

# REGULAMIN

## USTANAWIANIA PRAWA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ PRZETARGU NA USTANAWIANIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH W ZASOBACH OSTROŁĘCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

### POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zwrotu opróżnionego lokalu do dyspozycji Spółdzielni – OSM ustanawia prawo odrębnej własności tego lokalu:
  - na rzecz członka Spółdzielni, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłasza gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniesie wkład odpowiadający rynkowej wartości lokalu, określony przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Spółdzielnia zawiadamia członków Spółdzielni, którzy posiadają zawarte umowy o kolejność przydziału mieszkania spółdzielczego i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych indywidualnie wysyłając ofertę nabycia lokalu mieszkalnego/lokali mieszkalnych do wszystkich, którzy w dokumentach Spółdzielni mają aktualne adresy zamieszkania lub adres do korespondencji.
3. Spółdzielnia zawiadamia także wszystkich członków, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych o swojej ofercie poprzez publikację ogłoszenia w lokalnej prasie, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w budynku Spółdzielni wyznaczając termin składania ofert nabycia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz warunki, których spełnienie uprawnia do rozpatrzenia złożonej oferty.

Dopuszcza się możliwość podania w/w informacji w ogłoszeniu o planowanym przetargu.

#### § 2

1. Prawo nabycia odrębnej własności lokalu mieszkalnego mają członkowie Spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, o ile wniosą wkład odpowiadający rynkowej wartości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Za zaspokojone potrzeby mieszkaniowe uważa się posiadanie przez małżonków jako majątek wspólny albo jako majątek osobisty jednego z niżej wymienionych tytułów prawnych do lokali mieszkalnych na terenie Polski:
  - własności domu jednorodzinnego,
  - prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
  - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Zainteresowani nabyciem lokalu mieszkalnego członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu są zobowiązani do zapoznania się z niniejszym regulaminem oraz złożenia w sekretariacie Spółdzielni pisemnego oświadczenia - oferty zawierającego:
  - a) imię i nazwisko członka oraz małżonka - przyszłego współwłaściciela, jeżeli pozostaje w związku małżeńskim i trwa ustrój małżeńskiej wspólności majątkowej,
  - b) oświadczenie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu proponowanego w ogłoszeniu,
  - c) oświadczenie o zaakceptowaniu wysokości wskazanej w ogłoszeniu wartości rynkowej lokalu mieszkalnego,
  - d) oświadczenia o braku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
  - e) oświadczenie o zapoznaniu się z postanowieniami niniejszego regulaminu,
  - f) zobowiązanie o wpłaceniu na konto Spółdzielni ceny rynkowej lokalu mieszkalnego w terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni,
  - g) datę złożenia oświadczenia - oferty.

Wzór treści oświadczenia - oferty stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
4. Oferta, która nie spełnia warunków określonych w ust. 3 nie może być rozpatrzona.
5. Wyłonienia członka Spółdzielni z najdłuższym okresem oczekiwania na mieszkanie spółdzielcze wg numeru umowy o kolejność przydziału mieszkania dokonuje Zarząd Spółdzielni w oparciu o dokumentację członkowską zgromadzoną w Spółdzielni.
6. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych na jeden lokal mieszkalny, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący, a warunkiem ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej tego lokalu w terminie określonym w ofercie Spółdzielni.

7. Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego jest określana na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Spółdzielni.

### § 3

1. Po dokonanim wyborze oferenta, Spółdzielnia rozpoczyna procedurę związaną z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia odrębnej własności lokalu na rzecz wybranego członka, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłosił gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu oraz dokonał wpłaty w pełnej wysokości wartości rynkowej lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca lokalu nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i czasie zawarcia aktu notarialnego, Spółdzielnia może odstąpić od zawarcia umowy lub wyznaczyć inny termin.
3. Uznanie przez Zarząd Spółdzielni prawa pierwszeństwa nabycia lokalu wystawionego do przetargu – dla członka, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłasza gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu powoduje wycofanie lokalu mieszkalnego z przetargu i unieważnienie przetargu.

### § 4

Jeżeli uprawnieni członkowie Spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych posiadający zawarte umowy o kolejność przydziału mieszkania spółdzielczego nie skorzystają z oferty zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w terminie wyznaczonym im przez Spółdzielnię na udzielenie wiążącej odpowiedzi na w/w ofertę i zawartą w ogłoszeniu prasowym - Spółdzielnia organizuje przetarg nieograniczony na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego/lokali mieszkalnych - dla wszystkich osób zainteresowanych nabyciem tego lokalu mieszkalnego.

### PRZETARG USTNY NIEOGRANICZONY

### § 5

1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni w formie przetargu ustnego nieograniczonego (licytacji).
2. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w Administracji Osiedla nr 1 i Administracji Osiedla nr 2, a także na stronie

internetowej Spółdzielni [www.osm.ostroleka.pl](http://www.osm.ostroleka.pl) co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

3. W jednym ogłoszeniu o przetargu można zamieszczać informacje o przetargach na więcej niż jeden lokal mieszkalny.
4. Ogłoszenie winno zawierać w szczególności:
  - a) nazwę i adres Spółdzielni,
  - b) adres i lokalizację lokalu mieszkalnego/ lokali, których przetarg dotyczy,
  - c) cenę wywoławczą ustaloną w oparciu o operat szacunkowy wyceny lokalu mieszkalnego sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - d) wysokość wadium oraz termin i sposób ich wniesienia,
  - e) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
  - f) informację o terminach udostępnienia lokalu mieszkalnego do oględzin,
  - g) zastrzeżenie o prawie Spółdzielni do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny,
  - h) inne warunki przetargu,
  - i) informację o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy.
5. Przetarg przeprowadza komisja w składzie co najmniej 3 osobowym powołana zarządzeniem Prezesa Zarządu Spółdzielni.

W skład komisji przetargowej wchodzi:

- Członek Rady Nadzorczej Spółdzielni delegowany przez Radę Nadzorczą. W skład komisji nie powinien wchodzić członek Komisji Rewizyjnej;
- pracownicy Działu Członkowsko-Mieszkaniowego i Windykacji,
- pracownik Działu Finansowo- Księgowego;
- Członek Zarządu w charakterze obserwatora.

6. Zarządzenie Prezesa Spółdzielni zawiera także:

- adres lokalu mieszkalnego którego przetarg dotyczy,
- termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
- cenę wywoławczą ustaloną w oparciu o operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego z wyceny lokalu mieszkalnego,
- kwotę wadium i termin jego wniesienia,
- kwotę minimalnego postąpienia.

## § 6

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne lub pełnomocnicy tych osób posiadający pełnomocnictwo do występowania w ich imieniu.
2. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

- 1) Przedstawienie dowodu wpłacenia na konto Spółdzielni wadium w wysokości wymienionej w ogłoszeniu o przetargu,
  - 2) okazanie dowodu tożsamości i podanie numeru PESEL,
  - 3) złożenie stosownych pełnomocnictw, jeżeli osoba fizyczna, nie działa osobiście.
  - 4) przedłożenie przez osobę rozwiedzioną postanowienia Sądu o orzeczeniu rozwodu lub unieważnieniu małżeństwa, a przez wdowę, wdowca udokumentowanie stanu cywilnego.
3. Osoby przystępujące do przetargu wypełniają kartę uczestnika przetargu, która jest załącznikiem do protokołu przetargu.
- Wzór karty uczestnika przetargu stanowi załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.
4. Osoba, która nie spełnia wymogów określonych w ust. 2 nie zostaje dopuszczona do przetargu przez Komisję.

## § 7

1. Zakres działania komisji przetargowej obejmuje:
- a) odczytanie warunków przetargowych,
  - b) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
  - c) potwierdzenie wniesienia wadium,
  - d) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób, które spełniły warunki określone w § 6,
  - e) podanie charakterystyki lokalu mieszkalnego (położenie, kondygnacja i ewentualnie inne dane),
  - f) podanie wysokości postąpień,
  - g) przeprowadzenie licytacji,
  - h) sporządzenie protokołu przetargowego.

## § 8

1. Prowadzącym przetarg jest przewodniczący komisji przetargowej lub z-ca przewodniczącego po przekazaniu tych czynności przez przewodniczącego komisji.
2. Po wywołaniu przetargu prowadzący przetarg podaje do wiadomości:
- adres, położenie, powierzchnię lokalu, ilość izb oraz stan techniczny w jakim znajduje się lokal mieszkalny,
  - cenę wywoławczą lokalu mieszkalnego,
  - kwotę wadium,
  - kwotę postąpienia,

a następnie prowadzi ustną licytację każdego lokalu mieszkalnego, który jest przedmiotem przetargu.

3. Prowadzący przetarg rozpoczyna licytację i podaje minimalną cenę do licytacji w pierwszym postąpieniu tj. cenę wywoławczą + minimalna kwota postąpienia.
4. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie coraz to wyższe ceny w kolejnych postąpieniach uwzględniające najwyższą cenę z ostatniego postąpienia plus obowiązującą minimalną kwotę postąpienia.
5. Po ustaniu zgłaszania postąpień prowadzący przetarg wywołuje trzykrotnie ostatnią zaoferowaną cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby, która zaoferowała najwyższą cenę i przetarg wygrała.
6. Przetarg przeprowadza się w oparciu o kartę licytacji przetargu, która stanowi załącznik do protokołu przetargu.

Wzór karty licytacji przetargu stanowi załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu.

#### § 9

1. Przetarg jest ważny, jeżeli zgłosił w nim udział co najmniej jeden uczestnik i zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
2. Zarząd Spółdzielni może odwołać lub unieważnić przetarg na każdym jego etapie bez podania przyczyny.

#### § 10

1. Protokół z przetargu winien zawierać informacje o:
  - 1) terminie, miejscu przetargu,
  - 2) charakterystyce oferowanego lokalu mieszkalnego,
  - 3) przedmiocie spełnienia przez przystępujących do przetargu jego warunków,
  - 4) kwocie wywoławczej, wysokości kolejnych postąpień i osób je dokonujących,
  - 5) imieniu, nazwisku i adresie osoby wyłonionej w przetargu jako nabywcy lokalu,
  - 6) wysokości najwyższej kwoty uzyskanej w wyniku licytacji,
  - 7) dacie sporządzenia protokołu.
2. Protokół z przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.
3. Na zakończenie przetargu prowadzący przetarg informuje o terminie załatwienia spraw formalnych związanych z uzyskaniem odrębnej własności nabytego lokalu mieszkalnego.
4. Zatwierdzenia wyników przetargu dokonuje Zarząd Spółdzielni. Decyzja Zarządu jest ostateczna.

5. Spółdzielnia potwierdza na piśmie i zawiadamia uczestnika przetargu o wygraniu przetargu, terminie wpłaty na konto Spółdzielni ceny z przetargu i o pozostałych formalnościach.

## § 11

1. Osoba/małżonkowie wygrywająca/y przetarg jest zobowiązana w terminie 14 dni od terminu przetargu wpłacić na konto Spółdzielni cenę nabycia lokalu mieszkalnego zaoferowaną w przetargu oraz opłatę z tytułu kosztów poniesionych przez Spółdzielnię za wykup gruntu pod budynkiem.
2. Jeżeli osoba wygrywająca przetarg wystąpiła o kredyt bankowy na pokrycie ceny nabycia lokalu mieszkalnego, zobowiązana jest w terminie określonym w ust. 1 wpłacić tę cenę na konto Spółdzielni, w przypadku nie wniesienia wpłaty, przedłożyć zaświadczenie o udzieleniu kredytu wystawione przez bank. Na wniosek osoby wygrywającej przetarg Zarząd Spółdzielni może przedłużyć termin wpłaty części ceny lokalu mieszkalnego pokrywanej kredytem bankowym do terminu wynikającego z rozpatrzenia i załatwienia wniosku kredytowego przez bank kredytujący.
3. Po dokonaniu czynności, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 Spółdzielnia wyznacza termin na zawarcie notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych, koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym, podatek od czynności cywilno-prawnych obciążają członka/osobę wygrywającą przetarg, na rzecz której następuje ustanowienie odrębnej własności lokalu.
5. Obowiązek uiszczenia opłat, o których mowa w art. 4 ust. 2 i 5 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845, 1230 z późniejszymi zmianami) powstaje od chwili postawienia lokalu mieszkalnego do dyspozycji osoby wygrywającej przetarg po jego protokolarnym przekazaniu. Lokal mieszkalny powinien być przejęty od Spółdzielni w terminie 30 dni od daty postawienia go do dyspozycji.
6. Nie spełnienie warunków określonych w ustępie 1 i ustępie 2 jak również nie przystąpienie do zawarcia notarialnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego powoduje utratę wadium i uprawnia Spółdzielnię do odstąpienia od zawarcia umowy.

## § 12

1. Wadium zostaje zwrócone w terminie do 3 dni roboczych od dnia:

- a) odwołania lub unieważnienia przetargu,
  - b) zamknięcia przetargu poprzez wyłonienie wygrywającego - dotyczy osób, które nie wylicytowały najwyższej kwoty.
2. Wadium wniesione przez wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet wylicytowanej kwoty.
  3. Osoba, która wygrała przetarg traci wadium, jeśli nie dokona wpłaty wylicytowanej ceny lokalu mieszkalnego w przetargu oraz opłaty z tytułu kosztów poniesionych przez Spółdzielnię za wykup gruntu pod budynkiem w terminie określonym i wymienionym w pisemnym potwierdzeniu wygrania przetargu sporządzonym przez Spółdzielnię lub w terminie przedłużonym przez Zarząd Spółdzielni w przypadku korzystania z kredytu bankowego.

### § 13

1. W przypadku, gdy pierwszy przetarg nieograniczony zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd przeprowadza drugi przetarg nieograniczony. Każdy kolejny przetarg odbywa się na podstawie zarządzenia Prezesa Zarządu Spółdzielni, który cenę wywoławczą do przetargu ustala w oparciu o operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego.
2. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o ponownej wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego lokalu mieszkalnego wystawionego do przetargu, jeżeli kolejne przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym, nikt nie wpłacił wadium w terminie z ogłoszenia o przetargu i nikt nie przystąpił do przetargu.

### § 14

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Jednocześnie traci moc obowiązującą regulamin „Ustanawiania prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz przetargu na ustanawianie odrębnej własności lokali mieszkalnych w zasobach Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 26.01.2010 r. Uchwałą nr 5/2010 i zmieniony w dniu 15.05.2015 r. uchwałą nr 19 z 2015 r.
3. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.05.2019 r. Uchwałą nr 28/05/2019 r.