

**REGULAMIN
SPRZEDAŻY W TRYBIE PRZETARGU LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ
WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

Dział I. Przepisy ogólne

§1 [Zakres regulacji]

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 w ustanowieniu i zbyciu odrębnej własności lokalu w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa i wydania lokalu Spółdzielni zbyciu podlega ekspektatywa odrębnej własności lokalu lub w celu zwolnienia się z zobowiązania Spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami pomniejszaną o wymagane należności Spółdzielni.
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. 17¹² 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.

§2 [Definicje]

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

1. **Spółdzielnia** - 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 16¹ u.s.m.

- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w sytuacji określonej w art. art. 17¹⁰; 17¹¹ 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. 2¹, 2² oraz art. 17¹¹ 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. 17¹¹ 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).

Dział II. Postępowanie przetargowe

§3 [Komisja przetargowa]

1. Przetargi ogłaszane przez Zarząd Spółdzielni przeprowadza Komisja przetargowa, powołana przez Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały odrębnie dla każdego przetargu. W skład Komisji wchodzi od 5 do 7 członków.
2. Członkowie Komisji przetargowej powoływani są spośród pracowników Spółdzielni lub osób działających na podstawie umowy zlecenia, o których mowa w ust. 8, których wiedza i umiejętności dają rękojmię prawidłowego przebiegu postępowania przetargowego. W skład komisji powinny wchodzić osoby zatrudnione w dziale inwestycji i remontów, dziale ekonomiczno-księgowym oraz w dziale członkowsko-lokalowym. Jeden członek Komisji może być pracownikiem osiedla, na którego terenie znajduje się lokal będący przedmiotem przetargu.
3. Członkami Komisji nie mogą być Członkowie Zarządu Spółdzielni, a także osoby, które jako pełnomocnicy Zarządu mogą zawierać umowę, której dotyczy postępowanie przetargowe.
4. W Komisji przetargowej w charakterze obserwatorów mogą uczestniczyć wybrani przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciele, a także wskazani przez Radę Osiedla, na którego terenie znajduje się lokal będący przedmiotem przetargu, jej przedstawiciele.
5. Członek Komisji, którego interesów dotyczy postępowanie przetargowe, lub jeśli postępowanie to dotyczy jego małżonka, zstępnych, wstępnych, krewnych i powinowatych w linii prostej a w linii bocznej do II stopnia, a także osób, z którymi członek pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu - nie może brać udziału w postępowaniu przetargowym i podlega wyłączeniu przez Przewodniczącego Komisji. O wyłączeniu Przewodniczącego Komisji decyduje Zarząd. Po otwarciu ofert Członkowie Komisji składają oświadczenie, że nie pozostają z innym uczestnikiem przetargu w stosunku pokrewieństwa, o którym mowa powyżej.
6. Zatajenie przez członka Komisji okoliczności, o których mowa w ust. 5 skutkuje odpowiedzialnością dyscyplinarną na podstawie odrębnych przepisów. Decyzje w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
7. Członkostwo w Komisji ustaje z chwilą odwołania przez Zarząd lub rozwiązania umowy o pracę z członkiem Komisji.
8. Przewodniczącym Komisji przetargowej powinien być komornik sądowy albo prawnik zatrudniony w Spółdzielni na umowę o pracę lub zlecenia. Przewodniczący Komisji kieruje jej pracami i reprezentuje ją na zewnątrz.
9. Wszelkie kwestie sporne, powstałe w toku postępowania przetargowego rozstrzyga Komisja przetargowa większością głosów.

§ 4 [Czynności przygotowawcze do przetargu]

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. 16¹ 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 [Przygotowanie lokalu do przetargu]

1. Przed ustalonym terminem przetargu Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzje o wykonaniu niezbędnego remontu zbywanych lokali po zasięgnięciu opinii właściwej administracji osiedla.
2. Zlecenie sporządzenia operatu szacunkowego w celu określenia wartości rynkowej lokalu oraz wartości planowanych do poniesienia nakładów i jego odbiór podlega kompetencji Z-cy Prezesa ds. Inwestycji i Remontów.
3. Podstawą sporządzenia operatu szacunkowego na datę wygaśnięcia prawa do lokalu celem rozliczenia wkładu mieszkaniowego (budowlanego) z osobami uprawnionymi jest taki stan techniczny lokalu, w jakim został on oddany do dyspozycji Spółdzielni.
4. Przedmiotem przetargu jest lokal w takim stanie technicznym, w jakim znajduje się w dniu ogłoszenia przetargu.

§6 [Cena wywoławcza]

1. Ceną wywoławczą w przetargu jest wartość rynkowa lokalu ustalona zgodnie z § 2 pkt. 6 niniejszego Regulaminu .
2. W przypadku bezskutecznego przeprowadzenia przetargu, Zarząd ogłaszając II lub III przetarg zgodnie z przyjętymi zasadami może dokonać obniżki ceny wywoławczej, ustalonej zgodnie z §6 ust. 1 Regulaminu. Obniżka ceny wywoławczej nie może przekroczyć łącznie wysokości 3- letnich kosztów utrzymania odzyskanego lokalu. Obniżka ceny wywoławczej przekraczającą łącznie wysokości 3- letnich kosztów utrzymania odzyskanego lokalu wymaga zgody Rady Nadzorczej wydanej w formie uchwały.
3. 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.

§ 7 [Ogłoszenie przetargu]

1. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu zamieszczając ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Biura Zarządu Spółdzielni, klatkach schodowych budynków mieszkalnych WSM, na stronie internetowej Spółdzielni, ogólnokrajowych portalach internetowych rynku nieruchomości oraz w prasie lokalnej i prasie o zasięgu ogólnokrajowym.
2. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu ogłasza się, co najmniej z dwutygodniowym wyprzedzeniem.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni;
 - 2) informację o rodzaju przetargu oraz jego przedmiocie;
 - 3) opis i lokalizację lokalu/lokali stawianych na przetarg;
 - 4) termin postawienia lokalu/lokali do dyspozycji nabywcy;

- 5) cenę wywoławczą;
 - 6) wysokość wadium oraz termin i sposób jego wpłaty;
 - 7) informacje o warunkach uczestnictwa w przetargu, ze wskazaniem miejsc, w jakich dostępny jest formularz oferty, o którym mowa w ust. 5 oraz informacji, z której wynikać będzie, że oferty niezłożone na formularzu oferty będą odrzucane przez Komisję Przetargową.
 - 8) dane kontaktowe, gdzie zainteresowane osoby mogą uzyskać bliższe informacje na temat lokali oraz możliwości ich obejrzenia;
 - 9) miejsce i termin składania ofert;
 - 10) miejsce i termin otwarcia ofert;
 - 11) skutki odstąpienia od przetargu i podpisania umowy;
 - 12) zastrzeżenie o możliwości odwołania przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyn;
 - 13) *wykreślony*
 - 14) pouczenie o obowiązku stawienia się oferentów w miejscu i czasie otwarcia ofert pod rygorem braku możliwości uczestniczenia w dalszej procedurze przetargowej;
 - 15) pouczeniu o obowiązku zapoznania się z treścią niniejszego Regulaminu i akceptacji jego postanowień przed złożeniem pisemnej oferty na formularzu, o którym mowa w ust. 5;
 - 16) informację, że osoby które nie wygrały przetargu na dany lokal mają możliwość przystąpienia do przetargu ustnego ograniczonego na inny lokal, na który nie została złożona żadna oferta – na zasadach określonych w § 9b.
- 3a. Ogłoszenie o przetargu publikowane w prasie lokalnej i prasie o zasięgu ogólnokrajowym powinno zawierać co najmniej:
- 1) nazwę i adres Spółdzielni;
 - 2) informacje o rodzaju przetargu oraz jego przedmiocie
 - 3) dane kontaktowe, gdzie zainteresowane osoby mogą uzyskać bliższe informacje na temat lokali oraz możliwości ich obejrzenia;
 - 4) miejsce i termin składania ofert;
 - 5) miejsce i termin otwarcia ofert;
4. *wykreślony*
5. Formularz oferty na jakim osoby przystępujące do przetargu składają swoje oferty stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu. Formularz oferty dostępny jest do pobrania na stronie internetowej oraz w Administracjach Osiedli oraz Biurze Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 8 [Wadium]

1. 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. 17¹² u.s.m.
 - 2) 1000 zł - dla garaży jedno- i wielostanowiskowych i udziałów we współwłasności garaży wielostanowiskowych.
2. Kopię dowodu wniesienia wadium dołącza się do oferty.
3. Wadium jest wnoszone na konto wskazane przez Spółdzielnię w ogłoszeniu.
4. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą:
 - 1) zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom, oprócz wygrywającego, najpóźniej w ciągu 7 dni od daty zatwierdzenia protokołu z przetargu;
 - 2) wycofania się z uczestnictwa w przetargu, jeśli to nastąpiło przed dniem rozstrzygnięcia przetargu;
 - 3) unieważnienia przetargu.

5. Oferent traci wadium, jeśli w terminie 40 dni od daty wygrania przetargu nie wpłaci na konto Spółdzielni zaoferowanej w przetargu kwoty, a decyzja Zarządu Spółdzielni o wyborze zwycięskiego oferenta traci ważność.
6. Wysokość wadium zaliczana jest na poczet zaoferowanej ceny nabycia prawa do lokalu.

§ 9 [Przebieg przetargu]

1. Przetarg odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu i składa się, z zastrzeżeniem § 9b Regulaminu, z dwóch etapów:
 - 1) Etap pisemny nieograniczony – w którym oferenci składają pisemne oferty w miejscu i czasie określonym w ogłoszeniu o przetargu, zgodnie z postanowieniami § 7,
 - 2) Etap ustny ograniczony- w którym oferenci, którzy złożyli na dany lokal pisemną ważną ofertę w etapie pisemnym nieograniczonym, biorą udział w ustnej licytacji, na zasadach określonych w § 9a.
2. Komisja przetargowa zgodnie z trybem postępowania wykonuje następujące czynności:
 - 1) odczytanie warunków przetargowych;
 - 2) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy;
 - 3) potwierdzenie prawidłowości wniesienia wadium;
 - 4) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki przetargu lub ich pełnomocników posiadających pełnomocnictwa udzielone w formie aktu notarialnego;
 - 5) sprawdzenie ofert złożonych w etapie pisemnym nieograniczonym;
 - 6) sporządzenie protokołu z etapu pisemnego nieograniczonego, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do Regulaminu, zawierającego:
 - a) Wskazanie ilości ofert złożonych w etapie ustnym nieograniczonym na dany lokal,
 - b) Wskazanie ofert cenowych złożonych przez poszczególnych uczestników na dany lokal,
 - c) Wskazanie najwyższej oferty cenowej złożonej przez uczestników na dany lokal, która to oferta cenowa – po zaokrągleniu w górę do kwoty będącej wielokrotnością liczby 1000 – stanowi cenę wywoławczą w licytacji danego lokalu w etapie ustnym ograniczonym,
 - d) Kolejność licytowanych lokali w etapie ustnym ograniczonym,
 - e) Informację o lokalach, na które nie złożono żadnej oferty w etapie pisemnym nieograniczonym wraz z informacją, że wobec tych lokali zostanie przeprowadzony przetarg ustny ograniczony na lokale, na które nie złożono żadnej oferty, zgodnie z postanowieniami § 9b Regulaminu.
3. Pisemne oferty przetargowe przyjmowane są w Kancelarii w siedzibie Spółdzielni tj. w Warszawie przy ul. Elbląskiej 14, w zamkniętych kopertach, opatrzonej napisem „Przetarg na lokal nr przy ul.”. Pracownik Spółdzielni opisuje na kopercie oraz w dzienniku korespondencji datę i godzinę złożenia pisemnej oferty.
4. Oferta niespełniająca wymogów zawartych w Regulaminie będzie odrzucona i nie będzie brana pod uwagę w przetargu
5. Oferty należy składać w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, oferty złożone po terminie pozostawia się bez rozpatrzenia.
6. Pisemna oferta powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, (nazwa firmy w przypadku osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych), dokładny adres i telefon oferenta; a także o ile oferent go posiada – numer NIP i PESEL
 - 2) wskazanie lokalu, którego dotyczy oferta;
 - 3) oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszym Regulaminem i warunkami przetargu oraz o przyjęciu tych warunków bez zastrzeżeń;
 - 4) ofertę cenową nabycia prawa do danego lokalu nie mniejszą od ceny wywoławczej;
 - 5) dowód wpłaty wadium;

- 6) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu;
- 7) własnoręczny podpis oferenta;
- 8) *wykreślony*
7. Licytację w etapie ustnym ograniczonym przeprowadza się, jeżeli na dany lokal złożono więcej niż jedną ofertę w etapie pisemnym nieograniczonym.
8. W przypadku złożenia tylko jednej ważnej pisemnej oferty w etapie pisemnym nieograniczonym na dany lokal, lokal zostaje nabyty przez jedyne go oferenta za cenę podaną w ofercie pisemnej.
9. W przypadku braku ofert na dany lokal zastosowanie znajdują postanowienia § 9b Regulaminu.
10. W przypadku, gdy najwyższe oferty cenowe złożone przez uczestników na dany lokal w etapie pisemnym nieograniczonym są równe, zaś żaden z oferentów nie przystąpił do etapu ustnego ograniczonego, lokal zostaje nabyty przez oferenta który jako pierwszy złożył najwyższą ofertę cenową, z uwzględnieniem postanowień ust. 3.
11. Komisja Przetargowa może odrzucić złożoną ofertę w przypadku niestawienia się oferenta w miejscu i czasie otwarcia ofert.

§ 9a [Przebieg etapu ustnego ograniczonego]

1. W etapie ustnym ograniczonym biorą udział wyłącznie oferenci, którzy złożyli ważną i nieodrzuconą przez Komisję Przetargową pisemną ofertę w etapie pisemnym nieograniczonym na dany lokal.
2. Komisja Przetargowa określa kolejność licytacji lokali w etapie przetargu ustnego ograniczonego w ten sposób, że w pierwszej kolejności licytowane są lokale na które złożono największą ilość ofert, w ostatniej kolejności zaś lokale, na które złożono najmniejszą ilość ofert. W przypadku, gdy na dane lokale złożono taką samą ilość ofert, o kolejności licytacji tych lokali decyduje Przewodniczący Komisji.
3. Licytację w etapie ustnym ograniczonym prowadzi Przewodniczący Komisji.
4. Przewodniczący Komisji otwiera etap ustny ograniczony, przekazując oferentom warunki przetargu wymienione w paragrafie 8 ust. 5 i paragrafie 9a oraz listę uczestników. Następnie Przewodniczący wywoła licytację, ogłaszając cenę wywoławczą, w dalszej kolejności wezwie uczestników do zgłaszania postąpień.
5. Cenę wywoławczą za dany lokal w etapie ustnym ograniczonym, z zastrzeżeniem ust. 5a, stanowi najwyższa oferta cenowa złożona przez uczestników na dany lokal w etapie pisemnym nieograniczonym – po zaokrągleniu w górę do kwoty będącej wielokrotnością liczby 1000.
- 5a. W przypadku, gdy najwyższa oferta cenowa złożona przez uczestników w etapie pisemnym nieograniczonym stanowi wielokrotność liczby 1000, cenę wywoławczą na dany lokal w etapie ustnym ograniczonym stanowi najwyższa oferta cenowa powiększona o kwotę 1000 zł.
6. Kwota kolejnych postąpień wynosi 1000 zł (słownie tysiąc złotych) lub jej wielokrotność.
7. Jeżeli po zgłoszeniu postąpienia przez jednego z uczestników, prowadzący licytację trzykrotnie ogłosi cenę i żaden z pozostałych uczestników licytacji nie zgłosi dalszego postąpienia Przewodniczący Komisji udziela przybicia na rzecz tego uczestnika. Przewodniczący Komisji ogłasza imię i nazwisko albo nazwę (firmę) uczestnika, który wygrał licytację oraz wylicytowaną cenę.

§ 9b [Przebieg przetargu ustnego ograniczonego na lokale, na które nie złożono żadnej oferty]

1. Po otwarciu ofert złożonych w ramach danego postępowania przetargowego Komisja Przetargowa sporządza protokół, o którym mowa w § 9 ust. 2 pkt 6) wskazując, na które lokale nie złożono żadnej oferty oraz informując uczestników przetargu, iż mają możliwość przystąpienia do przetargu ustnego ograniczonego na lokale, na które nie złożono żadnej oferty.
2. Przetarg ustny ograniczony na lokale, na które nie złożono żadnej oferty odbywa się po zakończeniu licytacji, o których mowa w § 9a Regulaminu.
3. 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.
4. Komisja przetargowa określa kolejność licytacji lokali w przetargu ustnym ograniczonym na lokale, na które nie złożono żadnej oferty, kierując się przede wszystkim zainteresowaniem uczestników licytowanymi lokalami.
5. Licytację w etapie ustnym ograniczonym lokal, na który nie złożono żadnej oferty, prowadzi Przewodniczący Komisji.
6. Przewodniczący Komisji otwiera etap ustny ograniczony, podając uczestnikom warunki przetargu wymienione w paragrafie 8 ust. 5 i paragrafie 9b oraz listę uczestników. Następnie Przewodniczący wywołuje licytację, ogłaszając cenę wywoławczą, w dalszej kolejności wezwie uczestników do zgłaszania postąpień.
7. Cenę wywoławczą na dany lokal w przetargu ustnym ograniczonym, na który nie złożono żadnej oferty, stanowi cena wywoławcza o której mowa w § 2 pkt 6) Regulaminu – po zaokrągleniu w górę do kwoty będącej wielokrotnością liczby 1000.
8. Kwota kolejnych postąpień wynosi 1000 zł (słownie tysiąc złotych) lub jej wielokrotność.
9. Prowadzący licytację wywołuje licytację, ogłaszając cenę wywoławczą, w dalszej kolejności wezwie uczestników do zgłaszania postąpień.
10. Jeżeli mimo trzykrotnego ogłoszenia ceny wywoławczej żaden z uczestników licytacji nie zgłosi postąpienia, Przewodniczący Komisji zamyka licytację, chyba, że stawiał się tylko jeden uczestnik licytacji i zadeklaruje kupno przedmiotu licytacji za cenę wywoławczą. W takiej sytuacji Przewodniczący Komisji udzieli przyzycia na jego rzecz.
11. Jeżeli po zgłoszeniu postąpienia przez jednego z uczestników, Przewodniczący Komisji trzykrotnie ogłosi cenę i żaden z pozostałych uczestników licytacji nie zgłosi dalszego postąpienia Przewodniczący Komisji udziela przyzycia na jego rzecz. Przewodniczący Komisji ogłasza imię i nazwisko albo nazwę (firmę) uczestnika, który wygrał licytację oraz wylicytowaną cenę.

§ 10 [Protokół z przetargu]

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 [Zatwierdzenie przetargu]

1. Po podjęciu decyzji ustalającej wynik przetargu Zarząd zawiadamia pisemnie jego uczestników.
2. Zarząd WSM odmawia zatwierdzenia przetargu, jeżeli odbył się on z naruszeniem niniejszego Regulaminu, w innych sytuacjach Zarząd zatwierdza przetarg i niezwłocznie przystępuje do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego po wypełnieniu warunków finansowych przez oferenta.
3. Zarząd może również unieważnić przetarg bez podania przyczyny z innych ważnych powodów.

§12 [Zawarcie umowy]

1. Z osobą, której oferta okazała się najkorzystniejsza oraz uiściła zaoferowaną kwotę, zostanie zawarta umowa o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu w formie aktu notarialnego. Koszty zawarcia aktu notarialnego, postępowania wieczysto -księgowego i uzyskania dokumentów niezbędnych do zawarcia aktu, pokrywa nabywca lokalu.
2. Rozliczenie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego z osobami uprawnionymi następuje niezwłocznie po zbyciu i uzyskaniu pieniędzy ze sprzedaży lokalu, w sposób wskazany w art. 11 ust. 2¹ i 2² oraz art. 17¹⁰ -17¹² ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Kwota wypłacana osobie uprawnionej nie może być wyższa od tej, jaką Spółdzielnia uzyskała w wyniku przeprowadzonego przetargu, pomniejszonej o koszt wykonanego remontu.
3. Rozliczenie z Administracją Osiedla obciążań widniejących na lokalu następuje niezwłocznie po zbyciu i uzyskaniu pieniędzy ze sprzedaży lokalu, zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 4 do niniejszego Regulaminu.

Dział III Postanowienia końcowe

§ 13

1. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się z niniejszym Regulaminem i przestrzegania zasad w nim zawartych.
2. Regulamin przetargowy powinien być udostępniony w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 14

1. Tekst jednolity niniejszego Regulaminu został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 17/2018 r. z dnia 30.07.2018 r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.
2. Uchyla się Regulamin przetargów na lokale odzyskane przez Spółdzielnię w celu zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności tych lokali przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 51/2010 z dnia 15.11.2010 r.

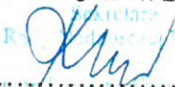
Uchwała nr ¹⁵...../2022
Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia^{28.02}.....2022 r.

w sprawie zmiany Regulaminu sprzedaży w trybie przetargu lokali stanowiących własność Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej


Rada Nadzorcza Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 41 ust. 2 w zw. z § 30 ust. 5 i 8 Statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwała co następuje:

- I. § 1 ust. 1 Regulaminu sprzedaży w trybie przetargu lokali stanowiących własność Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej 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 w ustanowieniu i zbyciu odrębnej własności lokalu w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa i wydania lokalu Spółdzielnia zbyciu podlega ekspektatywa uprawnionemu wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami pomniejszoną o wymagalne należności Spółdzielni.”
- II. W pozostałej części regulamin pozostaje bez zmian.
- III. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz RN WSM


.....

Przewodnicząca RN WSM


.....
mgr Zofia Paderywska


RADCA PRAWNY
GRZEGorz ABRAmEK

