia o przetargu,
  - obsługa pracy Komisji przetargowej,
  - przeprowadzenie procedury zawarcia umowy o przeniesienie prawa do lokalu.
- 6) Cenę wywoławczą lokalu ustala się w wysokości oszacowanej ceny rynkowej tego lokalu powiększonej co najmniej o wysokość jednorazowego postąpienia, z zaokrągleniem jej w górę do pełnego tysiąca złotych.
- 7) W przypadku, gdy pierwszy przetarg nie da rozstrzygnięcia, cena wywoławcza w drugim przetargu może być obniżona do 85% ceny wywoławczej z pierwszego przetargu.  
W przypadku, gdy drugi przetarg nie przyniesie rozstrzygnięcia, cenę wywoławczą lokalu w przetargu trzecim i kolejnych obniża się o 10%, lecz nie może być ona mniejsza niż 70% ceny wywoławczej w pierwszym przetargu.
- 8) Ogłoszenie o przetargu winno ukazać się co najmniej na 21 dni przed wyznaczonym terminem przetargu i winno zawierać:
- nazwę i siedzibę Spółdzielni,
  - termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
  - informację o stanie prawnym lokalu,
  - opis lokalu, z podaniem w szczególności:
    - adresu budynku w którym zlokalizowany jest lokal oraz nr lokalu,
    - piętra na którym jest usytuowany,
    - powierzchni użytkowej,
    - liczby izb i ich rodzaju,
    - informacji o stanie technicznym,
  - termin udostępnienia lokalu do obejrzenia,
  - cenę wywoławczą lokalu,



- g) wysokość kwoty postąpienia,
  - h) wysokość wadium oraz termin, miejsce i akceptowalne formy jego wniesienia,
  - i) wymogi jakie winien spełniać przystępujący do przetargu,
  - j) informację o możliwości odstąpienia przez Spółdzielnię od przetargu bez podania przyczyn,
  - k) informację o udostępnieniu regulaminu zbywania praw do lokali w Spółdzielni,
  - l) inne informacje, które Zarząd uzna za stosowne.
- 9) Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych w budynkach Spółdzielni.
- 10) Po ukazaniu się ogłoszenia, Zarząd powiadamia o przetargu Radę Nadzorczą.

#### 4. Komisja przetargowa.

- 1) Przetarg, o którym mowa w pkt. 3 ppkt. 1, przeprowadza **Komisja przetargowa** powołana przez Zarząd, zwana dalej Komisją.
- 2) W skład Komisji wchodzi co najmniej trzech pracownicy Spółdzielni, spośród których Zarząd wskazuje Przewodniczącego.

Na wszystkich etapach pracy Komisji przetargowej, jako obserwatorzy, mogą uczestniczyć wytypowani przez Radę Nadzorczą jej członkowie.

- 3) Członkami Komisji nie mogą być pracownicy Spółdzielni, którzy:
  - a) będą stawać do przetargu,
  - b) których małżonkowie, dzieci lub rodzeństwo będą stawać do przetargu,
  - c) pozostają ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

Pracownicy Spółdzielni na każdym etapie pracy Komisji, zobowiązani są powiadomić Zarząd, o zaistnieniu okoliczności wykluczających ich członkostwo w Komisji.

- 4) Pracą Komisji kieruje jej Przewodniczący oraz reprezentuje Komisję na zewnątrz.

#### 5. Zasady przeprowadzania przetargu.

##### A. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

- 1) Przetarg, o którym mowa w pkt. 3 ppkt. 1), przeprowadza się w formie przetargu nieograniczonego.
- 2) Komisja przetargowa obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich licytantów biorących udział w przetargu oraz prowadzenia przetargu w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.
- 3) Osobami uprawnionymi do udziału w przetargu nieograniczonym są osoby fizyczne i prawne, które spełnią warunki w przetargu.

##### B. WADIUM.

- 1) Uczestnik przetargu zobowiązany są do wniesienia wadium w wysokości podanej w ogłoszeniu o przetargu.

- 2) W przypadku, gdy przedmiotem przetargu jest więcej niż jeden lokal a wadium jest różne dla poszczególnych lokali, wadium wniesione w określonej kwocie, upoważnia licytanta do udziału w przetargu lokali, dla których kwota wymaganego wadium jest niższa lub równa kwocie wadium wniesionego.
- 3) Wadium winno być wpłacone na konto Spółdzielni podane w ogłoszeniu.
- 4) Wniesione wadium nie podlega oprocentowaniu.
- 5) Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg, ulega zaliczeniu na poczet ceny nabycia lokalu. W przypadku określonym w ppkt. 2), wadium zalicza na poczet pierwszej wygranej licytacji.
- 6) Wadium złożone przez innych uczestników przetargu podlega zwrotowi w terminie 7 dni liczonych od dnia rozstrzygnięcia przetargu, na wskazane przez licytanta konto.
- 7) Wadium przepada na rzecz Spółdzielni w razie uchylecia się licytanta, który przetarg wygrał, od uzupełnienia w terminie wskazanym w części D pkt. 4) lit. a), wycycytowanej wartości lokalu.

#### C. PRZEBIEG PRZETARGU.

- 1) Przetarg odbywa się w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu.
- 2) Przetarg prowadzi Przewodniczący Komisji przetargowej.
- 3) Prowadzący przetarg, otwiera go, podając do wiadomości ogólne dane dotyczące przedmiotu przetargu oraz zasady prowadzenia przetargu.
- 4) Komisja przetargowa sprawdza i potwierdza fakt wniesienia przez licytantów wymaganego wadium i na tej podstawie ustala listę oraz ogłasza liczbę licytantów.
- 5) Przed przystąpieniem do licytacji każdego lokalu podaje dane dotyczące:
  - a) adres budynku w którym zlokalizowany jest lokal,
  - b) opis stanu technicznego lokalu,
  - c) stanu prawnego lokalu,
  - d) cenę wywoławczą lokalu,
  - e) wysokość postąpienia.
- 6) Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli choć jeden licytant, zaoferuje co najmniej cenę wywoławczą.
- 7) Prowadzący aukcję podaje cenę wywoławczą lokalu i wywołuje aukcję. Licytanci, po wywołaniu, zgłaszają ustnie, proponowane ceny, z zastrzeżeniem ppkt. 10).
- 8) Cena zaoferowana przez licytanta przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą, z zastrzeżeniem ppkt. 10).
- 9) Licytacja trwa dopóty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego postąpienia. Zakończenia licytacji dokonuje prowadzący poprzez udzielenie przybicia, tj. potwierdzenia przyjęcia oferty przez Komisję przetargową, z zastrzeżeniem ppkt. 10).
- 10) Po zakończeniu licytacji, prowadzący przetarg informuje uczestników kto uzyskał pierwszeństwo do zawarcia umowy o przeniesienie prawa do lokalu oraz zamyka przetarg dla danego lokalu.
- 11) Z przeprowadzonego przetargu Komisja w ciągu trzech dni roboczych sporządza protokół.  
Protokół winien zawierać:
  - a) termin i miejsce przetargu,



- b) skład Komisji przetargowej,
- c) fakt uczestniczenia obserwatorów z ramienia Rady Nadzorczej,
- d) opis przedmiotu przetargu,
- e) wysokość ceny wywoławczej,
- f) listę licytantów,
- g) najwyższą cenę zaoferowaną za lokal będący przedmiotem przetargu i dane licytanta, który ją zaoferował,
- h) podpisy członków Komisji.

**D. ZAWARCIE UMOWY PRZENIESIENIA PRAWA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.**

- 1) Przewodniczący Komisji przetargowej przedkłada Zarządowi protokół z wnioskiem o zatwierdzenie wyników przetargu.
- 2) Zarząd rozpatruje wniosek w terminie 4 dni roboczych od jego złożenia. Zatwierdzenie wyników przetargu, stanowi podstawę do zawarcia umowy o przeniesienie prawa do lokalu.
- 3) Zarząd może unieważnić przetarg dotyczący określonego lokalu jedynie w warunkach stwierdzenia przeprowadzenia przetargu niezgodnie z niniejszym regulaminem.
- 4) Spółdzielnia, w sposób uzgodniony z uczestnikiem który wygrał przetarg, ustala warunki zawarcia umowy o przeniesienie prawa do lokalu, przy czym:
  - a) wygrywający przetarg, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, obowiązany jest do wpłacenia na konto Spółdzielni wylicytowanej wartości lokalu, pomniejszonej o kwotę wniesionego wadium,
  - b) koszt zawarcia umowy o przeniesienie prawa do lokalu w formie aktu notarialnego oraz założenia księgi wieczystej ponosi wygrywający przetarg,
  - c) wygrywający przetarg ma prawo wskazania notariusza dla sporządzenia umowy o przeniesienie prawa do lokalu.

**6. Postanowienia końcowe.**

- 1) Interpretacji postanowień niniejszego regulaminu dokonuje Rada Nadzorcza.
- 2) W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy prawa oraz Statutu.
- 3) Traci moc "Regulamin zbywania praw do lokali" zatwierdzony Uchwałą RN Nr 41/2012 z dnia 21.09.2012 roku wraz z Anekssem do Regulaminu zatwierdzonym Uchwałą RN nr 77/2013 z dnia 16.10.2013r.
- 4) Niniejszy regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr ..... z dnia ... 19.01.2016 ..... roku i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Genowefa Gielniowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Marek Butkowski