

**REGULAMIN ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI  
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WOLICKA”  
W WARSZAWIE**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

Regulamin określa formę i tryb zbywania praw odrębnej własności lokali – przysługujących Spółdzielni Mieszkaniowej Wolicka, zwanej dalej SM Wolicka.

**§ 2**

1. Podstawowym trybem zbywania praw, o których mowa w § 1 jest licytacja.
2. Decyzję w sprawie przeznaczenia przez SM Wolicka do zbycia praw do nieruchomości podejmuje każdorazowo Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Walnego Zgromadzenia.
3. W decyzji Zarząd wskazuje nieruchomość lub prawo podlegające zbyciu.
4. Przed ogłoszeniem licytacji przeprowadza się postępowanie przygotowawcze, w którym:
  - 1) dokonuje się ustalenia wartości nieruchomości lub prawa,
  - 2) ustala się cenę wywoławczą,
  - 3) powołuje się Komisję Przetargową, która ustala warunki przetargu w formie licytacji,
  - 5) ustala się wysokość wadium.

**§ 3**

1. SM Wolicka żąda od oferentów wniesienia wadium w wysokości 10 % wartości zbywanego prawa.
2. Wadium - wnoszone jest w pieniądzu.
3. Wadium wnoszone w pieniądzu wpłaca się przelewem na rachunek bankowy wskazany przez SM Wolicka.
4. Wadium zwraca się niezwłocznie nie później jednak niż w terminie 7 dni po zakończeniu licytacji lub unieważnieniu postępowania, wszystkim licytantom z wyjątkiem licytanta, który wygrał licytację.
5. Licytantowi, który wygrał licytację, SM Wolicka zwraca wadium niezwłocznie po zawarciu umowy lub zalicza na wniosek tego licytanta na poczet ceny nabycia.
6. SM Wolicka zwraca niezwłocznie wadium na wniosek licytanta, który wycofał się z licytacji przed terminem jej przeprowadzenia.
7. Wadium wniesione w pieniądzu, zwraca się bez odsetek. Pomniejszone jest ono o koszty prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez licytanta.
8. SM Wolicka zatrzymuje wadium, jeżeli:
  - 1) licytant, wygrywający licytację odmówił podpisania umowy;
  - 2) zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie licytanta.

#### § 4

Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym w terminie maksymalnie 3 miesiące przed datą ogłoszenia przetargu.

#### § 5

1. Przetarg przeprowadza powołana przez Radę Nadzorczą Komisja Przetargowa w składzie pięcioosobowym, w tym dwóch członków Rady Nadzorczej,
2. Rada Nadzorcza określa organizację, skład, tryb pracy oraz zakres obowiązków Komisji Przetargowej, mając na celu zapewnienie sprawności jej działania, indywidualizacji odpowiedzialności jej członków za wykonywane czynności oraz przejrzystości jej prac.

#### § 6

1. Do zadań Komisji Przetargowej należy w szczególności:
  - 1) zliczenie liczby złożonych wniosków o przystąpienie do licytacji z rejestrem ich wpływu do Spółdzielni,
  - 2) weryfikacja wniosków o przystąpienie do licytacji
  - 3) sporządzenie wykazu licytantów spełniających wymagania przetargowe,
2. zawiadomienie licytantów, o terminie i miejscu przeprowadzenia licytacji.
3. Przy braku licytantów Komisja Przetargowa ogłasza nową licytację.

#### § 7

1. Licytację prowadzi Przewodniczący Komisji Przetargowej lub osoba wyznaczona przez niego.
2. Po otwarciu licytacji prowadzący licytację podaje licytantom do wiadomości:
  - 1) przedmiot licytacji;
  - 2) cenę wywoławczą;
  - 3) warunki dotyczące wysokości postąpienia,
  - 4) termin uiszczenia ceny nabycia,
  - 5) zmiany w stanie faktycznym i prawnym przedmiotu licytacji, które zaszły po ogłoszeniu o licytacji,
  - 6) imiona i nazwiska licytantów, którzy wpłacili wadium i zostali dopuszczeni do licytacji.
3. Licytacja może się odbyć, jeżeli przystąpił do niej co najmniej jeden licytant.
4. Licytacja rozpoczyna się od podania ceny wywoławczej.
5. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % ceny wywoławczej i więcej niż wysokość wadium. Zaoferowana cena przestaje wiązać licytanta, gdy inny licytant zaoferował cenę wyższą.
6. Po ustaniu postąpień prowadzący licytację, uprzedzając licytantów, po trzecim ogłoszeniu zamyka licytację i udziela przybicia licytantowi, który zaoferował najwyższą cenę.
7. Z chwilą przybicia następuje zawarcie umowy sprzedaży przedmiotu licytacji.
8. Nabywca jest zobowiązany zapłacić cenę nabycia niezwłocznie po udzieleniu mu przybicia lub w terminie określonym w warunkach przetargowych.

9. W przypadku, gdy do licytacji przystąpi tylko jeden licytant, to po ogłoszeniu ceny wywoławczej nieruchomości, licytant może zadeklarować chęć zakupu za cenę wywoławczą. W takim przypadku odpowiednie zastosowanie mają postanowienia ust. 6, 7 i 8 niniejszego paragrafu

#### § 8

Do przetargu w formie licytacji nie mogą przystępować:

- a) osoby nie będące członkami Spółdzielni,
- b) członkowie Komisji Przetargowej, Zarządu i Rady Nadzorczej,
- c) rodzice, małżonkowie, dzieci, rodzeństwo członków Komisji Przetargowej, Zarządu oraz Rady Nadzorczej,
- d) osoby posiadające zadłużenie wobec Spółdzielni przekraczające wysokość dwumiesięcznego czynszu.

#### § 9

1. Komisja Przetargowa sporządza protokoły z przeprowadzonych czynności przetargowych, które po rozstrzygnięciu przetargu zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
2. Protokół powinien zawierać:
  - 1) skład Komisji Przetargowej,
  - 2) wykaz postawionych do przetargu nieruchomości,
  - 3) oznaczenie czasu i miejsca kwalifikacji złożonych wniosków o przystąpienie do licytacji,
  - 4) wykaz licytantów,
  - 5) wskazanie licytanta który wygrał licytację, podanie jego imienia i nazwiska oraz jego adresu zamieszkania, oznaczenie zbytej w drodze licytacji nieruchomości lub prawa i cenę nabycia,
  - 6) podpisy Przewodniczącego i członków Komisji Przetargowej.
3. Jeżeli przetarg nie doszedł do skutku z powodu braku zgłoszenia się licytantów, Komisja Przetargowa sporządza na tę okoliczność notatkę i składa ją do akt postępowania przetargowego.

#### § 10

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:
  - a) wpłata wadium w wysokości ustalonej w warunkach przetargowych na rachunek bankowy Spółdzielni,
  - b) złożenie oświadczenia, że- przyjmuje się do wiadomości, że w przypadku uchylenia się od podpisania umowy sprzedaży nieruchomości w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie wpłacone wadium ulega przepadkowi.
2. Osoba zainteresowana nabyciem praw do kilku nieruchomości zobowiązana jest wpłacić wadium na każdą z nieruchomości odrębnie.

## **II. LICYTACJA**

### **§ 11**

1. Licytacja to tryb, w którym, w odpowiedzi na ogłoszenie o licytacji licytanci składają wnioski o przystąpienie do licytacji
2. Ogłoszenie o licytacji zawiera co najmniej:
  - 1) adres podmiotu ogłaszającego licytację;
  - 2) określenie trybu licytacji;
  - 3) określenie przedmiotu licytacji,
  - 5) termin zawarcia umowy sprzedaży;
  - 6) warunki udziału w postępowaniu, kryteria selekcji, jeżeli są ustalone, oraz podstawy wykluczenia;
  - 7) wykaz oświadczeń lub dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu lub kryteriów selekcji, jeżeli są ustalone, oraz brak podstaw wykluczenia;
  - 8) informację na temat wadium;
3. Miejscem zamieszczenia ogłoszenia o licytacji będzie strona internetowa SM Wolicka oraz tablice informacyjne w budynkach mieszkalnych SM Wolicka.

## **III. POSTĘPOWANIE POPRZETARGOWE**

### **§ 12**

1. Osoba wygrywająca licytację zobowiązana jest do:
  - a) wpłaty ceny nabycia nieruchomości w terminie określonym w warunkach licytacji,
  - b) pisemnego wskazania adresu zamieszkania, na który zostanie wysłane zawiadomienie o czasie i miejscu sporządzenia aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości,
  - c) przystąpienia do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.
2. Niespełnienie któregokolwiek z warunków określonych w ust. 1 upoważnia Zarząd Spółdzielni do odmowy przystąpienia do zawarcia aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości.
3. Koszty zawarcia aktu notarialnego i dokonania zmian w księdze wieczystej ponosi nabywca nieruchomości lub prawa, który wygrał licytację.
4. Wydanie przedmiotu sprzedaży następuje niezwłocznie po zapłaceniu przez nabywcę ceny nabycia protokołem przekazania w jego aktualnym stanie technicznym i prawnym i po podpisaniu umowy sprzedaży.

### **§ 13**

1. Jeżeli pierwsza licytacja nie zostanie zakończona zawarciem umowy sprzedaży, SM Wolicka ogłasza drugą licytację.
2. Drugą licytację przeprowadza się w terminie do 3 miesięcy od dnia zamknięcia pierwszej licytacji
3. Przy braku licytantów w pierwszej licytacji cena wywoławcza w drugiej licytacji może zostać obniżona, jednak nie więcej niż o 10% ceny wywoławczej z pierwszej licytacji

4. W przypadku dwukrotnego braku licytantów spośród członków Spółdzielni, trzecia licytacja może być ogłoszona na zewnątrz Spółdzielni, tzn. aby nie tylko członkowie Spółdzielni mogli przystępować do licytacji.
5. Jeżeli po trzykrotnie ogłoszonej licytacji nie zgłosił się żaden oferent, cena wywoławcza może zostać obniżona maksymalnie o 20% ceny wywoławczej z pierwszej licytacji.

#### IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

##### § 14

1. SM Wolicka jest Administratorem pozyskiwanych od licytantów danych osobowych, na etapie postępowania przetargowego, w szczególności: danych osobowych osób fizycznych przystępujących do licytacji, członków organów lub pełnomocników reprezentujących oferentów będących osobą fizyczną, osób fizycznych wykonujących działalność gospodarczą osobiście na własny rachunek lub na zlecenie, osób fizycznych wskazanych przez licytanta do kontaktów.
2. Przetwarzane przez Administratora dane osób, o których mowa w ust. 1 zgodnie z *Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych)* zwane dalej RODO, podlegają prawnej ochronie.
3. Przetwarzanie danych osób, o których mowa w ust. 1 jest niezbędne do realizacji celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów Administratora.
4. Prawnym uzasadnionym celem Administratora jest prowadzenie działalności statutowej i gospodarczej w interesie i z korzyścią członków Spółdzielni, poprzez podejmowanie działań przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości w celu dokonania wyboru najkorzystniejszej oferty.
5. Obowiązek informacyjny wynikający z art. 13 RODO Administrator realizuje przy ustalaniu warunków przetargu.

##### § 15

1. SM Wolicka przechowuje oryginały wszystkich wniosków o przystąpienie do licytacji i protokoły z licytacji wraz z załącznikami  
, przez okres minimum 4 lat, w sposób gwarantujący nienaruszalność dokumentów.
2. Jeżeli w wyniku licytacji zostały zawarte umowy, SM Wolicka przechowuje dokumentację przez okres trwania tych umów do czasu upływu terminów przedawnienia dochodzenia ewentualnych, wzajemnych roszczeń.
3. Po upływie okresu przechowywania dokumentacja licytacji jest weryfikowana i przekazywana do archiwum SM Wolicka.