

Regulamin
sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych
stanowiących własność TBS w Brzezinach Spółka z o.o.
w drodze przetargu

I. Postanowienia ogólne.

- §1. Regulamin określa zasady i tryb sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność TBS w Brzezinach spółka z o.o. nie wybudowanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego – w drodze przetargu nieograniczonego.
- §2. Celem przetargu jest wyłonienie nabywcy, który za lokal mieszkalny będący przedmiotem przetargu zaoferuje najwyższą cenę w stosunku do ceny wywoławczej.
- §3. Samodzielnym lokalem jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
Do lokalu mogą przynależeć jako jego części składowe pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz.737).

II. Przedmiot przetargu.

- §4. Sprzedaży podlegają samodzielne lokale mieszkalne nie zasiedlone znajdujące się w budynkach wielolokalowych, stanowiących własność TBS w Brzezinach spółka z o.o., nie wybudowanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego – bez względu na stopień zużycia technicznego budynku/lokalu.
- §5. Sprzedaży podlegają lokale mieszkalne wytypowane przez Zarząd TBS w Brzezinach spółka z o.o. na podstawie uchwały.
- §6. Wyceny wartości rynkowej lokalu mieszkalnego zakwalifikowanego do sprzedaży dokonuje na zlecenie Zarządu TBS w Brzezinach spółka z o.o. uprawniony rzeczoznawca majątkowy, sporządzając operat szacunkowy.
- §7. Wycena, o której mowa w § 6 stanowi podstawę do ustalenia przez Zarząd TBS w Brzezinach spółka z o.o. ceny wywoławczej przedmiotu przetargu.
- §8. Sprzedaż wytypowanych lokali mieszkalnych następuje po podjęciu uchwały przez Zgromadzenie Wspólników TBS w Brzezinach spółka z o.o.
- §9. Sprzedaży nie podlegają lokale mieszkalne:
- 1/ znajdujące się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
 - 2/ wynajęte na czas określony jako lokale socjalne,
 - 3/ wynajęte jako lokale zamienne, na czas remontu czy modernizacji dotychczas zajmowanego mieszkania,
 - 4/ czasowo wyłączone z użytkowania z różnych przyczyn.

III. Organizacja przetargu.

§10. Przetarg organizuje Zarząd TBS w Brzezinach spółka z o.o.

§11. Informację o przetargu podaje się do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia:

- 1/ wywieszonego w siedzibie TBS w Brzezinach spółka z o.o.
 - 2/ zamieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Brzeziny,
 - 3/ zamieszczonego na stronie internetowej TBS w Brzezinach spółka z o.o.
- na okres co najmniej 14 dni przed ustaloną datą przetargu.

§12.1. W ogłoszeniu o przetargu zamieszcza się następujące informacje:

- 1/ nazwę i adres organizatora przetargu – właściciela lokalu mieszkalnego,
- 2/ datę, godzinę i miejsce przetargu,
- 3/ krótki opis przedmiotu przetargu – adres i powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wraz z wielkością udziału w części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz z wielkością udziału we współwłasności działki gruntu, na której posadowiony jest budynek,
- 4/ cenę wywoławczą przedmiotu przetargu wraz z należnym podatkiem VAT,
- 5/ wysokość wadium oraz termin i sposób jego wpłaty,
- 6/ numer telefonu, pod którym można uzyskać dodatkowe informacje m.in. na temat warunków przetargu, możliwości obejrzenia lokalu itp.,
- 7/ zastrzeżenie możliwości unieważnienia przetargu przez Zarząd TBS w Brzezinach spółka z o.o. bez podania przyczyn.

2. Wzór ogłoszenia o przetargu stanowi Załącznik nr 1 do Regulaminu.

§13.1. W siedzibie TBS w Brzezinach spółka z o.o. wyklada się do wglądu przyszłych kontrahentów warunki przetargu na sprzedaż poszczególnych lokali stanowiących przedmiot przetargu, w terminie co najmniej 14 dni przed ustaloną datą przetargu. Wraz z ogłoszeniem o przetargu publikacji podlegają również warunki przetargu opracowane dla danego lokalu.

2. Wzór warunków przetargu na sprzedaż lokali mieszkalnych stanowi Załącznik nr 2 do Regulaminu.

IV. Wadium.

§14. Ustalenia wysokości wadium dokonuje Zarząd TBS w Brzezinach spółka z o.o.

§15. Kwotę wadium ustala się w wysokości 10% ceny wywoławczej ustalonej na podstawie operatu szacunkowego lokalu, stanowiącego przedmiot przetargu.

§16. W przetargu mogą brać udział tylko te osoby, które wpłaciły wadium w wymaganej wysokości na rachunek bankowy podany w ogłoszeniu o przetargu, a uznanie rachunku bankowego TBS w Brzezinach spółka z o.o. nastąpiło w dniu poprzedzającym przetarg.

§17. Licytant bierze udział w przetargu tylko na ten lokal mieszkalny, na poczet ceny którego wpłacił wadium.

§18. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał zalicza się na poczet wylicytowanej przez niego ceny sprzedaży lokalu.

§19. Wadium wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu, zostaje im zwrócone przelewem, po potrąceniu porto, a dyspozycja przekazania środków na rachunek bankowy zostanie dokonana następnego dnia roboczego od daty zakończenia przetargu.

V. Przebieg przetargu.

§20. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa, powołana każdorazowo imiennie przez Prezesa Zarządu TBS w Brzezinach spółka z o.o., w składzie czterech osób.

§21. W skład Komisji Przetargowej wchodzi:

- 1/ trzech przedstawicieli TBS w Brzezinach spółka z o.o.
2/ osoba wskazana przez Wspólnika TBS w Brzezinach spółka z o.o.
Jeden z przedstawicieli TBS w Brzezinach spółka z o.o. pełni zarazem funkcję protokolanta.
- §22. Przewodniczącym Komisji Przetargowej jest przedstawiciel TBS w Brzezinach spółka z o.o., wyznaczony przez Prezesa Zarządu TBS w Brzezinach spółka z o.o.
- §23. Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg, prowadzi licytację, ogłasza przedmiot przetargu, imiona i nazwiska osób dopuszczonych do udziału w przetargu, cenę wywoławczą, kolejne postąpienia oraz cenę przybicia i wynik przetargu, względnie unieważnia przetarg.
- §24.1. Komisja Przetargowa przed rozpoczęciem przetargu:
1/ sprawdza dowody wpłat wadium,
2/ sprawdza tożsamość osób, które zgłosiły się na przetarg ewentualnie także ważność przedłożonych pełnomocnictw,
3/ pobiera od licytantów pisemne oświadczenia o zapoznaniu się z Regulaminem sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność TBS w Brzezinach spółka z o.o. w drodze przetargu i warunkami przetargu oraz ze stanem technicznym lokalu i budynku, w którym znajduje się lokal.
2. Wzór oświadczenia licytanta stanowi Załącznik nr 3 do Regulaminu.
- §25. 1. W przetargu biorą udział wyłącznie:
1/ członkowie Komisji Przetargowej,
2/ spełniający wymogi formalne licytanci.
2. Każdy z członków Komisji Przetargowej przed rozpoczęciem licytacji zobowiązany jest złożyć pisemne oświadczenie o nie pozostawianiu z żadnym z licytantów w stosunku faktycznym lub prawnym mogącym budzić wątpliwości co do jego bezstronności. Wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 4 do Regulaminu.
- §26. Minimalna kwota postąpienia, ustalona w warunkach przetargu wynosi 2% wartości szacunkowej przedmiotu przetargu, nie mniej jednak niż 500 zł.
- §27. Wygrywającym przetarg jest licytant, który zaoferował w przetargu najwyższą cenę przedmiotu przetargu.
- §28. Przetarg jest ważny, bez względu na liczbę licytantów, jeżeli chociaż jeden licytant zaoferował co najmniej jedno postąpienie ceny wywoławczej przedmiotu przetargu.
- §29. Z odbytego posiedzenia przetargowego protokolant Komisji Przetargowej sporządza protokół, który podpisują wszyscy obecni na przetargu członkowie Komisji i osoba, która wygrała przetarg.
- §30.1. Protokół powinien zawierać informacje dotyczące składu Komisji Przetargowej, dane dotyczące licytantów (nazwisko, nazwa, adres), a także informacje dotyczące przedmiotu licytacji, przebiegu przetargu i jego wyniku.
2. Protokół sporządzany jest w dwóch egzemplarzach, z których jeden przechowywany jest w siedzibie TBS w Brzezinach spółka z o.o., a jeden wydawany jest osobie, która wygrała przetarg.
3. Protokół stanowi podstawę sporządzenia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
4. Wzór protokołu stanowi Załącznik nr 5 do Regulaminu.
5. Informację o wyniku przetargu Komisja Przetargowa zamieszcza niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu na stronie internetowej TBS w Brzezinach sp. z o.o., a wzór Informacji określono Załącznikiem nr 6.

VI. Obowiązki wygrywającego przetarg

- §31. 1. Wygrywający przetarg, w terminie do 21 dni od daty przetargu, obowiązany jest dokonać wpłaty na rachunek bankowy TBS w Brzezinach spółka z o.o.:
- 1/ jednorazowo ceny wylicytowanego lokalu mieszkalnego, pomniejszonej o kwotę wadium wpłaconego przez uczestnika przetargu przed jego rozpoczęciem,
 - 2/ kosztów sporządzenia świadectwa energetycznego,
 - 3/ kosztów sporządzenia operatu szacunkowego, zleconego przez Zarząd TBS w Brzezinach spółka z o.o.
2. Za równoznaczne z wywiązaniem się z obowiązku określonego w ust. 1 pkt 1 jest przedłożenie sprzedającemu przez kupującego dokumentu wystawionego przez bank lub spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową potwierdzającego udzielenie kredytu na zakup nieruchomości opiewającego na kwotę wystarczającą do zapłaty ceny lub jej części, która nie byłaby zapłacona przy zawarciu umowy sprzedaży.
- §32. Ponadto wygrywający przetarg zobowiązany jest do poniesienia kosztów sporządzenia aktu notarialnego oraz kosztów sądowych w postępowaniu wieczysto – księgowym.
- §33.1. Niedopełnienie przez wygrywającego przetarg wymogów określonych w § 31 stanowi dla TBS w Brzezinach spółka z o.o. podstawę do unieważnienia przetargu oraz zatrzymania wpłaconego przez wygrywającego przetarg wadium bez prawa roszczeń do jego zwrotu.
2. Za dzień dokonania wpłaty kwot, o których mowa w § 31 ust. 1 przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego TBS w Brzezinach spółka z o.o.
- §34. Termin, od którego wygrywający przetarg jest zobowiązany wносить na rzecz TBS w Brzezinach spółka z o.o. pełną wysokość opłat związanych z eksploatacją lokalu następuje od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
- §35.1. W terminie do 21 dni od daty przetargu, po spełnieniu wymogów określonych w § 31, z wygrywającym przetarg zawierana jest w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży lokalu.
2. Zawarcie umowy sprzedaży lokalu następuje we wskazanej przez wygrywającego przetarg kancelarii notarialnej, z tym że termin zawarcia umowy ustalany jest przez przedstawiciela TBS w Brzezinach spółka z o.o.

VII. Skutki nie odbycia się przetargu.

- §36. W przypadku nie odbycia się przetargu w dniu podanym do publicznej wiadomości na skutek nie zgłoszenia się osób uprawnionych do wzięcia udziału w przetargu, Zarząd TBS w Brzezinach spółka z o.o. podejmuje decyzję o wyznaczeniu kolejnego terminu przetargu z tą samą ceną wywoławczą.
- §37. Przetarg uważa się również za nie odbyty bez względu na liczbę osób uczestniczących w przetargu, jeżeli żadna z nich nie zaoferowała co najmniej jednego postąpienia powyżej ceny wywoławczej. W takim przypadku Zarząd TBS w Brzezinach spółka z o.o. postępuje zgodnie z treścią § 36.
- §38. Jeżeli kolejny przetarg nie doszedł do skutku z przyczyn, o których mowa w § 36 i w § 37, dopuszcza się możliwość sprzedaży lokalu w trzecim i następnych przetargach na warunkach określonych w § 39.
- §39. 1. W przypadku organizacji trzeciego bądź kolejnych przetargów na dany lokal, cena sprzedaży może zostać ustalona przez Zarząd Spółki w wysokości określonej operatem szacunkowym z możliwością obniżenia, odpowiednio, do 75% i 50% wartości szacunkowej lokalu;
2. Ogłoszenia o kolejnych przetargach podlegają publikacji na zasadach określonych w § 11 *Regulaminu*.”

- §40. Przetarg może być odwołany w każdym czasie przed jego odbyciem bez podania przyczyny w formie przewidzianej dla jego ogłoszenia.
- §41. W przypadku braku pełnego składu Komisji Przetargowej, przetarg uważa się za odbyty i ważny – przy wymaganej obecności co najmniej trzech członków Komisji.

VIII. Postanowienia końcowe.

- §42. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem należy stosować odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
- §43. Na ustalone wyniki przetargu, przysługuje odwołanie do Zarządu TBS w Brzezinach spółka z o.o. w terminie 7 dni od daty odbycia przetargu.
- §44. Regulamin został zatwierdzony przez Zgromadzenie Wspólników TBS w Brzezinach spółka z o.o. w dniu 25 maja 2020 roku uchwałą nr 9/2020.

Załączniki:

1. nr 1 wzór *Ogłoszenie o przetargu na sprzedaż lokalu mieszkalnego*;
2. nr 2 wzór *Warunki przetargu na sprzedaż lokalu mieszkalnego*;
3. nr 3 wzór *Oświadczenie licytanta*;
4. nr 4 wzór *Oświadczenie członka Komisji Przetargowej*;
5. nr 5 – wzór *Protokół przetargu*;
6. nr 6 – wzór *Informacja o wyniku przetargu*.