

# REGULAMIN

**przeprowadzania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeprowadzania przetargu na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa dla lokali mieszkalnych przy ul. Krętej 2 w Lublinie wybudowanych przy wykorzystaniu środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego**

## **I. Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

O postawieniu lokalu mieszkalnego na przetarg decyduje Zarząd Spółdzielni z zachowaniem postanowień § 50 ust. 1 pkt 3, 4 i 5 Statutu Spółdzielni.

### **§ 2**

1. Przetarg na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu oraz zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego przeprowadza się w postępowaniu publicznym w trybie ustnego przetargu nieograniczonego.
2. Postępowanie publiczne polega na ogłoszeniu ustnego przetargu.
3. Po przeprowadzonym przetargu spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu lub umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na zasadzie powszechnie obowiązujących przepisów.

### **§ 3**

1. Przetarg prowadzony jest komisyjnie.
2. Skład Komisji ustala Zarząd Spółdzielni.
3. W Komisji przetargowej nie mogą uczestniczyć osoby zamierzające uczestniczyć w przetargu oraz osoby będące członkiem rodziny stającego do przetargu lub pozostające z nim w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. W celu zachowania przepisów Rozporządzenia o Ochronie Danych Osobowych w sali w której odbywa się przetarg mogą przebywać tylko członkowie Komisji i uczestnicy przetargu, którzy wpłacili wadium.
5. Członek Komisji, który w toku postępowania przetargowego stwierdzi, że zachodzą okoliczności wymienione w ust. 3 i 4 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania.
6. Podczas prowadzenia postępowania przetargowego Komisja sporządza protokół zawierający:

- 1) opis lokalu mieszkalnego,
- 2) imiona i nazwiska oraz adresy osób ubiegających się o zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (na podstawie dowodów tożsamości),
- 3) informacje o spełnieniu warunków wymaganych od stawających do przetargu,
- 4) informację o przebiegu licytacji,
- 5) dane osoby wygrywającej przetarg.

#### **§ 4**

1. Cenę wywoławczą mieszkania, dot. zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu stanowi aktualna wartość rynkowa lokalu oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Cenę wywoławczą mieszkania, dot. ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego stanowi 30% aktualnej wartości rynkowej lokalu oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Kwota wylicytowana ponad wartość określoną w ust. 1 i 2 pomniejszona o koszty wyceny rzeczoznawcy majątkowego i koszty ogłoszeń o przetargu nie zwiększa wartości mieszkania lub wysokości lokatorskiego wkładu mieszkaniowego. Różnica pomiędzy ceną wywoławczą a kwotą wylicytowaną stanowi dochód Spółdzielni.

## **II. Ustny przetarg nieograniczony**

#### **§ 5**

W przetargu nieograniczonym na zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu, mogą uczestniczyć osoby fizyczne, osoby prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne oraz inne jednostki organizacyjne, choćby nie posiadały osobowości prawnej.

#### **§ 6**

Przed dokonaniem wpłaty wadium osoby zainteresowane mają obowiązek doręczenia do Spółdzielni dokumentów potwierdzających spełnienie warunków, o których mowa w § 21 Regulaminu oraz zapoznania się z treścią niniejszego regulaminu i złożenia pisemnego oświadczenia dotyczącego wyrażenia zgody na przetwarzanie danych osobowych.

## § 7

Spółdzielnia powiadamia o przetargu zamieszczając ogłoszenie w siedzibie Zarządu Spółdzielni, administracjach osiedli oraz za pośrednictwem lokalnej prasy, a także na stronie internetowej spółdzielni.

## § 8

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- 1) nazwę i adres Spółdzielni,
- 2) opis lokalizacji lokalu,
- 3) cenę wywoławczą,
- 4) informację o miejscu i terminie wyłożenia regulaminu,
- 5) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
- 6) wysokość i sposób wnoszenia wadium,
- 7) w przypadku, gdy przedmiotem ogłoszonego przetargu jest więcej niż 1 lokal, postępowanie przetargowe prowadzi się oddzielnie dla każdego z nich, w kolejności uwidocznionej w ogłoszeniu przetargowym,
- 8) zastrzeżenie o możliwości odwołania przetargu lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn na każdym jego etapie, bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.

## § 9

1. Termin przetargu wyznaczony przez spółdzielnię nie może być krótszy niż 14 dni od daty ukazania się ogłoszenia.
2. Jeżeli w ww. terminie przetarg nie dojdzie do skutku, wyznacza się drugi termin, nie wcześniej niż 7 dni po upływie terminu pierwszego przetargu.
3. Jeżeli w 3-ch kolejnych terminach przetarg nie dojdzie do skutku z powodu braku oferentów, Zarząd wyznaczy termin kolejnego przetargu.

## § 10

1. Osoby stawające do przetargu obowiązane są wnieść wadium w wysokości 10% wartości ceny wywoławczej.
2. Wadium wnoszone jest na konto bankowe Spółdzielni w walucie (PLN) i nie podlega oprocentowaniu.

## § 11

Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium na konto bankowe uczestnika przetargu w terminie 3-ch dni roboczych :

- 1) od zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom licytacji, oprócz wygrywającego,
- 2) w przypadku złożenia rezygnacji z uczestnictwa w przetargu
- 3) wszystkim uczestnikom w przypadku określonym w § 20.

## § 12

Przystępujący do przetargu traci wadium, jeżeli:

- 1) wpłacił wadium i jest nieobecny podczas licytacji (bez uzasadnionej przyczyny)
- 2) w terminie 30 dni od daty wygrania przetargu nie wpłaci wylicytowanej kwoty.  
W wyjątkowych przypadkach termin ten decyzją Zarządu może ulec wydłużeniu.
- 3) wpłacił całą należną kwotę i zrezygnował z zawarcia umowy notarialnej ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lub umowy na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## § 13

1. Wadium wygrywającego przetarg zaliczane jest na poczet wkładu budowlanego lub mieszkaniowego.
2. Wygrywający wnosi opłaty eksploatacyjne od daty zawarcia aktu notarialnego ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu lub od daty zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Wygrywający przetarg ponosi koszty aktu notarialnego, postępowania wieczystoksięgowego oraz dokumentacji niezbędnej do jego zawarcia.

### **III. Tryb przeprowadzania przetargu**

## § 14

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Przetarg jest jawny, a licytacja prowadzona jest przez przewodniczącego Komisji lub jego zastępcę.

## § 15

Przetarg przeprowadza Komisja powołana zgodnie z postanowieniami § 3 niniejszego regulaminu.

Zakres działania Komisji obejmuje:

- 1) odczytanie warunków przetargu,
- 2) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
- 3) potwierdzenie wniesienia wadium,
- 4) dopuszczenie do przetargu jedynie osób spełniających warunki podane w ogłoszeniu,
- 5) przeprowadzenie licytacji.

## § 16

Przeprowadzenie licytacji, o której mowa w § 15 ust. 5 dokonuje się w sposób następujący:

- 1) prowadzący podaje cenę wywoławczą,
- 2) uczestnicy licytacji podają ustnie coraz wyższe kwoty dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma kolejnego zgłoszenia wyższej kwoty,
- 3) postęp kwoty licytacji nie może być niższy niż 5000 zł .

## § 17

Z przeprowadzonego przetargu sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie Komisji. Przewodniczący komisji niezwłocznie przedkłada protokół z przeprowadzonego przetargu do akceptacji Zarządowi Spółdzielni.

## § 18

1. Zarząd zawiadamia pisemnie o wyniku przetargu, osobę, która wygrała przetarg w terminie 7-miu dni od daty jego zakończenia.
2. W zawiadomieniu podaje się sposób i termin załatwienia formalności związanych z zawarciem umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lub umowy na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz uprzedza o skutkach wynikających z § 12.

## § 19

Postępowanie przetargowe, w którym do przetargu przystąpi tylko jedna osoba uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny pod warunkiem powiększenia ceny wywoławczej co najmniej o jeden postępek kwoty licytacji.

## § 20

Przetarg może być odwołany lub unieważniony na każdym jego etapie, bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników przetargu.

## **IV. WARUNKI PRZYSTĄPIENIA DO PRZETARGU I USTANOWIENIA SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO WYBUDOWANEGO PRZY POMOCY ŚRODKÓW Z KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO.**

## § 21

1. Postanowienia niniejszego rozdziału mają zastosowanie do ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy pomocy środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego ( KFM ).
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio postanowienia pozostałych rozdziałów niniejszego Regulaminu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy pomocy środków z KFM, Spółdzielnia ogłasza przetarg nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć wyłącznie do osoby fizycznej spełniającej następujące wymagania:
  - a) osoba ubiegająca się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, nie mogą posiadać tytułu prawnego do żadnego innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, chyba że zmiana miejsca zamieszkania związana jest z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia lokalu,
  - b) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym datę zawarcia umowy ustanowienia prawa nie przekracza 1,3 przeciętnego wynagrodzenia w województwie o więcej niż 5 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym, 55 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym, o dalsze 35 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej ilości osób,
  - c) dolna granica średniego miesięcznego dochodu przypadającego na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynosi :

- dla gospodarstwa domowego 1-osobowego - 150 % najniższego wynagrodzenia ogłoszonego przez GUS
- dla gospodarstwa domowego 2 i 3-osobowego - 100 % najniższego wynagrodzenia ogłoszonego przez GUS
- dla gospodarstwa domowego 4 i więcej osobowego - 90 % najniższego wynagrodzenia ogłoszonego przez GUS

Średnią miesięczną oblicza się na podstawie dochodów z trzech miesięcy bezpośrednio poprzedzających datę przystąpienia do przetargu,

d) ustala się powierzchnię normatywną w zależności od ilości osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, w sposób następujący:

- 1) dla gospodarstwa domowego - 1 i 2 osobowego od 33,90 m<sup>2</sup> do 45,90 m<sup>2</sup>
- 2) dla gospodarstwa domowego - 3 osobowego od 51,10 m<sup>2</sup> do 61,60 m<sup>2</sup>
- 3) dla gospodarstwa domowego - 4 osobowego od 52,60 m<sup>2</sup> do 75 m<sup>2</sup>
- 4) dla gospodarstwa 5 osobowego i więcej od 63,90 m<sup>2</sup> do 75 m<sup>2</sup>

e) osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego musi wnieść wkład mieszkaniowy oraz zobowiązać się do spłaty pozostałej części kredytu i odsetek ciążących na wybudowanym lokalu z pomocą środków KFM.

5. Wkładem mieszkaniowym jest kwota stanowiąca 30% wartości rynkowej lokalu oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego.
6. Osoba przystępująca do przetargu zobowiązana jest do złożenia deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim, średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego z trzech ostatnich miesięcy bezpośrednio poprzedzających przystąpienie do przetargu oraz przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.

## **V. Postanowienie końcowe**

### **§ 22**

Regulamin przetargu powinien być wyłożony do wglądu zainteresowanych w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.

### **§ 23**

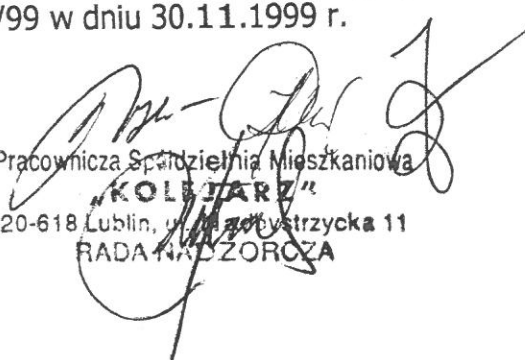
Przepisy niniejszego regulaminu stosuje się również w przypadku ustanowienia sprzedaży lokalu mieszkalnego w oparciu o uchwałę podjętą przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

**§ 24**

Regulamin niniejszy zatwierdzony został uchwałą Nr /2021 Rady Nadzorczej.

**§ 25**

1. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin przetargu na zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwałą Nr 8/2018 z dnia 26.06.2018 r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin przydziału mieszkań na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w budynku przy ul. Krętej z wykorzystaniem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego”, zatwierzonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 41/99 w dniu 30.11.1999 r.

  
Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„KOLEJARZ”  
20-618 Lublin, ul. Krętej 11  
RADA NADZORCZA