

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY PRZYJĘĆ W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI, ZASADY ZAWIERANIA UMÓW O USTANOWIENIE PRAW DO LOKALI I ICH ZAMIANY ORAZ PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI NA CZŁONKA

W oparciu o przepisy ustawy z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 648), ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej w dalszej treści uosm (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 1208) oraz działając na podstawie § 6 pkt 1 Statutu Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

Rozdział I. Członkostwo z mocy prawa

§ 1

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1.1. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 1.2. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 1.3. roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 1.4. roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie takiej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Rozdział II. Członkostwo na podstawie złożonej deklaracji

§ 2

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu wyodrębnionego jest złożenie deklaracji.
4. Złożenie deklaracji wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Popisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo w Spółdzielni deklaracja powinna zawierać: imię, nazwisko, miejsce i adres zamieszkania, PESEL oraz datę i miejsce urodzenia, a jeżeli ubiegającym się jest osoba prawna: firmę i siedzibę, oznaczenie rejestru i numeru, pod którym jest zarejestrowana.
5. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd.

6. Uchwałę Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, Zarząd podejmuje w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd zawiadamia zainteresowaną stronę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały. Członkostwo powstaje z dniem podjęcia uchwały przez Zarząd.
7. W razie decyzji odmownej Zarząd zobowiązany jest powiadomić na piśmie zainteresowaną stronę o przyczynach odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz pouczyć ją o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie 3 miesięcy od daty jego wniesienia.

Rozdział III. Powstanie członkostwa

§ 3

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1.1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 1.2. nabycia ekspektatywy własności;
 - 1.3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 1.4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 1.5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 uosm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 1.6.;
 - 1.6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o tym, kto jest członkiem Spółdzielni rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy od skutecznego zawiadomienia, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o którym mowa w ust. 2, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa.
4. W przypadku zgodnego dokonania wyboru osoby, która będzie członkiem Spółdzielni, osoby te składają w Spółdzielni stosowne oświadczenie w formie pisemnej.
5. W celu potwierdzenia powstania członkostwa w Spółdzielni w przypadkach wskazanych w ust. 1, osoba fizyczna zobowiązana jest okazać:
 - 5.1. jeżeli jest małżonkiem członka Spółdzielni – dokument potwierdzający fakt zawarcia małżeństwa;

- 5.2. jeżeli prawo do lokalu przypadło jej na skutek ustania małżeństwa – dokument potwierdzający prawomocne orzeczenie rozvodu lub unieważnienia małżeństwa oraz prawomocne postanowienie sądu o podziale tego prawa do lokalu lub zgodne oświadczenie stron w tym zakresie z podpisami notarialnie poświadczonymi;
- 5.3. jeżeli na skutek śmierci małżonka przypadło jej lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom – odpis aktu zgonu małżonka;
- 5.4. w wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu i zgłoszenia roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w trybie art. 15 ust. 4 uosm – pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy. We wskazanym powyżej przypadku, jeżeli zgłoszenia dokona kilku uprawnionych, o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Zarząd Spółdzielni;
- 5.5. jeżeli nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu lub licytacji – właściwy dokument potwierdzający ten fakt (akt notarialny, prawomocne postanowienie sądu, akt poświadczenia dziedziczenia).
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru, i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu, a część nie jest członkiem, stosuje się zasady, o których mowa w punktach powyżej.
7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

Rozdział IV. Ustanie członkostwa

§ 4

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1.1. śmierci osoby fizycznej;
 - 1.2. ustania osoby prawnej;
 - 1.3. likwidacji Spółdzielni;
 - 1.4. utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni;
 - 1.5. zbycia wszystkich przysługujących praw do lokali w zasobach Spółdzielni;
 - 1.6. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 1.7. rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku:
 - 2.1. podjęcia przez większość właścicieli uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
 - 2.2. wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 uosm. Członkostwo

w Spółdzielni ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu;

- 2.3. wystąpienia – członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu wyodrębnionego może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi Spółdzielni, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia. Na wniosek członka Spółdzielni okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu Spółdzielni skrócony.

Rozdział V. Rejestr członków

§ 5

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków Spółdzielni zawierający ich imiona i nazwiska, PESEL oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę oraz numer NIP), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów do dnia 9.09.2017 r., wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków z zachowaniem numeracji ciągłej. Rejestr członków jest jednolity dla członków będących osobami fizycznymi i prawnymi.

DZIAŁ II Tytuły prawne do lokali

Rozdział VI. Ustanawianie praw do lokali

§ 6

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni na warunkach określonych w uosm i Statucie;
2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni na warunkach określonych w uosm i Statucie;
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz garaże.

Rozdział VII. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 7

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zgodnie z uosm i Statutem. Umowę zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 74 ust. 2 Statutu, Spółdzielnia ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg, na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Zasady i tryb przeprowadzania przetargu określa dział III Regulaminu [Mieszkania Uprzednio Użytkowane].

Rozdział VIII. Odrębna własność lokalu

§ 8

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, następuje w drodze umowy w formie aktu notarialnego, zawartej pomiędzy między członkiem a Spółdzielnią.
2. Prawo odrębnej własności lokalu powstaje z chwilą dokonania wpisu do księgi wieczystej.

Rozdział IX. Najem lokali

§ 9

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne osobom fizycznym.
2. Decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego i rodzaju zawieranej umowy (umowa najmu, umowa najmu instytucjonalnego) podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 18, w celu wyłonienia najemcy ogłasza konkurs ofert w formie pisemnej. Dopuszcza się przeprowadzenie konkursu wyłącznie w formie ustnej, na zasadach określonych w ust. 11-14.
4. Postępowanie konkursowe przeprowadza Komisja konkursowa powołana uchwałą Zarządu Spółdzielni.
5. Ogłoszenie o konkursie zamieszczane jest na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i Administracjach oraz na stronie internetowej Spółdzielni, na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem konkursu. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o ogłoszeniu postępowania konkursowego w prasie lokalnej.
6. Ogłoszenie o konkursie powinno zawierać:
 - 6.1. określenie adresu lokalu, powierzchni użytkowej, kondygnacji, ilości pomieszczeń oraz wyposażeniu lokalu;
 - 6.2. minimalną wysokość stawki czynszu;
 - 6.3. wysokość wadium, sposób i termin jego wniesienia;
 - 6.4. określenie wymogów składanej oferty;
 - 6.5. informacje o miejscu i czasie oglądania lokalu;
 - 6.6. innych postanowieniach dotyczących konkursu.
7. Komisja konkursowa dokonuje wyboru oferty z najwyższą stawką czynszu najmu za 1 m².
8. Z przeprowadzonego konkursu Komisja konkursowa sporządza protokół. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji. Protokół wymaga dla swej ważności zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

9. Jeżeli w konkursie kilku oferentów zaoferowało jednakową stawkę czynszu, Komisja przetargowa zarządza licytację ustną z udziałem ww. oferentów, w celu wyłonienia najkorzystniejszej oferty.
10. Komisja konkursowa zwołuje licytację ustną w terminie nie późniejszym niż 2 tygodnie od dnia zawiadomienia uczestników o wynikach postępowania.
11. Licytację ustną przeprowadza się według następujących zasad:
 - a) Cena wywoławcza jest równa stawce proponowanej przez oferentów,
 - b) Komisja konkursowa ustala kwoty postąpienia w sposób adekwatny do proponowanej stawki w konkursie,
 - c) Zaproponowana cena przestaje wiązać oferenta z chwilą, gdy inny oferent zaproponował wyższą stawkę,
 - d) Licytacja dochodzi do skutku, gdy choć jeden z oferentów stawił się podczas licytacji.
12. Po ustaniu przebieć, po trzecim wezwaniu, przewodniczący Komisji konkursowej kończy przetarg i ogłasza jego wynik.
13. W przypadku przeprowadzenia licytacji zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie, Komisja sporządza protokół z przetargu po przeprowadzeniu licytacji.
14. W przypadku gdy na licytacji nie stawi się ani jeden oferent, przetarg uznaje się za nieważny.
15. W przypadku niepodpisania umowy przez osobę wyłonioną w drodze konkursu, w terminie 14 dni od daty powiadomienia o wygranym konkursie, Spółdzielnia może odstąpić od zawarcia umowy najmu. W takim przypadku Zarząd może zawrzeć umowę najmu z oferentem, który zaoferował kolejną stawkę niższą od stawki zaproponowanej przez oferenta, który wygrał konkurs, albo ogłosić kolejny konkurs.
16. Umowa najmu lokalu mieszkalnego określa szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy, a także wysokość opłat z tytułu najmu lokalu.
17. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym garaże. Do wynajęcia garażu stosuje się warunki określone w niniejszym paragrafie.
18. Zarząd Spółdzielni - w szczególnie uzasadnionych przypadkach - może odstąpić od trybu wynajmowania określonego w ust. 1 - 15 i zawrzeć umowę z wolnej ręki (bez przeprowadzenia konkursu). Decyzja, o której mowa w zdaniu poprzednim, wymaga uzasadnienia.

Rozdział X. Zamiana mieszkań

§ 10

1. Spółdzielnia na wniosek członka Spółdzielni i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Spółdzielnia prowadzi zamiany mieszkań w formie:
 - 2.1. zamiany cywilnej;
 - 2.2. zamiany spółdzielczej.
3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego. Koszty zawarcia umowy notarialnej dotyczącej zamiany lokali ponoszą strony dokonujące takiej zamiany.
4. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach spółdzielni mieszkaniowych między jej członkami lub między członkiem i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego

- podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
5. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale i garaże niestanowiące własności Spółdzielni.
 6. Zamiana lokali między członkiem i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
 7. Zamiana lokali między członkiem i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

DZIAŁ III. MIESZKANIA UPREDNIO UŻYTKOWANE

Rozdział XI. Postanowienia ogólne

§ 11

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lokal ten jest rozdysponowany przez Spółdzielnię w trybie przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, po jego opróżnieniu i przekazaniu Spółdzielni. Zasady przetargów określone są w rozdziale XII Regulaminu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lokal ten jest rozdysponowany przez Spółdzielnię w trybie przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności tego lokalu, po jego opróżnieniu i przekazaniu Spółdzielni. Zasady przetargów określone są w Rozdziale XII Regulaminu
3. Spółdzielnia nie przejmuje lokali, które stanowią przedmiot odrębnej własności.
4. Spółdzielnia nie rzadziej niż raz na 3 miesiące ogłasza przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokali, o których mowa w ust. 1 i 2.

Rozdział XII. Zasady przetargów na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu

§ 12

1. Przetarg na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu ma formę ustnej licytacji.
2. Przetargi organizuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej co 3 miesiące, ogłaszając przetarg w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i administracjach.
3. Niezwłocznie po opróżnieniu lokalu i przejęciu go przez Spółdzielnię, Zarząd zleca rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie wyceny wartości rynkowej lokalu, chyba że wycena taka została już wykonana w związku ze zgłoszonym wcześniej zamiarem przekazania Spółdzielni lokalu. Dokonana wycena wartości rynkowej lokalu jest ceną wywoławczą w postępowaniu przetargowym.
4. Dla przeprowadzenia przetargów Zarząd powołuje komisję przetargową w składzie przynajmniej 3 osób – pracowników Spółdzielni z udziałem radcy prawnego Spółdzielni.
5. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - 5.1. określenie adresu lokalu, powierzchni użytkowej i mieszkalnej, kondygnacji, ilości pomieszczeń oraz wyposażenia lokalu;

- 5.2. rynkową wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego stanowiącą cenę wywoławczą lokalu;
- 5.3. termin i miejsce przeprowadzenia przetargu;
- 5.4. informację o miejscu i czasie oglądania lokalu;
- 5.5. wysokość wadium, sposób, termin i miejsce jego wpłaty;
- 5.6. informację o warunkach, jakie muszą spełnić stający do przetargu,
- 5.7. oświadczenie Spółdzielni o możliwości odstąpienia od przeprowadzenia przetargu bez podania przyczyn, bądź o unieważnieniu wyniku przetargu bez podania przyczyn, mimo ogłoszenia przetargu.
6. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie na wskazany w ogłoszeniu rachunek bankowy Spółdzielni wadium na co najmniej trzy dni przed oznaczoną datą przetargu. Dowód wpłaty wadium należy przedłożyć Komisji Przetargowej przed rozpoczęciem przetargu. Za datę wpłacenia wadium uważa się wpływ środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
7. Wysokość wadium wynosi 10% ceny wywoławczej na dany lokal mieszkalny.
8. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg nie podlega zwrotowi, lecz zostaje zaliczone na poczet wartości rynkowej lokalu w wylicytowanej wysokości. Wadium wpłacone przez pozostałych uczestników podlega zwrotowi do siedmiu dni, licząc od daty przetargu na wskazane przez uczestnika konto bankowe.
9. Wadium podlega przepadkowi na rzecz Spółdzielni w przypadku gdy:
 - 9.1. wygrywający przetarg nie dokona wpłaty całej wylicytowanej kwoty na rachunek bankowy Spółdzielni w terminie wynikającym z niniejszego Regulaminu;
 - 9.2. wygrywający przetarg nie dokona zawarcia ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu w terminie i kancelarii notarialnej wskazanych przez Spółdzielnię.
10. W przetargu może brać udział każda osoba fizyczna lub prawna. Stosuje się przepisy o pełnomocnictwie. Pełnomocnicy składają swe pełnomocnictwa notarialne do akt przetargu.
11. Warunkiem udziału w przetargu jest:
 - 11.1 złożenie bezpośrednio przed przetargiem pisemnego oświadczenia o zaznajomieniu się z Rozdziałem XII Regulaminu oraz pisemnego zadeklarowania – w razie wygrania przetargu – zawarcia ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu oraz wniesienie wylicytowanej wartości rynkowej lokalu w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu;
 - 11.2 wpłata wadium;
 - 11.3 okazanie dokumentu stwierdzającego tożsamość uczestnika przetargu.
19. W przypadku, gdy rynkowa wartość lokalu wnoszona będzie przez wygrywającego przetarg z kredytu bankowego, Zarząd – na pisemny wniosek wygrywającego przetarg – może wydłużyć termin, o którym mowa w ust. 11 pkt 11.1 do daty wpływu tych środków na konto Spółdzielni pod warunkiem zapłaty odszkodowania na rzecz Spółdzielni z tytułu przestoju tego lokalu równego opłacie przypadającej na lokal za okres od 14 dnia po przetargu do dnia wpływu wymaganej wartości wkładu.
20. Zaliczkę na poczet odszkodowania w wysokości 1-miesięcznego naliczenia opłaty za korzystanie z lokalu wygrywający przetarg winien wnieść – w terminie 3 dni od daty wyrażenia zgody przez Zarząd – pod rygorem uznania przetargu za niedoszły do skutku i przeznaczenia lokalu mieszkalnego do kolejnego przetargu.
21. Komisja Przetargowa przeprowadza przetarg w dniu, godzinie i miejscu podanym w ogłoszeniu.

22. Przed otwarciem przetargu na lokale mieszkalne przewodniczący Komisji Przetargowej sprawdza, czy do chwili otwarcia przetargu nie zostały zgłoszone roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przez osoby, o których mowa w art. 11 ust. 2a uosm.
23. Wysokość kwoty postąpienia wynosi:
 - 23.1. co najmniej 500 zł – przy cenie wywoławczej do 50.000 zł włącznie;
 - 23.2. co najmniej 1000 zł – przy cenie wywoławczej powyżej 50.000 zł.
24. Radca prawny ocenia zgodność przebiegu przetargu z postanowieniami Regulaminu i przepisami prawa.
18. Z przebiegu przetargu Komisja Przetargowa sporządza protokół. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji oraz uczestnik przetargu wygrywający licytację. Protokół Komisji Przetargowej wymaga dla swej ważności zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.
19. W razie, gdy do przetargu nie przystąpi żadna osoba, przetarg uznaje się za nie doszły do skutku. W takim przypadku Zarząd ogłasza powtórny przetarg. Powtórny przetarg ogłasza się także w sytuacji, gdy osoba wygrywająca przetarg nie wniesie w terminie, o którym mowa w § 12 ust. 11 pkt 11.1 wylicytowanej wartości rynkowej lokalu.
20. W razie powtórnego przetargu postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio, przy czym w przypadku braku oferentów w kolejnych przetargach, Zarząd Spółdzielni może obniżyć wartość rynkową lokalu.
21. Zasady rozliczeń z tytułu wartości rynkowej lokalu określają postanowienia Statutu oraz „Regulaminu określającego zasady wnoszenia wkładów”.

DZIAŁ IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą **21 października 2021 r.**, uchwałą numer 34/2021 (protokół nr 10/2021) i **wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.**
2. Równocześnie traci moc „Regulamin określający zasady przyjęć w poczet członków Spółdzielni, zasady zawierania umów o ustanowienie praw do lokali i ich zamiany oraz przeniesienia własności lokali na członka” uchwalony przez Radę Nadzorczą z dnia 28 listopada 2019 r. Uchwałą nr 44/2019 (protokół nr 11/2019)

