

**UCHWAŁA NR 17/2018**  
**RADY NADZORCZEJ WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**Z DNIA 30 LIPCA 2018 r.**

w sprawie: zmiany Uchwały Rady Nadzorczej WSM nr 128/2017 z dnia 23.10.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu sprzedaży lokali odzyskanych przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową

Działając na podstawie § 84 ust. 1 pkt 14 Statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza WSM stanowi, co następuje:

**§ 1**

W Regulaminie sprzedaży lokali odzyskanych przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową („Regulamin”), stanowiącym załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej WSM nr 128/2017 z dnia 23.10.2017 r., wprowadza się następujące zmiany:

**1. Treść dotychczasowego tytułu Regulaminu otrzymuje brzmienie:**

*Regulamin sprzedaży w trybie przetargu lokali stanowiących własność Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

**2. Treść dotychczasowego § 1 otrzymuje brzmienie:**

1. *Niniejszy Regulamin dotyczy zasad zbywania praw do lokali, garaży jednostanowiskowych oraz udziałów we współwłasności garaży wielostanowiskowych, będących własnością Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w przetargu nieograniczonym na ustanowienie odrębnej własności lokalu, o ile nie ma przeszkód do ustanowienia tego prawa. W przypadku istnienia przeszkód prawnych, zbyciu podlega ekspektatywa odrębnej własności lokalu.*
2. *Zbycie praw do lokali obejmuje:*
  - 1) *lokale mieszkalne;*
  - 2) *garaże jednostanowiskowe i udział we współwłasności garaży wielostanowiskowych;*
  - 3) *spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sytuacji, o której mowa w art. 17<sup>12</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2018.845 tj. z dnia 2018.05.08) zwanej w dalszej części tego Regulaminu „u.s.m.”*
  - 4) *lokale użytkowe*
3. *Lokale mieszkalne, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, podlegają zbyciu na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie, gdy są wolne w sensie prawnym i opróżnione z osób i rzeczy, chyba że co innego wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.*
4. *Jeżeli w wybudowanych zadaniach inwestycyjnych pozostaną lokale, garaże jednostanowiskowe lub udziały we współwłasności garaży wielostanowiskowych nie sprzedane w okresie budowy, a*

których koszty budowy pokryła Spółdzielnia, lokale te mogą być, po rozliczeniu zadania inwestycyjnego, zbywane w drodze Przetargu na podstawie postanowień niniejszego Regulaminu.

### **3. Treść dotychczasowego § 2 otrzymuje brzmienie:**

*Ilekoć w regulaminie jest mowa o:*

1. Spółdzielni - należy rozumieć Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową;
2. lokalach mieszkalnych- rozumie się przez to:
  - 1) lokale, do których wygasło spółdzielcze prawo do lokali mieszkalnych - należy rozumieć wygaśnięcie w odniesieniu do:
    - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w sytuacji, w której brak jest osób uprawnionych, których roszczenia określone są w art.11 ust. 2a, 13, 14, 15 i 16<sup>1</sup> u.s.m.
    - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w sytuacji określonej w art. art. 17<sup>10</sup>; 17<sup>11</sup> u.s.m.
  - 2) lokale w wybudowanych zadaniach inwestycyjnych które pozostaną nie sprzedane w okresie budowy, a koszty ich realizacji pokryła Spółdzielnia.
3. garażach jednostanowiskowych i udziale we współwłasności garaży wielostanowiskowych - należy rozumieć:
  - a) garaże jednostanowiskowe i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych, dla których wygasło prawo spółdzielcze;
  - b) garaże jednostanowiskowe i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych, w wybudowanych zadaniach inwestycyjnych które pozostaną nie sprzedane w okresie budowy, a koszty ich realizacji pokryła Spółdzielnia.
4. wartości rynkowej lokali do rozliczenia z osobami uprawnionymi o których mowa w art. 11 ust. 2<sup>1</sup>, 2<sup>2</sup> oraz art. 17<sup>11</sup> u.s.m. - wartość lokalu określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018.121 tj. z dnia 2018.01.15) według stanu z daty wygaśnięcia prawa.
5. wykreślony
6. cenie wywoławczej w przetargu- należy przez to rozumieć, z zastrzeżeniem zdania ostatniego, wartość rynkową lokalu, w stanie po ewentualnym remoncie, oszacowaną przez biegłego w operacie szacunkowym. Wartość nakładów na remont określa biegły w tym samym operacie szacunkowym. Zakres prac remontowych, na podstawie dokonanej inwentaryzacji wykonuje Zarząd Spółdzielni po zasięgnięciu opinii właściwego Osiedla. Za cenę wywoławczą w przetargu na lokale, garaże jednostanowiskowe i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych w wybudowanych zadaniach inwestycyjnych, które pozostaną nie sprzedane w okresie budowy, a koszty ich realizacji pokryła Spółdzielnia, uważa się przypadający na ten lokal, garaż lub miejsce postojowe koszt budowy wynikający z rozliczenia kosztów inwestycji, określony na podstawie odrębnych przepisów.
7. wykonawcy niezbędnego remontu - należy rozumieć ekipę własną osiedla, na którym znajduje się lokal lub wykonawcę zewnętrznego, któremu zostaną zlecone do wykonania roboty na zasadach obowiązujących w Spółdzielni;
8. kosztach utrzymania i eksploatacji odzyskanego lokalu - należy rozumieć ponoszone koszty utrzymania opróżnionego z osób i rzeczy lokalu pozostającego w dyspozycji Spółdzielni;
9. najkorzystniejszej ofercie - należy rozumieć ofertę, w której oferent zaoferował najwyższą cenę za ustanowienie na jego rzecz odrębnej własności lokalu bądź prawa ekspektatywy;
10. wykreślony
11. przetargu – należy przez to rozumieć przetarg o którym mowa w art. 11 ust. 2 oraz art. 17<sup>11</sup> ust. 1 u.s.m., a także przetarg na zbycie lokali, garaży jednostanowiskowych i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, w wybudowanych zadaniach inwestycyjnych, które pozostały

niesprzedane w okresie budowy, a koszty ich realizacji pokryła Spółdzielnia, przeprowadzony zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.

12. postąpieniu – kwota o jaką wzrasta kolejne przebicie podczas licytacji.
13. lokalu- rozumie się przez to lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże jednostanowiskowe lub udziały we współwłasności garaży wielostanowiskowych,
14. ustawa lub u.s.m. - ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2018.845 tj. z dnia 2018.05.08),

#### **4. Treść dotychczasowego § 4 otrzymuje brzmienie:**

1. W celu wyłonienia najkorzystniejszej oferty, przeprowadza się postępowanie przetargowe, o którym mowa w § 1 ust. 1 Regulaminu.
2. Decyzję o postawieniu lokali na przetarg i o jego terminie podejmuje Zarząd Spółdzielni. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, o którym mowa w § 2 ust.2 pkt 1) lit. a) Regulaminu, powinien odbyć się w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, a na ustanowienie odrębnej własności lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt. 1) lit. b) Regulaminu, w terminie 6 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> u.s.m.,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. Spółdzielnia może unieważnić Przetarg, w całości lub w części co do jednego albo kilku lokali, bez podania przyczyny, w dowolnym momencie.
5. *Wykreślony*

#### **5. W paragrafie 6 po ustępie 2 dodaje się nowy ustęp 3 o treści:**

*Postanowień ust. 2 nie stosuje się do lokali, garaży jednostanowiskowych i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych w wybudowanych zadaniach inwestycyjnych, które pozostaną nie sprzedane w okresie budowy, a koszty ich realizacji pokryła Spółdzielnia.*

#### **6. W paragrafie 7 w ustępie 3 punkt 13) oraz w ustępie 4 wykreśla się dotychczasową treść, wpisując w to miejsce słowo „wykreślony”.**

#### **7. Treść dotychczasowego § 8 ust.1 otrzymuje brzmienie:**

*Wysokość wadium ustalona przez Zarząd Spółdzielni wynosi:*

- 1) 10000 zł - dla lokali mieszkalnych oraz spółdzielczych własnościowych praw do lokali w sytuacji, o której mowa w art. 17<sup>12</sup> u.s.m.
- 2) 1000 zł - dla garaży jednostanowiskowych i udziałów we współwłasności garaży wielostanowiskowych.

#### **8. W paragrafie 9 po ustępie 10 dodaje się nowy ustęp 11 o treści:**

*Komisja Przetargowa może odrzucić złożoną ofertę w przypadku niestawienia się oferenta w miejscu i czasie otwarcia ofert.*

#### **9. Treść dotychczasowego § 9b ust.3 otrzymuje brzmienie:**

*W etapie ustnym ograniczonym na lokale, na które nie złożono żadnej oferty biorą udział wyłącznie oferenci, którzy wnieśli wadium na zasadach określonych w § 8 oraz złożyli pisemne*

oświadczenie o przystąpieniu do licytacji. Oświadczenie powinno zostać złożone najpóźniej przed rozpoczęciem przetargu ustnego ograniczonego na lokal, na który nie złożono żadnej oferty. Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 3 do Regulaminu

**10. Treść dotychczasowego § 10 otrzymuje brzmienie:**

1. Z postępowania przetargowego Komisja sporządza w dniu przetargu pisemny protokół zawierający:
  - 1) skład Komisji Przetargowej;
  - 2) wskazanie lokalu;
  - 3) imiona, nazwiska (nazwy) i adresy oferentów, którzy wygrali przetarg;
  - 4) zaproponowaną przez oferentów którzy wygrali przetarg kwotę nabycia;
  - 5) informację o spełnieniu warunków uczestnictwa w przetargu;
  - 6) załącznikiem do protokołu o którym mowa powyżej jest protokół z etapu pisemnego nieograniczonego.
2. W przypadku unieważnienia przetargu lub jego części Komisja sporządza protokół z uzasadnieniem, w którym wskazuje przyczynę unieważnienia.
3. Protokoły, o których mowa w ust. 1 i 2 podpisują wszyscy członkowie Komisji, a jeżeli którykolwiek z członków Komisji nie chciał lub nie mógł złożyć swojego podpisu pod protokołem, adnotację o tym czyni Przewodniczący Komisji, podając przyczynę braku podpisu.
4. Załącznikiem do protokołu jest dokumentacja przetargowa, składająca się z:
  - 1) wyceny/ operatu szacunkowego - sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, zawierającego wycenę lokalu lub rozliczenie kosztów budowy przypadających na dany lokal;
  - 2) wyceny poniesionych kosztów remontu;
  - 3) opisu lokalu i podstawowych danych budynku;
  - 4) wysokości aktualnych zobowiązań przypadających na dany lokal z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
  - 5) zestawienia kosztów określenia wartości rynkowej lokalu/lokali;
  - 6) zestawienia kosztów ogłoszenia i przeprowadzenia przetargu.
5. Przewodniczący Komisji przetargowej przedkłada Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia protokół z przetargu na najbliższym posiedzeniu Zarządu.

**11. Treść dotychczasowego § 14 ust. 1 otrzymuje brzmienie:**

1. Tekst jednolity niniejszego Regulaminu został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 17/2018 z dnia 30.07.2018 r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

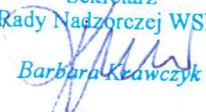
**12. Nagłówki załączników numer 1-4 do Regulaminu otrzymują brzmienie:**


Załącznik nr \_\_ do Regulaminu sprzedaży w trybie przetargu lokali stanowiących własność Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, stanowiącym załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej WSM nr 17/2018 z dnia 30 lipca 2018 r.

**13. Treść dotychczasowego Załącznika nr 1 otrzymuje brzmienie zgodne z załącznikiem do niniejszej Uchwały.**

**§ 2**

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Tekst jednolity Regulaminu stanowi załącznik do uchwały.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej WSM  
  
Barbara Kwawczyk

Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej WSM  
  
Zofia Paderewska

## **UZASADNIENIE**

Proponowane zmiany wynikają z konieczności dostosowania Regulaminu do zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W Regulaminie wprowadzono również możliwość sprzedaży lokali, garaży jednostanowiskowych lub udziałów we współwłasności garaży wielostanowiskowych, nie sprzedanych w okresie budowy, a których koszty budowy pokryła Spółdzielnia. Zgodnie ze zmianą, lokale te mogą być, po rozliczeniu zadania inwestycyjnego, zbywane w drodze przetargu na podstawie postanowień niniejszego Regulaminu. Pozwoli to na sprzedaż lokali w inwestycji Saperska oraz miejsc postojowych w hali garażowej Hery.