

## Zarządzenie nr 7/2019

Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Ustroniu Sp. z o. o.  
z dnia 25 marca 2019 r.

w sprawie: ustalenia Regulaminu sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości  
wspólnej

Na podstawie 201 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych  
(tj. Dz.U. z 2019r., poz. 505)

Zarząd TBS w Ustroniu Sp. z o.o.  
zarządza:

### §1

Wprowadzić Regulamin sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej  
przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Ustroniu Sp. z o.o. – dalej „TBS”.

### §2

Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej odbywa się w drodze  
przetargu ustnego (licytacji).

### § 3

Przedmiotem przetargu ustnego (licytacji) są lokale mieszkalne stanowiące odrębny przedmiot  
własności wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej jako prawem związanym z własnością lokalu  
stanowiące własność TBS.

### § 4

1. Ogłoszenie o przetargu będzie wywieszane w terminie co najmniej 14 dni przed terminem  
przetargu na tablicy ogłoszeń w siedzibie TBS oraz będzie publikowane na stronie internetowej  
TBS, Miasta Ustroń oraz w prasie lokalnej.
2. Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:
  - a) nazwę i adres TBS,
  - b) opis i położenie lokalu,
  - c) termin, w którym można obejrzeć lokal,
  - d) cenę wywoławczą wraz z informacją, iż cena ta nie zawiera podatku VAT, który nabywca  
będzie zobowiązany uwzględnić przy dokonywaniu wpłaty za zakupiony lokal,
  - e) informację o obowiązku wnoszenia opłaty za przekształcenie, o której mowa w § 13, (w  
przypadku gdy taka sytuacja ma miejsce),
  - f) wysokość, termin i sposób wnoszenia oraz zwracania wadium,
  - g) warunki przystąpienia do przetargu,
  - h) minimalną wysokość postąpienia,

- i) miejsce, termin przeprowadzenia przetargu,
- j) zastrzeżenie dla TBS o prawie do odwołania przetargu.

#### § 5

1. Przetarg przeprowadza komisja powołana przez Zarząd TBS, w skład której jako jej Przewodniczący wchodzi Prezes Zarządu.
2. Skład komisji łącznie z Prezesem Zarządu nie może być mniejszy niż 3 osoby.
3. Członkami komisji przetargowej nie mogą być osoby, które:
  - a) są osobami bliskimi stającego do przetargu lub jego pełnomocnika,
  - b) pozostają ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Członek komisji, którego dotyczy zakaz z ust. 2 winien wyłączyć się z udziału w pracach komisji, a Zarząd TBS winien uzupełnić skład komisji do jej minimalnego składu.

#### §6

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, które:

1. złożyły oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszym Regulaminem, warunkami przetargu oraz stanem faktycznym przedmiotu przetargu wg. wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do Regulaminu, w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu,
2. wpłaciły na konto podane w ogłoszeniu wadium w walucie krajowej, w wysokości 10% ceny wywoławczej, najpóźniej dzień przed terminem przetargu. Za datę wpływu wadium uznaje się datę uznania środków na rachunku bankowym TBS.

#### § 7

W przetargu jako oferenci nie mogą uczestniczyć:

1. osoby wchodzące w skład komisji przetargowej,
2. osoby bliskie oraz osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.

#### §8

Przed otwarciem przetargu osoby biorące w nim udział winny:

1. Przedłożyć komisji przetargowej oświadczenie, o którym mowa w §6 pkt 1,
2. Przedłożyć komisji przetargowej dowód wpłaty wadium,
3. Osoby fizyczne przystępujące do przetargu winny legitymować się dowodem osobistym,
4. Osoby reprezentujące osoby prawne winny przedstawić aktualny odpis z KRS-u, albo innego właściwego rejestru, a także w razie konieczności, winny legitymować się stosownym umocowaniem do występowania w przetargu w imieniu osoby prawnej,
5. W przypadku osoby pozostającej w związku małżeńskim, którą obowiązuje wspólność majątkowa i która nie nabywa lokalu z majątku odrębnego, jeżeli osoba ta przystępuje do przetargu bez obecności współmałżonka – należy dołączyć zgodę współmałżonka na nabycie lokalu wyrażoną w formie pisemnej (z podpisem własnoręcznym),

6. Pełnomocnik oferenta winien przedstawić dokument tożsamości oraz pełnomocnictwo do reprezentowania w przetargu na nabycie lokalu udzielone z zachowaniem formy pisemnej (z podpisem własnoręcznym).

#### § 9

1. Licytację rozpoczyna prowadzący przetarg podając do wiadomości przedmiot licytacji, jego cenę wywoławczą oraz wysokość postąpienia.
2. Licytacja odbywa się poprzez podniesienie ręki i wskazanie ceny, za którą uczestnik licytacji chce nabyć jej przedmiot.
3. Zaoferowana cena przestaje wiązać uczestnika licytacji, jeżeli inny uczestnik zaoferował cenę wyższą, zwaną dalej „postąpieniem”.
4. Minimalna wartość postąpienia wynosi od 1 do 5% ceny wywoławczej i jest każdorazowo ustalana przez Zarząd w ogłoszeniu o przetargu.
5. Po ustaniu postąpień prowadzący przetarg, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu „zamyka przetarg” i udziela przybicia licytantowi, który zaoferował najwyższą cenę.
6. Stawienie się jednego licytanta wystarcza do odbycia przetargu pod warunkiem, że zgłosi on minimum jedno postąpienie ponad cenę wywoławczą.

#### § 10

1. Cena wywoławcza każdorazowo jest określana przez Zarząd TBS w ogłoszeniu o przetargu z zastrzeżeniem, iż nie może być niższa od wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę w operacie szacunkowym. Cena wywoławcza nie zawiera podatku VAT, o który cena nieruchomości powinna zostać zwiększona przy dokonywaniu zapłaty za nieruchomość.
2. Cena wywoławcza w drugim lub trzecim przetargu może być obniżona maksimum o 10% w stosunku do ceny z poprzedniego przetargu.
3. Decyzję w sprawie wysokości obniżenia ceny wywoławczej w drugim i trzecim przetargu podejmuje Zarząd TBS.

#### § 11

Z przetargu komisja sporządza protokół, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu. Protokół podpisuje komisja przetargowa oraz uczestnicy przetargu.

#### § 12

1. Osoba, która wygrała przetarg, zobowiązana jest do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego w terminie 30 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu oraz do wpłacenia pozostałej ceny nabycia nieruchomości powiększonej o obowiązujący podatek VAT oraz pomniejszonej o wysokość wpłaconego wadium, która powinna wpłynąć na konto TBS najpóźniej w przeddzień zawarcia umowy sprzedaży.
2. Jeżeli osoba, która wygrała przetarg nie przystąpi do zawarcia umowy w miejscu i w terminie ustalonym przez strony, TBS może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

#### § 13

Jeżeli przedmiotem przetargu jest lokal mieszkalny wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej, której prawo własności TBS nabył na podstawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów – Dz.U. z 2018 r., poz. 1716), osoba, która wygrała przetarg jest zobowiązana jako nabywca nieruchomości do

ponoszenia opłaty za przekształcenie, zgodnie z art. 7 i art. 11 powołanej ustawy i w wysokości określonej w zaświadczeniu wydanym przez właściwy organ.

§14

Przekazanie lokalu następuje na podstawie aktu notarialnego – umowy sprzedaży po dokonaniu wpłaty ceny nabycia i okazaniu dowodu wpłaty. Koszt sporządzenia aktu notarialnego oraz koszty sądowe związane z nabyciem nieruchomości ponosi nabywca mieszkania.

§ 15

1. Wadium złożone przez nabywcę zostanie zarachowane na poczet ceny nabycia, a zostanie zwrócone bez oprocentowania biorącym udział w przetargu pozostałym osobom w terminie do 7 dni od rozstrzygnięcia przetargu, lub w terminie do 7 dni od daty przetargu w przypadku odstąpienia przez TBS od przetargu – na rachunek bankowy wpłacającego wadium.
2. W przypadku niedojścia do zawarcia umowy z osobą, która wygrała przetarg TBS może zaproponować nabycie wylicytowanego lokalu mieszkalnego uczestnikowi przetargu, który oferował w przetargu cenę bezpośrednio niższą.

§ 16

1. TBS może odstąpić od przeprowadzenia przetargu bez podania przyczyny.
2. Regulamin przetargu jest dostępny na stronie internetowej TBS.

**PREZES**  
Towarzystwa Budownictwa Społecznego  
w Ustroniu Sp. z o.o.  
*Sebastian Płonka*