

REGULAMIN

ustanawiania i sprzedaży odrębnej własności lokali, zbywania nieruchomości gruntowych i budynkowych oraz wynajmowania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

(tekst jednolity z dnia 25.03.2024 r.)

Podstawa Prawna Regulaminu

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku.
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Kodeks cywilny.
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „LOKUM”.

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa tryb ustanowienia lub zbycia:
 - a) prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i użytkowego lub własności garażu,
 - b) prawa własności nieruchomości gruntowej i budynkowej,
 - c) prawa najmu lokali mieszkalnych;
 - d) prawa najmu lokali użytkowych i garaży;z zastrzeżeniem pierwszeństwa zastosowania regulacji zawartych w innych wewnątrzspółdzielczych regulacjach prawnych (w tym w Regulaminach; w uchwałach Rady Nadzorczej podejmowanych w sprawach dotyczących indywidualnych przypadków), dotyczących ustanawiania lub zbywania praw.
- 2.1. O przeznaczeniu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, na sprzedaż lub na wynajem decyduje Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały – z zastrzeżeniem przypadków, w których powszechnie obowiązujące przepisy prawa, nakładają na Spółdzielnię obowiązek ustanowienia określonego rodzaju prawa lub jego zbycia.
- 2.2. W przypadku zawierania umów najmu lokali, przepisy niniejszego Regulaminu znajdują obligatoryjne zastosowanie w przypadku przeznaczenia pod najem lokali wolnych w sensie prawnym (tj. niezamieszkałych; pustostanów), z zastrzeżeniem pierwszeństwa zastosowania regulacji zawartych w innych wewnątrzspółdzielczych regulacjach prawnych dotyczących ustanawiania lub zbywania praw (w tym np. w Regulaminach; uchwałach Rady Nadzorczej podejmowanych w sprawach dotyczących indywidualnych przypadków).
- 3.1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 oraz art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
- 3.2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

3.3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

- a) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- b) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

3.4 Skreślono

4. Dopuszcza się odstępstwo od procedur przewidzianych w niniejszym Regulaminie, w tym od stosowania procedury sprzedaży lub ustanawiania prawa najmu w trybie przetargu, po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej w formie uchwały.

§ 2

Warunkiem zbycia nieruchomości, o której mowa w § 1 ust.1a i 1b jest uchwała Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni podjęta stosownie do wymogów prawa spółdzielczego, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zbycie prawa własności nieruchomości lub lokalu w trybie przetargu oraz w trybie bezprzetargowym

§ 3

1. Ustanowienie lub zbycie praw własności, o których mowa w §1 pkt 1 Regulaminu, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w niniejszym Regulaminie (w tym w szczególności określonych w §1 ust. 1 oraz w §1 ust. 2.2. oraz w §1 ust. 4 niniejszego Regulaminu) lub w obowiązujących przepisach prawa, przeprowadza się w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego (w tym przypadku Zarząd określi minimalne wymogi i warunki, które będą musiały spełnić podmioty i osoby, które będą chciały wziąć udział w przetargu lub złożyć ofertę). Każdy z przetargów może odbyć się w formie ustnej lub pisemnej (ofertowej), poprzez pisemne składanie ofert (o skutecznym złożeniu oferty decyduje data złożenia lub wpływu oferty w biurze podawczym Spółdzielni). Decyzje o wyborze trybu i formy przetargu podejmuje każdorazowo Zarząd Spółdzielni, podejmując decyzję o organizacji przetargu.
2. Informację o przetargu ogłasza się na stronie internetowej Spółdzielni oraz w budynkach Spółdzielni co najmniej na 14 dni kalendarzowych przed planowanym terminem odbycia przetargu ustnego lub upływem terminu składania ofert.
3. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia zawiadamia o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. Informacja o przetargu może również być zamieszczona w inny sposób ustalony przez Zarząd.

5. Sposób podania informacji o sprzedaży bezprzetargowej ustala Zarząd, uwzględniając wskazania zawarte w innych wewnątrzspółdzielczych regulacjach prawnych dotyczących ustanawiania lub zbywania praw, o których mowa w §1 ust. 1 oraz w §1 ust. 2.2. oraz w §1 ust. 4 niniejszego Regulaminu.

§ 4

1. Przetarg ustny jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje cenę wywoławczą plus jedno postąpienie licytacyjne. O ważności przetargu pisemnego decyzje podejmuje Komisja Przetargowa po otwarciu i analizie złożonych ofert.
2. W przypadku przetargu ustnego kwotę postąpienia licytacyjnego określa Zarząd Spółdzielni i nie może być ona niższa niż 1% ceny wywoławczej zaokrąglonej do pełnych setek złotych. W przypadku przetargu pisemnego Zarząd Spółdzielni może ustalić kwotę postąpienia licytacyjnego lub może nie określać wartości kwoty postąpienia.

§ 5

1. Ceną wywoławczą w przetargu na ustanowienie lub zbycie praw własności, o których mowa w §1 pkt 1 Regulaminu, jest wartość rynkowa prawa lub lokalu ustalona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomością z dnia 21 sierpnia 1997 roku. Obligatoryjnie sporządza się operat szacunkowy.
2. Jeżeli zbycie praw podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług VAT, ceny określone w niniejszym regulaminie zostają powiększone o wartość tego podatku, do pokrycia którego zobowiązany jest nabywca.
3. W przypadku sprzedaży bezprzetargowej, cena sprzedaży nie może być niższa niż wartość rynkowa prawa lub lokalu ustalona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomością z dnia 21 sierpnia 1997 roku. Obligatoryjnie sporządza się operat szacunkowy.

Sprzedaż nieruchomości w trybie negocjacji bądź w trybie zlecenia pośrednictwa w sprzedaży (w przypadku bezskuteczności procedury przetargowej)

§ 6

1. Jeżeli w trybie przetargu nie dojdzie do zbycia praw opisanych w § 1 pkt 1, ppkt „a” i „b”, decyzją Zarządu ogłasza się drugi przetarg w formie i trybie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni lub po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej w drodze uchwały, lokale zostają przeznaczone do sprzedaży z wolnej ręki, w trybie negocjacji bądź w trybie zlecenia pośrednictwa w sprzedaży dla podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą w zakresie obrotu nieruchomościami (dalej zwanego biurem nieruchomości).
2. Sprzedaż lokali w trybie zlecenia pośrednictwa w sprzedaży dla biura nieruchomości wymaga zawarcia umowy pośrednictwa z biurem nieruchomości, w której zostaną

określone w szczególności warunki współpracy z biurem nieruchomości oraz warunki, na jakich biuro będzie oferowało lokal do sprzedaży.

3. Negocjacje prowadzi Zarząd lub Komisja powołana w tym celu przez Zarząd. Z negocjacji sporządza się pisemny protokół podpisany przez uczestników.

Warunki sprzedaży zostaną ustalone w Porozumieniu Negocjacyjnym (w przypadku sprzedaży w trybie Negocjacji), bądź w umowie przedwstępnej zawartej z potencjalnym nabywcą (w przypadku sprzedaży za pośrednictwem biura nieruchomości), z zastrzeżeniem, iż:

- a) cena sprzedaży nie może być niższa niż cena wywoławcza plus jedno postąpienie licytacyjne, obowiązujące w ostatnim przetargu.
- b) ustalona w negocjacjach (w przypadku sprzedaży w trybie Negocjacji) lub umowie przedwstępnej (w przypadku sprzedaży za pośrednictwem biura nieruchomości) cena sprzedaży musi wpłynąć na rachunek Spółdzielni w terminie do 14 dni od daty zawarcia Porozumienia Negocjacyjnego lub umowy przedwstępnej, co stanowi warunek obligatoryjny zawarcia umowy sprzedaży.

Brak zapłaty ceny sprzedaży w ustalonym terminie skutkuje wygaśnięciem Porozumienia Negocjacyjnego, bez odrębnego wypowiedzenia.

- c) w uzasadnionych przypadkach (do których należy w szczególności oczekiwanie na przyznanie kredytu lub pożyczki na zakup nieruchomości itp.), na pisemny wniosek nabywcy lokalu, Zarząd lub Komisja, o której mowa powyżej, może podjąć decyzję o zmianie terminu określonego powyżej w pkt b niniejszego ustępu, jednak termin ten nie może być dłuższy niż 45 dni od daty zawarcia Porozumienia Negocjacyjnego lub umowy przedwstępnej.

Porozumienie Negocjacyjne po podpisaniu przez Strony będzie stanowić załącznik do Protokołu Negocjacji.

4. Skreślono
5. Skreślono
6. Skreślono

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w trybie § 134¹ Statutu SM LOKUM

§ 7

1. Na pisemny wniosek najemcy lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Spółdzielni, któremu nie przysługuje uprawnienie wynikające z art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – Spółdzielnia może zbyć na jego rzecz prawo własności lokalu w trybie bezprzetargowym.
2. Sprzedaż lokalu wymaga zgody Zarządu oraz zgody Rady Nadzorczej w formie uchwały, podjętej na wniosek Zarządu.
3. Warunki sprzedaży, w tym cenę sprzedaży lokalu ustala Zarząd, przy czym nie może być ona niższa niż wartość rynkowa lokalu ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę. Koszty sporządzenia operatu ponosi nabywca lokalu.

4. W przypadku zgody na sprzedaż lokalu Spółdzielnia wzywa najemcę do wpłaty ceny sprzedaży oraz innych należności w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania. O dacie wpływu decyduje wpływ środków pieniężnych na rachunek Spółdzielni.
5. W uzasadnionych przypadkach (do których należą w szczególności oczekiwanie na przyznanie kredytu lub pożyczki na zakup nieruchomości itp.), na pisemny wniosek najemcy lokalu, Zarząd może podjąć decyzję o zmianie terminu określonego powyżej, jednak termin ten nie może być dłuższy niż 45 dni od daty otrzymania wezwania do wpłaty.
6. Brak wpłaty środków w wyznaczonym terminie – zgodnie z ust. 4 lub ust. 5 niniejszego paragrafu – skutkuje wygaśnięciem zgody na sprzedaż, bez konieczności odrębnego pisemnego powiadomienia zainteresowanego najemcy.
7. W każdym przypadku wystąpienia po stronie najemcy zadłużenia na rzecz Spółdzielni lub naruszenia przez najemcę lub inne osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu najemcy postanowień Statutu Spółdzielni lub obowiązujących w Spółdzielni regulaminów – zgoda na sprzedaż może być cofnięta przez Zarząd Spółdzielni.
8. W przypadkach, o których mowa powyżej w ust. 6 i ust. 7 niniejszego paragrafu, koszty sporządzonego operatu szacunkowego, o którym mowa powyżej w ust. 3 niniejszego paragrafu, obciążają najemcę zainteresowanego nabyciem i nie podlegają zwrotowi przez Spółdzielnię.
9. Skreślono

§ 8 Skreślony

Najem lokali mieszkalnych

§ 9

1. Najemców lokali mieszkalnych przeznaczonych pod wynajem wyłania się w trybie:
 - a) ustnego przetargu nieograniczonego lub ograniczonego (rozumianego zgodnie z § 3 ust. 1 niniejszego Regulaminu),
 - b) pisemnego (ofertowego) przetargu nieograniczonego lub ograniczonego (rozumianego zgodnie z § 3 ust. 1 niniejszego Regulaminu),
 - c) najkorzystniejszej oferty cenowej w trybie negocjacji.
- 1.1. Decyzje o wyborze trybu i formy przetargu podejmuje każdorazowo Zarząd Spółdzielni, podejmując decyzję o organizacji przetargu.
2. Informacje o lokalach przeznaczonych do wynajmu ogłaszane są w administracjach, siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeniowych w budynkach:
 - a) w przypadku przetargu co najmniej na 14 dni kalendarzowych przed planowanym terminem przetargu ustnego lub upływem terminu składania ofert.
 - b) w przypadku wyboru najkorzystniejszej oferty cenowej na bieżąco.
3. Informacja o przetargu może również być zamieszczona w inny sposób ustalony przez Zarząd.

4. W przypadku przetargu kwotę wywoławczą stawki czynszowej najmu oraz minimalną kwotę jednego postąpienia określa Zarząd Spółdzielni w decyzji dotyczącej organizacji przetargu. Zarząd może nie określać minimalnej kwoty postąpienia.
5. Przetarg ustny jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje cenę wywoławczą plus jedno postąpienie licytacyjne. O ważności przetargu pisemnego decyzje podejmuje Komisja Przetargowa po otwarciu i analizie złożonych ofert.
6. Skreślony
7. W przypadku zorganizowania przez Spółdzielnię przetargu i braku osób, które do niego przystąpiły, braku wpłaty kaucji lub podpisania umowy przez osoby wygrywające przetarg, bądź unieważnienia przetargu z innych przyczyn, dopuszcza się możliwość podpisania umowy najmu w drodze negocjacji, prowadzonych przez Zarząd lub powołaną przez niego Komisję Negocjacyjną, przy czym z kwotą czynszu najmu nie niższą niż 50 % kwoty czynszu określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu, na zasadach opisanych poniżej w ust. 9 -12 niniejszego paragrafu.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7 i zgłoszeniu się kilku zainteresowanych, Zarząd lub Komisja Negocjacyjna dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty, przy czym wybór dokonany przez Komisję Negocjacyjną dla swej ważności wymaga dodatkowo zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni.
9. Kwotę kaucji, którą wygrywający przetarg zobowiązany jest wnieść oraz termin jej wpłaty ustala Zarząd.
10. Dla zachowania terminu wpłaty środków pieniężnych na rzecz Spółdzielni, konieczny jest wpływ środków pieniężnych na rachunek Spółdzielni.
11. Po dokonaniu wpłaty kaucji na rzecz Spółdzielni, Spółdzielnia niezwłocznie, w ustalonym przez Zarząd Spółdzielni terminie, wzywa wygrywającego przetarg lub negocjacje, do zawarcia umowy najmu i po jej zawarciu wydaje mu lokal w posiadanie.
12. W przypadku braku wpłaty kaucji na rzecz Spółdzielni, bądź odmowy zawarcia umowy najmu - w terminie ustalonym zgodnie z ust. 9 lub ust. 11 niniejszego paragrafu – Komisja Przetargowa może unieważnić przetarg, co skutkować będzie odstąpieniem przez Spółdzielnię od zawarcia umowy najmu. Decyzję Komisji Przetargowej zatwierdza Zarząd.
Unieważnienie przetargu i odstąpienie od zawarcia umowy najmu powoduje przepadek wpłaconego wadium na rzecz Spółdzielni.
Jeżeli wpłata kaucji (w całości bądź w części) lub zawarcie umowy najmu nastąpi z przekroczeniem terminów, o których mowa powyżej w zdaniu 1 niniejszego ustępu, a przetarg nie zostanie unieważniony i dojdzie do zawarcia umowy najmu, Wygrywający Przetarg ponosił będzie opłaty z tytułu najmu lokalu od ostatniego dnia, w którym zobowiązany był zawrzeć umowę najmu lub przejąć protokołem zdawczo-odbiorczym lokal w posiadanie, zgodnie z terminami, o których mowa w zdaniu 1 niniejszego paragrafu.
13. W wyjątkowych przypadkach związanych m.in. z ponoszeniem przez Spółdzielnię kosztów utrzymywania wolnych lokali, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny bez organizowania procedury przetargowej, po uzyskaniu

pozytywnej opinii Rady Nadzorczej oraz po spełnieniu warunków określonych w § 9 ust. 9-12.

§ 10

1. Najemców lokali użytkowych i garaży przeznaczonych pod wynajem wyłania się w trybie negocjacji.
2. Zarząd może podjąć decyzję o zastosowaniu innego trybu wyłonienia najemców lokali użytkowych lub garaży, jeżeli został dopuszczony do stosowania przez Spółdzielnię w niniejszym Regulaminie lub innych wewnątrzspółdzielczych regulacjach prawnych (w tym w Regulaminach), bez względu na przedmiot. W takim przypadku odpowiednie zastosowanie znajdują postanowienia wewnątrzspółdzielcze regulujące wybrany tryb postępowania, przy uwzględnieniu odmienności dotyczących najmu lokali użytkowych i garaży. Decyzję, o której mowa w niniejszym ustępie, Zarząd podejmuje w drodze uchwały.
3. Informacje o lokalach przeznaczonych do wynajmu ogłaszane są w administracjach, siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeniowych w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię. Mogą być też ogłaszane w innych miejscach ustalonych przez Zarząd.
4. Stawkę czynszu najmu ustala Zarząd Spółdzielni w drodze negocjacji z zainteresowanym lub zainteresowanymi.

Komisja przetargowa

§ 11

1. Przetargi ustne i pisemne (ofertowe) nieograniczone i ograniczone, przeprowadza się komisyjnie.
2. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni składająca się z co najmniej 3 pracowników Spółdzielni, w tym członka Zarządu.
3. Skreślono
4. Nie mogą być członkami Komisji Przetargowej Członek Rady Nadzorczej oraz osoby, które są osobami bliskimi, w rozumieniu art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w stosunku do stojącego do przetargu lub jego prawnego zastępcy.
5. Członek Rady Nadzorczej może uczestniczyć w przetargu oraz w pracach Komisji Przetargowej w charakterze obserwatora, za wyjątkiem przypadków, jeśli uczestniczy w przetargu w charakterze licytanta.
6. Członek Komisji Przetargowej, który:
 - a) stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że zachodzą okoliczności, o których mowa w §11 ust. 4 Regulaminu, powinien niezwłocznie wyłączyć się od dalszego uczestniczenia w czynnościach Komisji Przetargowej,

- b) powinien, zgodnie z § 11 ust. 6 pkt a Regulaminu, wyłączyć się z postępowania przetargowego, a jeśli pomimo stwierdzenia okoliczności, o której mowa powyżej w § 11 ust. 6 pkt „a” Regulaminu nadal bierze udział w pracach Komisji Przetargowej, podlega odpowiedzialności dyscyplinarnej (karze upomnienia lub nagany). W takim przypadku decyzję o ważności przetargu i podjętych dotychczas czynnościach podejmują pozostali członkowie Komisji Przetargowej wraz z Zarządem Spółdzielni.”
7. W przypadku wyłączenia członka Komisji Przetargowej, na podstawie §11 ust. 6 pkt a Regulaminu, Zarząd uzupełnia skład Komisji Przetargowej, wyznaczając nowego członka spośród pracowników Spółdzielni i zatwierdza nowy skład Komisji.

Przebieg postępowania przetargowego

§ 12

1. Komisja Przetargowa z dokonywanych czynności sporządza protokoły.
2. Protokół przetargu zawiera:
 - a) termin i miejsce przetargu lub miejsce składania ofert,
 - b) przedmiot i opis zbywanego prawa,
 - c) skład osobowy Komisji Przetargowej,
 - d) cenę lub stawkę wywoławczą,
 - e) najwyższą cenę lub stawkę zaoferowaną za licytowany lokal,
 - f) pozostałe koszty i należności, które zobowiązany jest uregulować wygrywający przetarg,
 - g) imiona, nazwiska i adresy osób stawających do przetargu, nazwy firm- osób prawnych lub tzw. ułomnych osób prawnych oraz osób działających w ich imieniu, których tożsamość ustalono na podstawie odpowiednich dokumentów,
 - h) informacje o spełnieniu warunków wymaganych od stawających do przetargu,
 - i) imię, nazwisko i adres osoby wygrywającej licytację lub oferującej najwyższą cenę lub stawkę,
 - j) informację o ważności lub unieważnieniu przetargu, uzasadnienie dokonania wyboru, przerwania postępowania, niedokonania wyboru, jeśli takie nastąpiło lub unieważnienia przetargu,
 - k) ewentualne wnioski i oświadczenia osób uczestniczących w przetargu,
 - l) datę i podpisy członków Komisji Przetargowej, wygrywającego przetarg i Członków Rady Nadzorczej, jeśli biorą udział w przetargu.

§ 13 skreślony

§ 14

Ogłoszenie o przetargu, poza innymi informacjami, których wprowadzenie należy do decyzji Zarządu, powinno zawierać co najmniej:

- a) nazwę i adres Spółdzielni,
- b) przedmiot przetargu, tryb i formę przetargu oraz cenę lub stawkę wywoławczą,
- c) wysokość wadium, termin i sposób jego wniesienia,
- d) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu lub datę rozstrzygnięcia przetargu pisemnego,
- e) obowiązek zapoznania się z warunkami przetargu,
- f) miejsce i termin, w których można zapoznać się z warunkami przetargu,
- g) skreślony

- h) skreślony
- i) zastrzeżenie o możliwości odstąpienia lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

§ 15

1. Przystępujący do przetargu o ustanowienie lub zbycie praw, o których mowa w § 1 ust. 1 Regulaminu, obowiązani są:
 - a) Zapoznać się z warunkami przetargu i złożyć na piśmie oświadczenie o zapoznaniu się i akceptacji warunków przetargu oraz warunków przejęcia nabytych w drodze przetargu praw,
 - b) Wnieść wadium – wysokość wadium, termin i sposób jego wniesienia ustala Zarząd Spółdzielni,
 - c) Wnieść bezzwrotne koszty manipulacyjne w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, przy czym nie mniejszej niż 50,00 zł,
 - d) Wadium oraz kwota kosztów manipulacyjnych powinny znajdować się na rachunku bankowym Spółdzielni najpóźniej w dniu podanym przez Spółdzielnię w ogłoszeniu określającym warunki przetargu.
2. Do uczestnictwa w przetargu dopuszcza się osoby, które spełniły warunki przystąpienia, określone niniejszym Regulaminem lub dodatkowo ustalone przez organy Spółdzielni, lub ich pełnomocników posiadających pełnomocnictwo sporządzone z zachowaniem formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.
3. Komisja Przetargowa nie dopuszcza do udziału lub wyklucza z przetargu:
 - a) osób posiadających zadłużenie w stosunku do Spółdzielni,
 - b) osób, które naruszyły postanowienia niniejszego Regulaminu,
 - c) osób, które nie złożyły wymaganych przez Spółdzielnię oświadczeń lub zobowiązań,
 - d) osoby, które nie spełniły warunków przystąpienia do przetargu określonych przez Spółdzielnię.
4. Komisja Przetargowa może podjąć decyzję o niedopuszczeniu do udziału lub wykluczeniu z przetargu:
 - a) osób, które wygrały wcześniej przetarg zorganizowany przez Spółdzielnię i z przyczyn leżących po ich stronie nie doszło do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowy sprzedaży prawa lub umowy najmu;
 - b) osób posiadających zadłużenia inne niż określone powyżej w § 15 ust. 3 pkt „a” niniejszego Regulaminu, o których Spółdzielnia powzięła informację;
 - c) osób, co do których Spółdzielnia powzięła informację, iż mogą nie przestrzegać wewnętrznych regulacji obowiązujących w Spółdzielni, mogą wykorzystywać lokale niezgodnie z ich przeznaczeniem lub dla celów niezgodnych z prawem.

§ 16

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wpłaconego wadium nie później niż w ciągu 7 dni roboczych od zakończenia przetargu na rachunek bankowy, z którego dokonana została wpłata wadium, licząc od dnia zakończenia postępowania przetargowego:
 - a) wszystkim uczestnikom licytacji za wyjątkiem wygrywającego przetarg,

- b) jeżeli przystępujący do przetargu złożył przed licytacją pisemną rezygnację z uczestnictwa w przetargu lub nie stawił się na licytacji,
 - c) w przypadku odwołania lub unieważnienia przetargu.
2. W przypadku wygrywającego przetarg kwota wadium nie podlega zwrotowi i zostaje zaliczona na poczet wpłaty należnej ceny kupna lub ustalonej kaucji zabezpieczającej.
 3. Skreślony
 4. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli uczestnik przetargu, który wygrał przetarg nie dokona wpłaty kwot należnych Spółdzielni lub nie podpisze wymaganej umowy, w ustalonych terminach.
 5. Do kwot wpłaconych tytułem wadium nie dolicza się odsetek.

§ 17

1. Rozpoczęcie przetargu ustnego odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Komisja Przetargowa:
 - a) otwiera przetarg i odczytuje warunki przetargu,
 - b) sprawdza tożsamość uczestników przetargu i sporządza ich listę, zgodnie z wymogiem określonym w § 12 ust. 2 pkt g Regulaminu,
 - c) potwierdza spełnienie przez przystępujących do przetargu warunków przystąpienia, określonych niniejszym Regulaminem, w tym w szczególności wniesienie wadium w ustalonym terminie,
 - d) dopuszcza do uczestnictwa w przetargu wyłącznie osoby, które spełniły warunki przystąpienia, określone niniejszym Regulaminem i nie zostały wykluczone z uczestnictwa w przetargu lub ich pełnomocników posiadających pełnomocnictwo sporządzone z zachowaniem formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym,
 - e) skreślony
 - f) przeprowadza licytację z zachowaniem poniższych warunków:
 - prowadzący licytację podaje cenę lub stawkę wywoławczą wraz z postępem kwoty licytacji określonym zgodnie z § 4 ust. 2 lub §9 ust. 4,
 - prowadzący uprzedza, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych cen lub stawek, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte,
 - uczestnicy licytacji ustnie zgłaszają kolejne, coraz to wyższe kwoty, dopóki pomimo trzykrotnego wywołania przez prowadzącego przetarg zaoferowanej kwoty, nie ma dalszego zgłoszenia,
 - cena lub stawka zadeklarowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zadeklaruje cenę lub stawkę wyższą.
 - g) sporządza protokół z przebiegu przetargu.
3. Rozstrzygnięcie przetargu pisemnego (ofertowego) odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
4. Komisja Przetargowa:
 - a) dokonuje otwarcia kopert zawierających zaoferowane ceny lub stawki,
 - b) sporządza listę osób składających oferty, zgodnie z wymogiem określonym w § 12 ust. 2 pkt „g” niniejszego Regulaminu,

- c) potwierdza spełnienie przez przystępujących do przetargu warunków przystąpienia, określonych niniejszym Regulaminem, w tym w szczególności wniesienie wadium w ustalonym terminie,
- d) dopuszcza do uczestnictwa w przetargu wyłącznie osoby, które spełniły warunki przystąpienia, określone niniejszym Regulaminem i nie zostały wykluczone z uczestnictwa w przetargu, lub ich pełnomocników posiadających pełnomocnictwo sporządzone z zachowaniem formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym,
- e) dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty lub zaprasza na dalsze negocjacje (pisemne, mailowe lub ustne) osoby, które zaproponowały najwyższe ceny lub stawki,
- f) sporządza protokół z przebiegu przetargu,
- g) przekazuje uczestnikom przetargu informację o zakończeniu i wyniku przetargu. Informacja będzie przekazywana jednorazowo, wyłącznie drogą mailową, na adres podany w ofercie. Oferty bez podania adresu mailowego na potrzeby korespondencji w toku przetargu mogą być niedopuszczone do udziału w przetargu.

§ 18

1. Wygrywający przetarg – w przypadku nabycia prawa własności nieruchomości lub lokalu – w terminie 14 dni od daty wygrania przetargu wpłaca na rzecz Spółdzielni wylicytowaną kwotę (cenę zakupu), koszty ogłoszenia przetargu (określone przez Spółdzielnię), koszty sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość rynkową, koszty sporządzenia lub aktualizacji świadectwa charakterystyki energetycznej oraz koszty opłaty z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego gruntu we własność (jeżeli koszty te poniosła Spółdzielnia), pomniejszone o kwotę wpłaconego wadium, zgodnie z § 16 ust. 2 Regulaminu.
 - 1.1. Skreślony
 - 1.2. W uzasadnionych przypadkach (do których należą w szczególności oczekiwanie na przyznanie kredytu lub pożyczki na zakup nieruchomości itp.) na pisemny wniosek wygrywającego przetarg, Komisja Przetargowa może podjąć decyzję o zmianie terminu określonego w ust. 1, jednak termin ten nie może być dłuższy niż 45 dni od daty przetargu.
 - 1.3. Dla zachowania terminów określonych w ust. 1 i 1.2 istotna jest data wpływu środków pieniężnych na rachunek Spółdzielni.
2. Po spełnieniu warunków, o których mowa w § 18 ust. 1 Regulaminu, Spółdzielnia niezwłocznie wydaje lokal/nieruchomość w posiadanie wygrywającemu przetarg, po uprzednim zawarciu umowy dotyczącej korzystania z lokalu i ponoszenia związanych z nim opłat w okresie oczekiwania na zawarcie umowy sprzedaży z zachowaniem formy aktu notarialnego oraz ustala termin zawarcia umowy notarialnej, o którym to terminie, po jego ustaleniu z notariuszem, informuje wygrywającego przetarg. Wygrywający przetarg pokrywa koszty związane z czynnościami notarialnymi dokonanymi przy zawieraniu umowy, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz inne koszty związane ze zbyciem praw.
3. W przypadku niespełnienia warunków, o których mowa w §18 ust. 1, a także odmowy zawarcia umów, o których mowa w §18 ust. 2 Regulaminu, w ustalonym tam terminie,

Komisja Przetargowa unieważnia przetarg. Decyzję Komisji Przetargowej zatwierdza Zarząd.

4. Unieważnienie przetargu powoduje utratę wadium przez wygrywającego przetarg.
5. Wygrywający przetarg zobowiązany jest najpóźniej w terminie 7 dni po dokonaniu wpłat, o których mowa w § 18 ust. 1 Regulaminu, zgłosić się do Spółdzielni celem podpisania umowy, o której mowa w §18 ust. 2 niniejszego Regulaminu i przejęcia lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
6. Opłaty związane z używaniem/posiadaniem lokalu wygrywający przetarg zobowiązany jest płacić od dnia przejęcia lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego bądź jeśli nie dokona odbioru lokalu w terminie określonym w § 18 ust. 5, od 7 dnia po dokonaniu wpłat, o których mowa w § 18 ust. 1 Regulaminu.

§ 19

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, do wycofania mieszkania z przetargu lub unieważnienia przetargu, bez podania przyczyny.
2. Spółdzielnia wycofuje mieszkanie z przetargu i odwołuje przetarg w przypadkach wskazanych w art. 15 ust. 2 oraz art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Skreślony
4. Spółdzielnia może zastrzec prawo uczestnictwa w przetargu wyłącznie osób, które wpłaciły wadium pod rygorem unieważnienia przetargu. Wyjątek stanowi małżonek lub pełnomocnik zainteresowanego posiadający właściwe umocowanie w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

§ 20

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „LOKUM” w Sosnowcu Uchwałą z dnia 01.10.2007 roku, Nr 63., ze zmianami wprowadzonymi: Uchwałą Nr 64 Rady Nadzorczej z dnia 30.10.2007r., Uchwałą Nr 17/2008 Rady Nadzorczej z dnia 07.04.2008r, Uchwałą Nr 23/2008 Rady Nadzorczej z dnia 12.05.2008r., Uchwałą Nr 11 Rady Nadzorczej z dnia 09.02.2009r., Uchwałą nr 37/2009 Rady Nadzorczej z dnia 14.09.2009r., Uchwałą Nr 19/2010 Rady Nadzorczej z dnia 10.05.2010r., Uchwałą Nr 23/2010 Rady Nadzorczej z dnia 12 lipca 2010 roku, Uchwałą Nr 47/2010 Rady Nadzorczej z dnia 18 października 2010 roku, Uchwałą Nr 3/2012 Rady Nadzorczej z dnia 30 stycznia 2012 roku, Uchwałą Nr 3/2013 Rady Nadzorczej z dnia 21 stycznia 2013 roku, Uchwałą Nr 15/2014 Rady Nadzorczej z dnia 12 maja 2014 roku, Uchwałą Nr 33/2014 Rady Nadzorczej z dnia 15 września 2014 roku, Uchwałą Nr 28/2015 Rady Nadzorczej z dnia 23 listopada 2015 roku, Uchwałą Nr 21/2016 Rady Nadzorczej z dnia 29 sierpnia 2016 roku, Uchwałą Nr 10/2017 Rady Nadzorczej z dnia 12 czerwca 2017 roku, Uchwałą Nr 13/2019 Rady Nadzorczej z dnia 30 września 2019 roku, Uchwałą Nr 17/2019 Rady Nadzorczej z dnia 25 listopada 2019 roku, Uchwałą Nr 20/2019 Rady Nadzorczej z dnia 16 grudnia 2019 roku, Uchwałą Nr 7/2020 Rady Nadzorczej z dnia 30 marca 2020 roku oraz Uchwałą Nr 7/2024 Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2024 roku.

§ 21

Z dniem 01.10.2007 roku traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin przetargu na ustalenie pierwszeństwa zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustanowienia odrębnych własności lokalu i zbywania nieruchomości gruntowej lub budynkowej oraz wynajmowania lokali użytkowych i garaży.

Niniejszy tekst Regulaminu, uchwalony na podstawie upoważnienia zawartego w Statucie Spółdzielni, jest tekstem autentycznym i opatrzonym podpisami Członków Rady Nadzorczej.

Podpisy członków Rady Nadzorczej

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.