

**Regulamin przetargu w formie pisemnej na ustanowienie odrębnej własności lokalu  
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec”**

---

**Podstawa prawna:**

- Art.11 ust 2, art.17<sup>11</sup>, art. 17<sup>12</sup> ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2018 r poz..845).
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec”

**§ 1**

Postanowienia Regulaminu określają sposób przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali wolnych w sensie prawnym i fizycznym w wypadku wygaśnięcia:

- 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli nie ma osób uprawnionych do pierwszeństwa zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu lub z tego uprawnienia osoby te nie skorzystały.
- 2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

**§ 2**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Sielec” zwana dalej „Spółdzielnią” ogłasza przetarg w celu wyłonienia osoby na rzecz, której ustanowione zostanie prawo odrębnej własności lokalu w budynku stanowiącym jej własność.
2. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne o pełnej zdolności do czynności prawnych oraz osoby prawne spełniające wymogi statutowe związane z uzyskaniem członkostwa w Spółdzielni.
3. Prawo odrębnej własności może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
4. Prawo odrębnej własności lokalu ustanowione zostanie na rzecz osoby, która zaoferuje najwyższą wartość rynkową lokalu.

**§ 3**

1. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są wpłacić wadium i opłatę manipulacyjną oraz złożyć oświadczenie, że zapoznały się:
  - z warunkami przetargu i przyjmują je bez zastrzeżeń,
  - ze stanem technicznym lokalu i przyjmą go bez zastrzeżeń ponosząc koszty remontu z własnych środków.
2. Wadium ustala się w wysokości 20% wymaganego wkładu budowlanego, natomiast koszty manipulacyjne wg kalkulacji aktualnie obowiązującej w Spółdzielni.
3. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu, unieważnieniu albo zamknięciu przetargu.
4. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet zaoferowanego wkładu budowlanego stanowiącego wartość rynkową tego lokalu.
5. W przetargu nie mogą brać udziału członkowie Komisji, ich 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.

#### § 4

1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd powołuje co najmniej trzyosobową Komisję przetargową, w skład której wchodzi:
  - pracownik działu członkowsko-mieszkaniowego,
  - pracownik działu administracji zasobów mieszkaniowych lub pracownik innego działu wskazany przez Zarząd,
  - radca prawny, w wypadku nieobecności radcy Zarząd powołuje w skład komisji innego Pracownika Spółdzielni.
3. Przewodniczącego oraz członków Komisji wyznacza Zarząd.

#### § 5

1. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać informację:
  - 1) o wymaganym wkładzie budowlanym ustalonym przez rzeczoznawcę majątkowego jako wartość rynkową lokalu w rozumieniu przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami), który stanowi kwotę wywoławczą w przetargu.
  - 2) o lokalizacji oraz powierzchni użytkowej lokalu,
  - 3) że przetarg odbędzie się w formie pisemnej (ofertowej),
  - 4) o terminie tj. dacie i godzinie, trybie składania ofert oraz warunkach ich ważności, terminie i miejscu przetargu - otwarcia ofert,
  - 5) o wysokości wadium, opłaty manipulacyjnej oraz terminie, w którym osoba przystępująca do przetargu powinna je wpłacić na rachunek Spółdzielni,
  - 6) o skutkach uchylecia się przez wygrywającego przetarg od zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności,
  - 7) o możliwości odwołania przetargu bez podania przyczyny,
  - 8) numery telefonów pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje o przetargu,
  - 9) zastrzeżenie, że kwota zaoferowana przez oferenta do przetargu nie może być niższa od ceny wywoławczej podanej w ogłoszeniu,
  - 10) zastrzeżenie, że w przypadku gdy nie można dokonać wyboru najkorzystniejszej oferty ze względu na to, że zostały złożone oferty o takiej samej cenie, Spółdzielnia wzywa oferentów, którzy złożyli te oferty, do złożenia ofert dodatkowych.
2. Ogłoszenie o przetargu publikuje się w prasie lokalnej oraz umieszcza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni w Sosnowcu przy ul. Legionów 7a, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

#### § 6

1. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach.
2. Pisemna oferta powinna zawierać:
  - 1) imię, nazwisko, numer telefonu i adres oferenta albo nazwę firmy oraz siedzibę, jeżeli oferent jest osobą prawną,

- 2) datę sporządzenia oferty,
  - 3) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
  - 4) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem technicznym lokalu,
  - 5) oferowaną cenę i sposób jej zapłaty.
3. Do oferty należy dołączyć kopię wniesienia wadium i opłaty manipulacyjnej.

#### § 7

1. Przetarg odbywa się w formie przetargu pisemnego (ofertowego).
2. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
3. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

#### § 8

1. Część jawna odbywa się w obecności oferentów.
2. W części jawnej przewodniczący komisji otwiera przetarg przekazując uczestnikom przetargu informację, o których mowa w §5 ust.1 pkt 1-2, 5-7 i 10 Regulaminu oraz o terminie wpłaty wkładu budowlanego, wadium i opłaty manipulacyjnej.
3. Komisja przetargowa:
  - 1) podaje liczbę otrzymanych ofert,
  - 2) dokonuje otwarcia kopert z ofertami, oraz sprawdza kompletność złożonych ofert.
4. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:
  - 1) nie odpowiadają warunkom przetargu,
  - 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie,
  - 3) nie zawierają danych wymienionych w § 6 ust. 2 lub dane te są niekompletne,
  - 4) do ofert nie dołączono dowodu wniesienia wadium i opłaty manipulacyjnej,
  - 5) nie są czytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

#### § 9

1. W części niejawnej przetargu Komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich.
2. Jeżeli nie można dokonać wyboru najkorzystniejszej oferty ze względu na to, że zostały złożone oferty z taką samą ceną, Spółdzielnia wzywa oferentów, którzy złożyli te oferty, do złożenia ofert dodatkowych.

#### § 10

O wyniku przetargu Spółdzielnia zawiadamia uczestników przetargu poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni w Sosnowcu przy Legionów 7a.

#### § 11

1. Wygrywający przetarg zobowiązany jest w terminie 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu:
  - 1) wpłacić zaofertowaną cenę nabycia lokalu,
  - 2) złożyć wniosek o gotowości – zawarcia aktu notarialnego ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

2. Obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych za lokal ciąży na wygrywającym przetarg od dnia wygrania przetargu.
3. Wygrywający przetarg składa pisemne zobowiązanie w sprawie wymogów określonych ust.1 i 2 niniejszego paragrafu oraz paragrafu 14 ust. 3.
4. Protokolarne przekazanie lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem przetargu na rzecz wygrywającego przetarg, następuje po wpłacie i zaksięgowaniu na rachunku Spółdzielni pełnej kwoty zaoferowanej w przetargu.

## **§ 12**

1. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet wymaganego wkładu budowlanego a wadium wpłacone przez pozostałe osoby zwraca się tym osobom niezwłocznie po zakończeniu przetargu.
2. Opłaty manipulacyjne wniesione przez osoby biorące udział w przetargu nie podlegają zwrotowi.

## **§ 13**

1. Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół, który powinien zawierać:
  - 3) oznaczenie miejsca i czasu przetargu,
  - 4) przedmiot przetargu,
  - 5) imiona i nazwiska członków Komisji przetargowej,
  - 6) wysokość wkładu budowlanego (kwotę wywoławczą),
  - 7) informację o ofertach, które wpłynęły,
  - 8) najwyższą zaoferowaną kwotę,
  - 9) imię, nazwisko i adres osoby, lub nazwę i siedzibę firmy, która wygrała przetarg,
  - 10) datę sporządzenia protokołu,
  - 11) wnioski i oświadczenia Komisji przetargowej.
2. Protokół sporządza się odrębnie do każdego lokalu mieszkalnego.
3. Protokół przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji.
4. Do protokołu dołącza się pisemne zobowiązanie wygrywającego przetarg do wypełnienia wymogów określonych w § 11 Regulaminu.

## **§ 14**

1. W terminie określonym w statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „SIELEC”, Zarząd zobowiązany jest zawrzeć umowę z wygrywającym przetarg o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają nabywcę na rzecz którego następuje ustanowienie odrębnej własności lokalu.

## § 15

1. Uchylenie się wygrywającego przetarg od uiszczenia kwot należnych Spółdzielni wymienionych w § 11 Regulaminu bądź od zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu powoduje prepedek wadium na rzecz Spółdzielni i uznanie przetargu za nieważny.
2. W sytuacji, o której mowa w ust.1 niniejszego paragrafu wygrywający przetarg zobowiązany jest ponadto do zapłaty Spółdzielni odszkodowania za okres pustostanu lokalu nie dłużej jednak niż jeden miesiąc licząc od dnia wygrania przetargu.

## § 16

1. W wypadku niedojścia do skutku przetargu z powodu niezłożenia żadnej oferty bądź zaoferowania kwoty niższej niż cena wywoławcza, Zarząd Spółdzielni ogłasza drugi przetarg.
2. W wypadku niedojścia do skutku drugiego przetargu z przyczyn określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu, Zarząd Spółdzielni występuje do rzeczoznawcy majątkowego sporządzającego operat szacunkowy dla lokalu będącego przedmiotem przetargu – o dokonanie weryfikacji wartości rynkowej określonej w operacie szacunkowym.
3. Po uzyskaniu zaktualizowanego operatu szacunkowego Zarząd Spółdzielni ogłasza kolejny przetarg z ceną wywoławczą, odpowiadającą zweryfikowanej wartości rynkowej.

## § 17

Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio do:

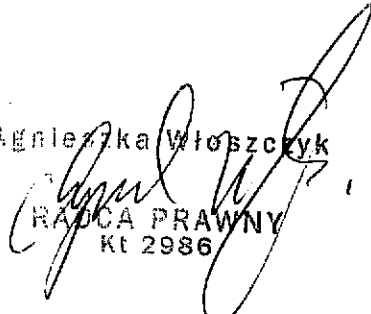
1. przetargu na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w wypadkach określonych w art. 17<sup>12</sup> ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
2. przetargu na ustalenie pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z równoczesnym zawarciem umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności na osobę, która wygrała przetarg, po uregulowaniu stanu prawnego i geodezyjnego nieruchomości, w której usytuowany jest lokal mieszkalny będący przedmiotem przetargu.

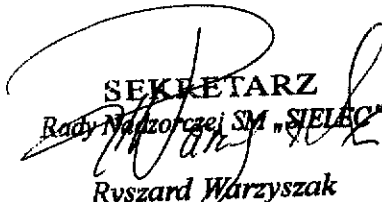
## § 18

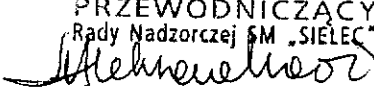
Załącznikami do Regulaminu są:

- 1) wzór pisemnego oświadczenia, o którym mowa w § 3 ust.1 Regulaminu,
- 2) wzór pisemnego zobowiązania, o którym mowa w § 11 ust. 3 Regulaminu.

Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 56/2018 z dnia 13. 12. 2018 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Agnieszka Włoszczyk  
  
 RADCA PRAWNY  
 Kt 2986

SEKRETARZ  
 Rady Nadzorczej SM „SIELEC”  
  
 Ryszard Warzyszak

PRZEWODNICZĄCY  
 Rady Nadzorczej SM „SIELEC”  
  
 mgr Lidia Polańska-Aleksandrowicz