

**Regulamin  
sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych  
stanowiących własność  
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej  
„Pracowników Łączności”**

**Rozdział I  
Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu określenie zasad sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
  - 1) Regulaminie – należy przez to rozumieć niniejszy Regulamin sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni;
  - 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).
  - 3) lokalach – należy przez to rozumieć samodzielne lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi w rozumieniu ustawy o własności lokali,
  - 4) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Pracowników Łączności” z siedzibą w Warszawie przy ul. Hołówni 3;
  - 5) WZC – należy przez to rozumieć Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni;
  - 6) Zarząd – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni..

§ 2

Lokale mogą zostać przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lub w drodze bezprzetargowej na rzecz osób uprawnionych w rozumieniu przepisów Regulaminu.

**Rozdział II  
Przetarg**

§ 3

1. Lokale mogą zostać przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.
2. Wykaz lokali podlegających sprzedaży sporządza Zarząd, działając na podstawie uchwał WZC, po dokonaniu analizy co do braku prawnych przeszkód wyłączających sprzedaż.
3. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu lub żaden z uczestników nie zaoferował ceny ofertowej ponad cenę wywoławczą.
4. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, można dokonywać kolejnych przetargów.
5. W przypadku braku ofert w ramach ogłoszonego pierwszego przetargu na sprzedaż lokali mieszkalnych, Zarząd Spółdzielni upoważniony jest do obniżenia ceny wywoławczej lokali:
  - przy drugim przetargu do 15%,
  - przy kolejnych maksymalnie do 30%.

#### § 4

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Zarząd.
2. Zarząd podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, z zastrzeżeniem § 11 ust. 6.
3. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

#### § 5

1. Zarząd podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Ogłoszenie o przetargu upublicznia się poprzez wywieszenie pisemnego ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, publikację w prasie i przy użyciu elektronicznych środków przekazu lub komunikacji.
2. W jednym ogłoszeniu o przetargu można zamieszczać informacje o przetargach na więcej niż jeden lokal.
3. W ogłoszeniu o przetargu, o którym mowa w ust. 2, określa się odpowiednio:
  - 1) nazwę Spółdzielni,
  - 2) wykaz lokali objętych przetargiem,
  - 3) powierzchnię lokali,
  - 4) cenę wywoławczą lokali,
  - 5) terminy i zasady dokonywania wizji lokalnych,
  - 6) termin i miejsce przetargu,
  - 7) informacje na temat wadium: wysokość, formę, termin i miejsce jego wniesienia,
  - 8) dodatkowe informacje w biurze Spółdzielni.

#### § 6

1. Cena wywoławcza lokalu obejmuje wartość lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi w rozumieniu ustawy.
2. Cenę wywoławczą sprzedaży ustala się w wysokości nie niższej niż jej aktualna wartość.
3. Przez aktualną wartość, o której mowa w ust. 2 rozumie się wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
4. Cenę lokalu powiększa się o kwotę uiszczoną przez Spółdzielnię rzeczoznawcy majątkowemu za sporządzenie operatu szacunkowego.

#### § 7

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wniesienie wadium.
2. Wadium jest wnoszone przez uczestników przetargu w formie pieniężnej.
3. Wysokość wadium ustala się w wysokości 1,5 % ceny wywoławczej lokalu.
4. Dowód wniesienia wadium przez uczestnika przetargu podlega przedłożeniu Zarządowi przed otwarciem przetargu i jest warunkiem uczestnictwa w przetargu. W razie uzasadnionych wątpliwości Zarząd większością głosów może odmówić uznania przedłożonego dowodu wniesienia wadium. Zarząd może także odmówić uznania dowodu wniesienia wadium, jeżeli wpłata wadium dokonana przez określonego uczestnika przetargu nie została potwierdzona w banku, w którym Spółdzielnia ma rachunek bieżący, na minimum 24 godziny przed rozpoczęciem przetargu.
5. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia lokalu.
7. Uczestnicy, którzy chcą finansować nabycie lokalu z kredytu hipotecznego, mają, pod rygorem wykluczenia z przetargu lub unieważnienia jego wyników, poinformować o tym fakcie Zarząd przy przedłożeniu dowodu wniesienia wadium.

## § 8

Jeżeli w przetargu startuje osoba będąca w jakimkolwiek stopniu powinowactwa lub pokrewieństwa z członkiem Zarządu – to taki członek zarządu podlega niezwłocznemu wyłączeniu z prac Zarządu w zakresie organizacji przetargu. Wyłączenie następuje na wniosek członka Zarządu lub Prezesa Zarządu.

## § 9

1. Prezes Zarządu sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Protokół powinien zawierać informacje o:
  - 1) terminie i miejscu przetargu,
  - 2) oznaczeniu lokali będących przedmiotem przetargu wraz z ich oznaczeniem według księgi wieczystej, jeżeli taka jest dla lokalu założona,
  - 3) obciążeniach lokali,
  - 4) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez uczestników przetargu,
  - 5) osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu, wraz z uzasadnieniem;
  - 6) członkach Zarządu wyłączonych na podstawie § 8 Regulaminu, wraz z uzasadnieniem;
  - 7) cenie wywoławczej lokali oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu,
  - 8) imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca lokalu,
  - 9) imionach i nazwiskach członków Zarządu,
  - 10) dacie zawarcia umowy sprzedaży lokalu lub przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu,
  - 11) dacie sporządzenia protokołu.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla Zarządu, a jeden dla osoby ustalonej jako nabywca lokalu.
3. Protokół przeprowadzonego przetargu podpisują członkowie Zarządu.
4. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego albo z przyczyn związanych z finansowaniem nabycia lokalu przez zwycięzcę przetargu, przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego.

## § 10

1. Z zastrzeżeniem przepisów § 8 ust. 3 i przepisów § 13 Zarząd, oraz uczestnik przetargu mogą żądać unieważnienia przeprowadzonego przetargu i zawartej w jego wyniku umowy, jeżeli strona tej umowy, inny uczestnik przetargu lub osoba działająca w porozumieniu z którąś z tych osób wpłynęła na wynik przetargu w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami. Jeżeli umowa została zawarta na cudzy rachunek, jej unieważnienia może żądać także ten, na czyj rachunek umowa została zawarta, lub dający zlecenie.
2. Uprawnienie powyższe wygasa z upływem miesiąca od dnia, w którym uprawniony dowiedział się o istnieniu przyczyny unieważnienia, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zawarcia umowy.
3. W przypadku powzięcia informacji skutkujących unieważnieniem przetargu, przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu, Zarząd Spółdzielni wstrzymuje czynności związane ze zbyciem lokalu.



§ 11

1. Prezes Zarządu otwiera przetarg, przekazując uczestnikom przetargu niezbędne informacje, z określonych w § 5 ust. 3. Podaje także do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.
2. Prezes Zarządu informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny nastąpi wyłonienie zwycięzcy przetargu i dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
3. O wysokości ceny zgłaszanej przez uczestników (postąpienia) decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
4. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
6. Po ustaniu zgłaszania postąpień Prezes Zarządu wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.

§ 12

1. Z zastrzeżeniem ust. 2, Zarząd zawiadamia zwycięzcę przetargu ubiegającego się o nabycie lokalu o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, z tym, że termin ten nie powinien być krótszy niż 7 dni, a dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
2. Jeżeli zwycięzca przetargu, zgłosi Zarządowi fakt finansowania nabycia lokalu z kredytu hipotecznego, Zarząd na wniosek zwycięzcy przetargu zgłoszony nie później niż w dniu przetargu, wyznacza termin na podpisanie przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego, w terminie nie krótszym niż 7 dni, a dłuższym niż 14 dni od dnia przetargu. Umowa ostateczna sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego powinna być zawarta w terminie nie dłuższym niż 45 dni od dnia podpisania umowy przedwstępnej.
3. Koszty sporządzenia aktu ponosi nabywca lokalu.
4. Jeżeli ubiegający się o nabycie lokalu nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1 lub ust. 2, Spółdzielnia odstępuje od zawarcia umowy, a wpłacone przez zwycięzcę przetargu wadium nie podlega zwrotowi. W zawiadomieniu zamieszcza się stosowną informację na ten temat.

§ 13

1. Nabywca może przeznaczyć lokal wyłącznie na cele mieszkalne.
2. Zarząd może unieważnić przetarg w razie powzięcia informacji o innym przeznaczeniu lokalu przez zwycięzcę przetargu, niż opisany w ust. 1. W takiej sytuacji nie mają zastosowania terminy określone w § 10.
3. Spółdzielnia zastrzega prawo do wpisania stosownej klauzuli (o przeznaczeniu przedmiotowego lokalu wyłącznie na cele mieszkalne) do umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

§ 14

Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia jego uchwalenia tj. od ... 22 listopada 2012 r. ....

Spółdzielnia Budowlano-mieszkaniowa  
Pracowników Łączności  
00-749 Warszawa, ul. T. Hołóweki 3  
tel. 22 841-37-88  
NIP 525-10-00-537 REGON 000491512

Spółdzielnia Budowlano-mieszkaniowa  
Pracowników Łączności  
Zarząd