

REGULAMIN DZIAŁANIA KOMISJI PRZETARGOWEJ ORAZ ZASAD ORGANIZOWANIA PRZETARGU NA LOKALE MIESZKALNE W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KAROLEW” W ŁODZI

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U z 2003 r. nr 188 poz.1848 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U.119 z 2003 r. poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
3. Statut Spółdzielni.



I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Przedmiotem przetargu są lokale mieszkalne odzyskane w wyniku:
 - a. wygaśnięcia prawa do lokalu,
 - b. wygaśnięcia lub wypowiedzenia umowy najmu i postawione do dyspozycji Spółdzielni.
2. W celu wyłonienia osoby, która uzyskuje prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego (ekspektatywy odrębnej własności lokalu, odrębnej własności lokalu, umowy najmu) Spółdzielnia organizuje przetarg ustny w formie licytacji.
3. Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny.

§ 2

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa zwana dalej „Komisją”.
2. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby będące w składzie Komisji.

II. Komisja Przetargowa – skład, zakres działania, uprawnienia i odpowiedzialność.

§ 3

1. Komisja powoływana jest uchwałą przez Zarząd Spółdzielni.
2. Komisja działa w składzie co najmniej 4 osobowym.
W skład Komisji wchodzi:
 - Przewodniczący Komisji;
 - Sekretarz;
 - Członek – przedstawiciel Rady Nadzorczej wskazany przez Radę;
 - Członek – pracownik Spółdzielni.
3. W pracach Komisji z głosem doradczym może uczestniczyć – w miarę potrzeb osoba wykonująca obsługę prawną Spółdzielni.

§ 4

Do zakresu działania Komisji należy:

- a) czuwanie nad właściwym zorganizowaniem przetargu,
- b) przeprowadzenie przetargu,
- c) przekazanie Zarządowi Spółdzielni wyników przetargu w formie protokołu.

§ 5

1. Komisja ma prawo wglądu do dokumentów związanych z realizowaniem zadań określonych w §4.
2. Wnioski Komisji wraz z ich uzasadnieniem przedstawiane są Zarządowi Spółdzielni.

§ 6

Przewodniczący Komisji i jej członkowie odpowiadają za terminowe i rzetelne wykonanie nałożonych na Komisję zadań.



III. Organizowanie przetargów.

§ 7

1. Zarząd Spółdzielni zatwierdza wniosek Działu Członkowskiego i Terenowo – Prawnego dotyczący zorganizowania przetargu na lokale mieszkalne określając:
 - lokale postawione do przetargu,
 - prawo do lokalu,
 - cenę wywoławczą,
 - wysokość kwoty postąpienia,
 - termin przetargu,
 - treść ogłoszenia o przetargu.
2. Przetarg odbywa się spośród osób fizycznych, osób prawnych oraz ułomnych osób prawnych zainteresowanych nabyciem prawa do lokalu.
3. Jeżeli w pierwszym terminie przetargu nie wyłoniono nabywcy prawa do pierwszeństwa zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu organizowany jest ponowny przetarg, z możliwością obniżenia ceny wywoławczej.

Cena wywoławcza może być obniżona najwyżej do 80% oszacowanej wartości lokalu.
4. Przy kierowaniu lokalu na przetarg stosuje się następujące zasady ustalania cen:
 - a) cena wywoławcza w pierwszym terminie przetargu stanowi wysokość wkładu budowlanego ustalonego wg operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego
 - b) cena wywoławcza w drugim i następnym terminie przetargu może być obniżona maksymalnie o 10% od ceny wywoławczej z poprzedniego przetargu.

§ 8

1. Przetarg poprzedza ogłoszenie zamieszczone w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi, ogłoszenie wywieszone w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz w innych miejscach o dobrej widoczności, wyznaczonych przez Zarząd Spółdzielni. Ogłoszenie o przetargu może również zostać umieszczone na innych stronach internetowych na których publikowane są ogłoszenia dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Ogłoszenie o przetargu zawiera przede wszystkim : adres lokalu postawionego do przetargu, jego powierzchnię użytkową, cenę wywoławczą, wadium, postąpienie, termin przeprowadzenia przetargu.
3. Termin przetargu należy wyznaczyć tak, aby pomiędzy datą ogłoszenia, a terminem przetargu upłynęło co najmniej 14 dni.
4. Przetarg rozpoczyna się w miejscu i terminie wskazanym w ogłoszeniu.
5. Koszty zorganizowania przetargu ponosi osoba uprawniona do otrzymania (zwrotu) wniesionego wkładu.
6. Osoba fizyczna przystępująca do przetargu składa oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych.

§ 9

1. Przystępujący do przetargu zobowiązany jest do okazania dokumentu tożsamości oraz dowodu wpłaty wadium.
2. Wadium wpłacane jest na rachunek bankowy Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi.
3. Wadium wynosi 10% wartości lokalu podlegającego przetargowi, tytułem zabezpieczenia wykonania zobowiązania wynikającego z przetargu. Kwota wadium zaokrąglana jest do pełnych stu złotych.



4. Minimalne postąpienie wynosi 10% wysokości wadium w zaokrągleniu do pełnych stu złotych.
5. Wpłaty należy dokonać z takim wyprzedzeniem, aby kwota wadium wpłynęła na konto Spółdzielni w określonym w ogłoszeniu terminie.
6. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg ulega zarachowaniu na poczet wylicytowanej kwoty.
Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu, nie później niż przed upływem trzech dni roboczych od zamknięcia przetargu, przelewem na konto bankowe.
7. Wadium ulega przepadkowi w razie rezygnacji z ubiegania się o ustanowienie prawa do lokalu lub uchylenie się oferenta, który przetarg wygrał od wpłacenia w terminie 30 dni od dnia przetargu wylicytowanej kwoty oraz załatwienia spraw związanych z uzyskaniem prawa do lokalu mieszkalnego.

§10

1. Przetarg jest ważny kiedy przystąpi do niego przynajmniej dwóch uczestników.
W przypadku zgłoszenia się jednego uczestnika przetarg odbędzie się w następnym terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu - w takiej sytuacji przetarg będzie ważny, nawet przy udziale jednego uczestnika.
2. Przewodniczący Komisji po sprawdzeniu dokumentów potwierdzających wniesienie wadium i dokumentów tożsamości uczestników przetargu otwiera przetarg i podaje do wiadomości:
 - przedmiot przetargu i termin płatności opłat eksploatacyjnych za lokal,
 - cenę wywoławczą,
 - wadium,
 - przesłanki statutowe i regulaminowe, które winien spełniać nabywca,
 - postąpienie,
 - inne warunki przetargu – jeżeli występują.
3. Licytacja rozpoczyna się od podania ceny wywoławczej lokalu postawionego do przetargu.
4. Prowadzący licytację ogłasza ustnie kolejne zgłoszone kwoty uwzględniające postąpienie.
5. Zaoferowana kwota przestaje wiązać uczestnika przetargu, gdy inny uczestnik postąpił stawkę wyższą.
6. Przetarg wygrywa osoba, która jako jedyna zgłosi i zaakceptuje najwyższą wywołaną kwotę.
7. Prowadzący licytację po trzykrotnym wywołaniu ostatecznej wylicytowanej kwoty zamyka przetarg, ogłaszając imię i nazwisko lub numer (o ile jest wydany) osoby, która wygrała przetarg oraz cenę nabycia.
8. Czynsz naliczany jest od następnego dnia po wygranym przetargu.
9. Koszty związane z ustaleniem odrębnej własności lokalu (koszty aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej) obciążają w całości osobę wygrywającą przetarg.
10. Pełna wartość wylicytowanego wkładu powinna być wniesiona na konto Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty przetargu. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może podjąć decyzję o przesunięciu terminu wpłaty wylicytowanej kwoty.



IV. Postanowienia końcowe.

§11

Komisja sporządza i przedkłada Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia protokół z przebiegu przetargu, który winien zawierać :

- oznaczenie lokalu będącego przedmiotem przetargu,
- oznaczenie miejsca i czasu przetargu,
- imiona i nazwiska członków Komisji i osób uczestniczących w przetargu,
- wysokość cen wywoławczych,
- najwyższą wylicytowaną kwotę,
- nazwisko i imię bądź firmę oraz adres zamieszkania bądź siedziby osoby, która wygrała przetarg, a także wysokość wniesionego wadium,
- wnioski i oświadczenia osób obecnych przy przetargu,
- podpisy Członków Komisji.

§12

1. Zarząd Spółdzielni posiada prawo odstąpienia od przetargu i unieważnienia przetargu bez podania przyczyn, przed rozpoczęciem licytacji.
2. Uzasadnienie odstąpienia (dla potrzeb Spółdzielni) dołącza się do dokumentacji przetargowej.

§13

W przypadku zgłoszenia przez osobę fizyczną, prawną bądź ułomną osobę prawną, która przetarg wygrała, rezygnacji z ubiegania się o ustanowienie prawa do lokalu, Zarząd Spółdzielni proponuje przedmiotowy lokal uczestnikowi przetargu, który wylicytował kolejną najwyższą cenę, a w przypadku jego rezygnacji podejmuje działania w celu zorganizowania ponownego przetargu.

§14

Wylicytowana kwota zostaje zarachowana na wkład budowlany.

§15

Rozliczenie z osobą uprawnioną do odbioru (zwrotu) wniesionego wkładu (wynikającego ze statusu prawnego zdawanego lokalu) dokonywana jest na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi.

§16

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi, Uchwałą nr ~~23/26~~ z dnia 2 lipca 2026 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi, Uchwałą nr 93/22 z dnia 22 listopada 2022 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Paweł Duraj

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Karolew” w Łodzi

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr inż. Paweł D. Woźniak