

**REGULAMIN TRYBU SPRZEDAŻY LOKALI ODZYSKANYCH PRZEZ  
SPÓŁDZIELNIĘ, ICH ZASIEDLENIE ORAZ ZASADY NAJMU LOKALI, GARAŻY  
I MIEJSC POSTOJOWYCH**

**I. Postanowienia ogólne.**

§ 1.

Podstawę opracowania niniejszego Regulaminu stanowią:

- 1) ustawa z dnia 16.09.1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 roku, poz. 648 - tekst jednolity; z późniejszymi zmianami),
- 2) ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2021 roku, poz.1208 - tekst jednolity; z późniejszymi zmianami),
- 3) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048 - tekst jednolity; z późniejszymi zmianami),
- 4) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 roku, poz. 172; z późniejszymi zmianami),
- 5) Statut RSM im. Komuny Paryskiej w Gdyni.

**II. Lokale odzyskane.**

§ 2.

Lokal odzyskany przez Spółdzielnię jest to lokal wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na mocy obowiązujących przepisów.

**III. Zasiedlanie mieszkań.**

§ 3.

1. Prawo do lokalu, o którym mowa w § 2 nabywa się w drodze ogłoszenia przetargu nieograniczonego, na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Ustanowienie prawa do lokalu, nabytego w drodze przetargu nieograniczonego następuje zgodnie zawartą ze Spółdzielnią umową ustanowienia odrębnej własności, zawartej w formie aktu notarialnego.

**IV. Przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności.**

§ 4.

1. O postawieniu lokalu mieszkalnego na przetarg decyduje Zarząd Spółdzielni.
2. Przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności, prowadzony jest w trybie przetargu nieograniczonego, z zachowaniem pisemnej formy składania ofert.

§ 5.

1. Przed postawieniem lokalu na przetarg Zarząd Spółdzielni zleca wykonanie wyceny lokalu uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu.
2. Zarząd zatwierdza wycenę lokalu (cena wywoławcza) oraz ogłoszenie o przetargu.

RADCA PRAWNY

Karol Rog

§ 6.

1. Spółdzielnia umożliwi zainteresowanym osobom oględziny lokalu, na który przeprowadzany jest przetarg.
2. Przedmiotem przetargu jest lokal w takim stanie technicznym w jakim znajdował się w dniu przetargu.
3. Remont lokalu z przetargu dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt osoba, która wygrała przetarg.

§ 7.

1. Skład Komisji Przetargowej powołuje Zarząd Spółdzielni.
2. Zadaniem Komisji Przetargowej jest dokonanie wyboru najkorzystniejszej oferty po uprzednim ustaleniu oferentów spełniających warunki określone w niniejszym Regulaminie oraz w ogłoszeniu o przetargu.
3. W charakterze obserwatora Komisji Przetargowej może uczestniczyć przedstawiciel Rady Nadzorczej i Samorządu Nieruchomości, na terenie działania której znajduje się lokal podstawiony do przetargu.

§ 8.

1. Ogłoszenie o przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności zamieszczone zostaje w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz może być zamieszczone na portalach internetowych, wywieszane na klatkach schodowych budynków Spółdzielni lub ogłaszane za pośrednictwem agencji nieruchomości.
2. Ogłoszenie o którym mowa wyżej, zawierać powinno:
  - 1) pełną nazwę, adres Spółdzielni, termin (data, godzina) i miejsce otwarcia ofert,
  - 2) dokładne oznaczenie lokalu, który ma być przedmiotem przetargu (adres powierzchnię użytkową, ilość izb, kondygnację),
  - 3) cenę wywoławczą lokalu,
  - 4) termin oglądania lokalu,
  - 5) informację, że Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyny,
  - 6) miejsce i termin składania ofert,
  - 7) wysokość wadium, termin wpłaty i miejsce wpłaty,
  - 8) informację, że oferent, który wygra przetarg, obowiązany jest do regulowania opłat eksploatacyjnych od dnia zakończenia przetargu.

§ 9.

Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż siedem dni od daty ukazania się ogłoszenia prasowego.

§ 10.

1. Oferent przystępujący do przetargu zobowiązany jest do wniesienia wadium w wysokości 5%/ wartości ceny wywoławczej.
2. Koszty wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego obciążają wkład znajdującego się na koncie Spółdzielni lub Spółdzielnię.

§ 11.

1. Pisemne oferty przetargowe przyjmowane są w sekretariacie Spółdzielni w zamkniętych kopertach, na których odnotowana jest data i godzina wpływu.
2. Koperta winna być opatrzona napisem „Przetarg na lokal.....”.
3. Oferta powinna zawierać:

RADCA PRAWNY

Karol Róg



- 1) oznaczenie oferenta (imię i nazwisko, nazwa firmy, adres) i telefon kontaktowy oferenta,
  - 2) wskazanie lokalu, którego dotyczy oferta,
  - 3) proponowaną cenę za lokal, która nie może być niższa od ceny wywoławczej,
  - 4) dowód wpłaty wadium.
4. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę na dany lokal.
  5. Oferta nie odpowiadająca wymogom § 11, będzie uznana za nieważną.
  6. Oferent, który złożył ofertę nie spełniającą wymogów niniejszego Regulaminu zostaje przez Komisję wykluczony z postępowania przetargowego.

#### § 12.

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
2. Posiedzenie Komisji Przetargowej składa się z dwóch części.
  - 1) pierwsza część – jawne posiedzenie, w którym mogą brać udział zainteresowane osoby. Komisja stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu. W tej części dokonuje publicznego otwarcia ofert i ogłasza zaproponowaną cenę,
  - 2) druga część – niejawne posiedzenie, w którym biorą udział jedynie członkowie Komisji. W tej części dokonywany jest wybór najkorzystniejszej oferty dla Spółdzielni, co oznacza najwyższą oferowaną cenę.
3. W przypadku utrudnionego wyboru ofert z uwagi na ich równorzędność, Komisja zarządza dodatkowy przetarg ustny w formie licytacji. Osoby zainteresowane i oczekujące na wynik przetargu, są w takim wypadku proszone przez Komisję do wzięcia udziału w dodatkowym przetargu ustnym.
4. W przypadku nieobecności oferentów Komisja zarządza dodatkowy przetarg ustny w formie licytacji zawiadamiając oferentów równorzędnych o terminie przetargu ustnego.
5. W czasie przetargu ustnego, oferenci składają propozycje cenowe do protokołu, po przeanalizowaniu których Komisja podejmuje ostateczną decyzję.
6. Przetarg jest ważny bez względu na ilość złożonych ofert.

#### § 13.

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w ciągu trzech dni w przypadku:
  - 1) zakończenia postępowania przetargowego,
  - 2) wycofania się oferenta z uczestnictwa w przetargu, jeżeli nastąpiło to przed otwarciem ofert,
  - 3) unieważnienia przetargu.
2. Wpłacone przez wygrywającego przetarg wadium pozostaje na koncie Spółdzielni i zaliczane jest na poczet wkładu budowlanego.
3. Przystępujący do przetargu traci wadium, jeżeli w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia o wygraniu przetargu (zakończenia), nie ureguluje zaoferowanej ceny. W tym przypadku decyzja Zarządu Spółdzielni o wyborze oferty traci ważność.
4. W uzasadnionych przypadkach (ubieganie się o kredyt) termin ten może ulec przedłużeniu do 60 dni. Decyzję w powyższej sprawie podejmuje Zarząd.
5. Zarząd Spółdzielni nie rozkłada zaoferowanej ceny na raty.

§ 14.

1. Oferent, który wygrał przetarg zobowiązany jest do dokonania niezwłocznie wpłaty zaoferowanej ceny, nie dłużej niż w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wygraniu przetargu.
2. Oferent, który wygrał przetarg zobowiązany jest do wnoszenia opłat eksploatacyjnych od dnia zatwierdzenia przetargu przez Zarząd Spółdzielni.

§ 15.

1. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym Regulaminie.
2. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.

§ 16.

Komisja Przetargowa odrzuca oferty w przypadku, gdy:

- 1) nie odpowiadają w sposób oczywisty warunkom przetargu określonym w Regulaminie oraz w ogłoszeniu przetargowym,
- 2) zgłoszone zostały po wyznaczonym terminie,
- 3) są nieczytelne lub budzące wątpliwości co do ich treści (przeróbki, skreślenia).

§ 17.

1. Po zakończeniu przetargu Komisja sporządza protokół, który winien zawierać:
  - 1) miejsce i datę przetargu,
  - 2) skład Komisji Przetargowej,
  - 3) opis i lokalizację przedmiotu przetargu,
  - 4) cenę wywoławczą określoną przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - 5) wykaz oferentów,
  - 6) wskazanie oferenta który zaoferował najwyższą cenę i wygrał przetarg,
  - 7) podpisy Komisji.
2. Po sporządzeniu protokołu Komisja, przekazuje protokół Zarządowi celem jego zatwierdzenia.

§ 18.

1. Datą zakończenia przetargu jest data zatwierdzenia protokołu przez Zarząd Spółdzielni i dokonanie wyboru oferenta.
2. Zarząd Spółdzielni zawiadamia niezwłocznie wszystkich oferentów o zakończeniu przetargu i jego wyniku.
3. Z chwilą zawiadomienia oferenta o zakończeniu przetargu i wyborze jego oferty, powstaje pomiędzy nim a RSM im. Komuny Paryskiej stosunek zobowiązaniowy.
4. W przypadku niedopełnienia formalności wynikających z niniejszego Regulaminu w tym między innymi z nie wniesieniem przez wybranego oferenta zaoferowanej kwoty w terminie przewidzianym w § 14 niniejszego Regulaminu – za wygrywającego przetarg uznaje się oferenta, który złożył kolejno najkorzystniejszą ofertę z uwzględnieniem zapisów § 19 lub ogłasza się nowy przetarg. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 19

1. Z osobą, która wygrała przetarg, po wpłaceniu przez nią zaoferowanej kwoty, zostanie zawarta umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem przetargu w terminie ustalonym z kancelarią notarialną.



2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych związanych z ustanowieniem odrębnej własności obciążając osobę, na rzecz, której zostaje ustanowiona odrębna własność do lokalu.
3. Opłaty z tego tytułu wnoszone są u notariusza najpóźniej w dniu podpisywania aktu notarialnego.

#### § 20.

1. Jeżeli pierwszy przetarg nie wyłonił oferenta, Zarząd Spółdzielni ogłasza drugi przetarg. W przypadku gdy drugi przetarg na lokal nie wyłoni oferenta, dopuszcza się przeprowadzenie trzeciego przetargu po upływie 1 miesiąca od dnia ukazania się ogłoszenia o drugim przetargu.
2. Cena wywoławcza w drugim i trzecim przetargach może zostać ustalona w wysokości niższej niż określona w pierwszym przetargu, jednak nie więcej niż o kolejne 10% wartości rynkowej lokalu.
3. W przypadku nie wyłonienia oferenta na nabycie lokalu, lokal ten może być oddany w najem.

### **V. Najem lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych stanowiących mienie Spółdzielni.**

#### § 21.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i garaże lub miejsca postojowe stanowiące jej własność. Decyzje w powyższej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Najem lokali może być dokonany w przypadku gdy trzeci przetarg na sprzedaż lokalu nie wyłonił oferenta.
3. Najem lokali odbywa się na podstawie umowy, a czas trwania tej umowy i jej warunki określa Zarząd Spółdzielni.
4. Opłaty za najem lokalu oraz jej składowe elementy określa Zarząd Spółdzielni.
5. Wielkość stawki eksploatacyjnej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i opłat zależnych od Spółdzielni określana będzie w corocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 4 winny być regulowane co miesiąc z góry do dnia 10-go każdego miesiąca za dany miesiąc.
7. Od nie wpłaconych w ustalonych terminach należności z tytułu najmu lokalu, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 4 odpowiadają solidarnie z najemcą stale z nim mieszkające osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność ta ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat za okres ich stałego zamieszkiwania.

#### § 22.

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia na konto Spółdzielni kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 wynosi od 3 do 12 - krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Decyzje w sprawie wysokości kaucji podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

RADCA PRAWNY

Karol Róg

4. W przypadku zawarcia kolejnej umowy najmu z tym samym najemcą i co do tego samego lokalu, kaucja wpłacona w oparciu o ust. 1 niniejszego paragrafu nie podlega zwrotowi i jest zarachowana na poczet aktualnej kaucji.

§ 23.

Najemca nie ma prawa do podnajmu lokalu jak również oddania go w bezpłatne użytkowanie.

§ 24.

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy określającej zakres robót oraz sposób rozliczania z tego tytułu.

§ 25.

1. Po zakończeniu umowy najmu, najemca jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie uregulowaniami.
2. W przypadku nie wykonania prac, o których mowa wyżej – Zarząd Spółdzielni może dokonać potrącenia należnych kwot z wpłaconej i zwaloryzowanej kaucji.

§ 26.

W przypadku zakończenia bądź rozwiązania umowy najmu oraz nie przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni – Zarząd nalicza opłaty za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego zgodnie z § 70 ust. 7 Statutu Spółdzielni z uwzględnieniem art. 18 ust. 2 i 3 w ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

## **VI. Najem lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni.**

§ 27.

1. Najem lokali przeprowadza się w drodze przetargu. Ogłoszenie o przetargu może być zamieszczone w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni, na portalach internetowych, na klatkach schodowych w zasobach Spółdzielni. Decyzje w tej sprawie podejmuje zarząd Spółdzielni.
2. W ogłoszeniu należy podać:
  - a) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
  - b) rodzaj przetargu (nieograniczony, ograniczony),
  - c) termin rozpoczęcia i miejsce przetargu,
  - d) przedmiot przetargu – adres i powierzchnię użytkową oraz stawkę wywoławczą za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - e) miejsce, w którym można uzyskać informację dotyczącą warunków przetargu,
  - f) wysokość wadium, miejsce i termin, w którym należy je wpłacić,
  - g) warunek posiadania uprawnienia do prowadzenia działalności gospodarczej bądź złożenie oświadczenia o zarejestrowaniu działalności gospodarczej w przypadku wygrania przetargu,
  - h) złożenie zaświadczenia wystawionego przez ZUS i Urząd Skarbowy o nie zaleganiu w opłatach (na co najmniej trzy miesiące przed upływem składania ofert),
  - i) zastrzeżenie, że Spółdzielni przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta oraz unieważnienia przetargu w całości lub w części bez podania przyczyny.
3. W przypadku braku oferenta na lokal postawiony do przetargu, Zarząd czyni starania pozyskania oferenta poza procedurą przetargową.
4. Lokal może zostać wyłączony z przetargu za zgodą Zarządu Spółdzielni.

RADCA PRAWNY  
Karol Róg



§ 28.

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. Komisja czuwa nad właściwym zorganizowaniem przetargu, jego przebiegiem i zakończeniem, zgodnie z §7 ust. 2 niniejszego Regulaminu.
2. Komisja zapoznaje oferentów z regulaminem przetargu.
3. W charakterze obserwatora Komisji Przetargowej może uczestniczyć przedstawiciel Rady Nadzorczej i Samorządu Nieruchomości, na których terenie działania znajduje się lokal podstawiony do przetargu.

§ 29.


1. Przystępujący do przetargu oferent zobowiązany jest do wpłacenia wadium w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni nie mniejszej niż jednomiesięczny czynsz brutto.
2. Spółdzielnia nie zwraca wadium oferentom, którzy wygrali przetarg, wadium to zaliczone zostaje na poczet czynszu, lub kaucji gwarancyjnej za wynajmowany lokal.
3. Oferentom, którzy nie wygrali przetargu, Spółdzielnia zwraca wadium niezwłocznie po zakończeniu przetargu. Zwrot wadium następuje przelewem na wskazane przez oferenta konto bankowe.
4. Wadium ulega przepadkowi, jeżeli z winy oferenta, który przetarg wygrał, nie doszło do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego.

§ 30.

1. Przetarg odbywa się pisemnie.
2. Z przebiegu przetargu spisuje się protokół.
3. Protokół podpisują członkowi Komisji, powołanej przez Zarząd Spółdzielni.
4. Przetarg jest ważny bez względu na ilość uczestników.

§ 31.

1. Projekt umowy najmu lokalu użytkowego sporządza Spółdzielnia.
2. Umowa zawarta zostanie z podmiotem, który zaoferował na przetargu cenę najwyższą za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i wpłaci kaucję gwarancyjną jako zabezpieczenie finansowe.
3. Kaucja gwarancyjna ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni i nie może być mniejsza niż iloczyn miesięcznego czynszu najmu brutto plus opłaty za media brutto i dwukrotności ilości miesięcy w okresie wypowiedzenia. W przypadku umowy najmu na czas określony, kaucja gwarancyjna nie może być mniejsza niż trzykrotność miesięcznego czynszu brutto plus opłaty za media brutto.
4. W uzasadnionych przypadkach kaucja gwarancyjna może być zastąpiona przez gwarancję ubezpieczeniową, gwarancję bankową lub akt poddania się egzekucji w trybie aktu notarialnego.
5. Umowy najmu zawiera się na czas nieokreślony. W przypadku zawierania umowy najmu długoterminowej, powyżej 36 miesięcy, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do informowania Rady Nadzorczej – zgodnie z uchwałą nr 124/14-17 z dnia 27.04.2016 roku.
6. Po rozwiązaniu umowy najmu, najemca, który nie opróżni lokalu zobowiązany jest do uiszczenia stawki czynszu wg wysokości wynegocjonowanej przez nowego najemcę.
7. Dotychczasowy najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu w dotychczasowej wysokości, jeżeli przewyższa ona stawkę wynegocjonowaną przez nowego najemcę.
8. Najemca, który zalega z opłatami czynszu za lokal w trakcie trwania umowy najmu, lub po jej wygaśnięciu, nie może uczestniczyć w kolejnych przetargach ogłaszanych przez Spółdzielnię.

  
RADCA PRAWNY  
Karol Róg

## VII. Postanowienia końcowe

§ 32.

Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 197/08-11 z dnia 12 października 2009 roku, z późniejszymi zmianami wprowadzonymi aneksem nr 1 uchwałą nr 290/08-11 z dnia 02.08.2010 roku.

§ 33.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą *nr 142/17-20* Rady Nadzorczej z dnia *25.05.2022* roku.

SEKRETARZ RN

  
Zbigniew Polito

PRZEWODNICZĄCY RN

  
Teresa Jakubowska

Uzgodniono pod względem  
formalno - prawnym

RADCA PRAWNY

  
Karol Róg

24.05.22