

# Regulamin przetargu w formie pisemnej na ustanowienie odrębnej własności lokalu – tekst jednolity

---

## 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. z 2003 r. Nr 119, poz.1116 z późn. zmianami).
- 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 wynoszą 100 zł
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:
  - członek Zarządu,

- pracownik działu członkowsko-mieszkaniowego,
- radca prawny,

3. Przewodniczącego oraz członków Komisji wyznacza Zarząd.

## § 5

1. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać informacje:

- 1) o wymaganym wkładzie budowlanym ustalonym przez rzeczoznawcę majątkowego jako wartość rynkową lokalu w rozumieniu przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. 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 konieczności przystąpienia do Spółdzielni wygrywającego przetarg,
- 7) o skutkach uchylecia się przez wygrywającego przetarg od zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności,
- 8) o możliwości odwołania przetargu bez podania przyczyny,
- 9) numery telefonów pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje o przetargu,
- 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 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, wpisowego i udziałów.
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 ul. Legionów 7a.

### § 11

1. Wygrywający przetarg zobowiązany jest w terminie 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu:
  - wpłacić zaoferowaną cenę nabycia lokalu,
  - złożyć deklarację członkowską,
  - wpłacić wpisowe i udział członkowski.
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:
  - oznaczenie miejsca i czasu przetargu,
  - przedmiot przetargu,
  - imiona i nazwiska członków Komisji przetargowej,
  - wysokość wkładu budowlanego (kwotę wywoławczą),
  - informację o ofertach, które wpłynęły,
  - najwyższą zaoferowaną kwotę,
  - imię, nazwisko i adres osoby, lub nazwę i siedzibę firmy, która wygrała przetarg,
  - datę sporządzenia protokołu,
  - 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 przyjąć w poczet członków Spółdzielni wygrywającego przetarg i zawrzeć z nim umowę o ustanowienie 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 członka spółdzielni 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 złożenia deklaracji członkowskiej lub od zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu powoduje przepadek 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 wywoławcza, Zarząd Spółdzielni ogłasza drugi przetarg z kwotą wywoławczą

stanowiącą co najmniej cztery piąte wymaganej wartości rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. W wypadku niedościa do skutku drugiego przetargu z przyczyn określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu, Zarząd Spółdzielni ogłasza kolejne przetargi, obniżając kwotę wywoławczą maksymalnie o 10 %.
3. Najniższa kwota wywoławcza w przetargu stanowi dwie trzecie wartości lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

### § 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;
3. przetargu na ustalenie pierwszeństwa ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych powstałych wyniku adaptacji w nieruchomościach, w których ze względu na ich stan prawny gruntu nie jest możliwe ustanowienie odrębnej własności, za wyjątkiem § 2 ust. 3 i 4, § 14 ust. 2 i 3 i §16, których nie stosuje się.

### § 18

Załącznikami do Regulaminu są:

- 1) wzór pisemnych oświadczeń, o których 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 49/2008 z dnia 29.09.2008 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Treść tekstu jednolitego uwzględnia zmiany wprowadzone aneksami: Nr 1 (uchwała Rady Nadzorczej Nr 13/2010 z dnia 23.02.2010 r., Nr 2 (uchwała Rady Nadzorczej Nr 27 z dnia 15.06.2010 r.), Nr 3 (uchwała Rady Nadzorczej Nr 57/2010 z dnia 30.09.2010 r.), Nr 4 (uchwała Rady Nadzorczej Nr 35/2012 z dnia 28.08.2012 r.).

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej SM „SELEC”

*Eugeniusz Kasprzyk*

**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej SM „SELEC”

*Ryszard Warzyszak*

**RADCA PRAWNY**

*Wiesława Zurek*  
OIRP Katowice Kt 1390

## ANEKS NR 4

### do Regulaminu przetargu w formie pisemnej na ustanowienie odrębnej własności lokalu

---

1. W § 11 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:  
„Protokolarne przekazanie lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem przetargu na rzecz wygrywającego przetarg, następuje po wpłacie i zaksięgowaniu na rachunku Spółdzielni pełnej kwoty zaoferowanej w przetargu”.
2. Pozostała treść regulaminu nie ulega zmianie.
3. Aneks obowiązuje z dniem uchwalenia.

**SEKRETARZ**  
*Rady Nadzorczej SM „SIELEC”*  
*Ryszard Warzyszak*

**PRZEWODNICZĄCY**  
*Rady Nadzorczej SM „SIELEC”*  
*Eugeniusz Kasprzyk*

**RADCA PRAWNY**  
*Wiesława Żurek*  
OIRP Katowice Kt 1390

## ANEKS NR 5

### do Regulaminu przetargu w formie pisemnej na ustanowienie odrębnej własności lokalu

---

1. W § 4 ust. 2 otrzymuje brzmienie brzmieniu:

„Zarząd powołuje co najmniej trzyosobową Komisję przetargową, w skład której wchodzi:

- członek Zarządu,
- pracownik działu członkowsko-mieszkaniowego,
- radca prawny, w wypadku nieobecności radcy Zarząd powołuje w skład komisji innego pracownika spółdzielni.”

2. Pozostała treść regulaminu nie ulega zmianie.

3. Aneks obowiązuje z dniem uchwalenia.

**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej SM „SIELEC”

*Ryszard Warzyszak*

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej SM „SIELEC”

*Eugeniusz Kasprzyk*

**RADCA PRAWNY**

*Wiesława Żurek*  
RADCA PRAWNY  
24-100 Kaliszka 31 13a