

Załącznik nr 1  
do uchwały Rady Nadzorczej  
nr 33 /2020 z dn. 27 sierpnia 2020 r.

**REGULAMIN  
POSTĘPOWAŃ PRZETARGOWYCH  
NA USTANAWIANIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI  
LOKALI MIESZKALNYCH**

Tekst jednolity  
Sierpień 2020 r.

## **SPIS TREŚCI:**

- I. Postanowienia ogólne.
- II. Zasady i tryb przeprowadzania postępowania przetargowego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
- III. Postanowienia końcowe.

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1.

1. Niniejszy regulamin określa zasady i tryb przeprowadzania postępowania przetargowego na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, odzyskanych przez Spółdzielnię, wolnych w sensie prawnym i fizycznym.
2. Podstawę prawną uchwalenia regulaminu stanowią postanowienia § 26 ust. 8 oraz 108 pkt 10 Statutu spółdzielni.

### § 2.

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) wartości rynkowej lokalu – należy przez to rozumieć wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) osobie bliskiej – należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną, oraz osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z członkiem spółdzielni.

## II. ZASADY I TRYB PRZEPROWADZANIA POSTĘPOWANIA PRZETARGOWEGO NA USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO W PRZYPADKU WYGAŚNIĘCIA SPÓLDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO.

### § 3.

1. Przeprowadzenie procedur przetargowych na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo przysługujące innej osobie, wymagane i możliwe jest jedynie w przypadku, gdy lokal położony jest w budynku posadowionym na gruncie o uregulowanym stanie prawnym oraz gdy do tego lokalu nie zostały zgłoszone roszczenia osób bliskich, a mieszkanie zostało opróżnione i wydane w posiadanie Spółdzielni.
2. Postępowanie przetargowe przeprowadza się z zastrzeżeniem postanowień art. 11 ust 2a pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r oraz § 35 ust. 1 Statutu Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

### § 4.

Procedury przetargowe obejmują:

- 1) czynności przygotowawcze, w tym w szczególności: zlecenie rzeczoznawcy majątkowemu wykonania operatu szacunkowego w celu ustalenia rynkowej wartości lokalu, sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości, w której znajduje się opróżniony lokal mieszkalny wraz z przygotowaniem wszystkich dokumentów koniecznych do zawarcia umowy notarialnej ustanowienia odrębnej własności lokalu, sporządzenie specyfikacji przetargowej i inne - wg potrzeb;
- 2) postępowanie przetargowe: ogłoszenie o przetargu i przeprowadzenie przetargu.

### § 5.

Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu nie później niż w ciągu

trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu i przekazania go Spółdzielni. Zawiadomienia o przetargu dokonuje się poprzez: wywieszenie ogłoszenia na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni i publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

#### § 6.

1. Wyboru nabywcy lokalu dokonuje się w pisemnym przetargu nieograniczonym.
2. Każdy z oferentów może złożyć tylko jedną ofertę. (wzór oferty stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu).
3. Kryterium wyboru ofert stanowi najwyższa zaoferowana cena nabycia lokalu.

#### § 7.

1. Dla przeprowadzenia postępowań przetargowych, Zarząd w drodze uchwały powołuje stałą komisję przetargową.
2. Komisja składa się co najmniej z trzech członków wyłonionych przez Zarząd wyłącznie spośród pracowników Spółdzielni. Członkiem komisji przetargowej nie może być osoba będąca członkiem Zarządu.
3. W pracach komisji mogą uczestniczyć w charakterze obserwatorów, wytypowani przez Radę Nadzorczą jej członkowie, którzy swój udział w posiedzeniu komisji potwierdzają podpisem w protokole. Ewentualne uwagi wniesione przez członka Rady Nadzorczej powinny być odnotowane przez protokolanta w protokole postępowania przetargowego.

#### § 8.

1. Po wpłynięciu oferty do siedziby Spółdzielni i jej zarejestrowaniu, oferta zostaje przekazana członkowi komisji przetargowej, który jest obowiązany do zabezpieczenia oferty w sposób gwarantujący jej nienaruszalność, z uwzględnieniem ochrony danych osobowych.
2. Do zadań stałej komisji przetargowej należy przeprowadzenie całości procedur przetargowych, które obejmują:
  - dokonanie sprawdzenia po otwarciu kopert, czy złożone oferty spełniają wymagania formalne i prawne uczestnictwa w przetargu, jak również czy zostały dopełnione pozostałe warunki przetargu;
  - dokonanie analizy i oceny złożonych ofert;
  - przedstawienie Zarządowi protokołu przetargowego wraz z propozycją wyboru najkorzystniejszej oferty.

#### § 9.

Dla każdego postępowania przetargowego przygotowuje się oddzielną specyfikację określającą warunki przetargu. Specyfikacja powinna określać w szczególności:

1. wskazanie miejsca położenia lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem przetargu, jego powierzchni użytkowej oraz pomieszczeń do niego przynależnych i ich powierzchni, a także wielkości udziału w nieruchomości wspólnej związanej z lokalem;
- 2) cenę wywoławczą, która nie może być niższa od wartości rynkowej lokalu, ustalonej w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego – z uwzględnieniem jednakże postanowień § 15 niniejszego regulaminu;
- 3) wysokość wadium, termin i sposób jego wniesienia oraz termin i miejsce zwrotu wadium po zakończeniu przetargu;
- 4) termin i sposób płatności kwoty przypadającej do zapłaty przez wygrywającego przetarg;

- 5) opis sposobu przygotowania ofert;
- 6) termin i miejsce składania ofert;
- 7) termin i miejsce otwarcia ofert;
- 8) imię i nazwisko, stanowisko służbowe, nr telefonu i adres e-mail pracownika Spółdzielni, uprawnionego do bezpośredniego kontaktowania się z oferentami;
- 9) informacje o dodatkowych warunkach, jakie powinny zostać spełnione przez wygrywającego przetarg, przed zawarciem umowy notarialnej ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu;
- 10) informację, że osoba, której oferta zostanie wybrana, winna uiścić cenę nabycia zaoferowaną w przetargu w terminie 60 dni od daty zawiadomienia jej na piśmie o wygraniu przetargu;
- 11) informację, że oferent zobowiązany jest złożyć oświadczenie, że znany jest mu stan techniczny lokalu i w przypadku wygrania przetargu, ewentualny remont wykona we własnym zakresie i na własny koszt;
- 12) informację, że oferent zapoznał się z niniejszym Regulaminem i akceptuje jego postanowienia;
- 13) zastrzeżenie prawa Spółdzielni do odwołania bądź unieważnienia przetargu bez podania przyczyny, z tytułu czego nie przysługują oferentom żadne roszczenia wobec Spółdzielni;
- 14) zastrzeżenie, że osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a które wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu, lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami. (art. 16<sup>1</sup> usm) z tytułu czego nie przysługują oferentom żadne roszczenia wobec Spółdzielni;
- 15) informację, że koszty związane z zawarciem umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu oraz koszty wieczystoksięgowo z tym związane, pokrywa w całości nabywca lokalu;
- 16) informację, że koszty ogłoszenia prasowego i koszty wyceny lokalu pokrywa osoba wygrywająca przetarg.

#### § 10.

1. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania ofert nie może być krótszy niż dwa tygodnie od ukazania się ogłoszenia o przetargu.
2. Ofertę złożoną po terminie, zwraca się bez otwierania, niezwłocznie po zakończeniu postępowania przetargowego, nie później niż w terminie 7 dni.
3. Przedłużenie terminu składania ofert jest dopuszczalne jedynie przed upływem wskazanego w ogłoszeniu terminu składania ofert.
4. Zmiana albo wycofanie oferty przed upływem terminu składania ofert są skuteczne.

#### § 11.

1. Wartość wadium ustala się na 10% ceny wywoławczej/wartości rynkowej lokalu.
2. Wadium powinno być wniesione w pieniądzu (walucie polskiej), zaś dowód jego wniesienia zostać złożony wraz z formularzem ofertowym w zamkniętej kopercie w siedzibie Spółdzielni – w terminie wskazanym w ogłoszeniu.
3. Wadium wniesione przez oferenta wygrywającego przetarg, jest zaliczane na poczet ceny nabycia lokalu.
4. Wadium wniesione przez oferenta, którego oferta nie zostanie wybrana, zostanie mu zwrócone

niezwłocznie po rozstrzygnięciu postępowania przetargowego - najpóźniej w terminie 7 dni, na wskazane przez oferenta konto bankowe;

5. Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium na rzecz Spółdzielni, jeżeli nie dokona w ustalonym terminie wpłaty zaoferowanej w przetargu ceny, albo uchyli się od zawarcia umowy notarialnej w terminie określonym przez Zarząd.

#### § 12.

1. Oferty otwiera się w miejscu i terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Otwarcia ofert w przetargu dokonuje przewodniczący Komisji, podając do protokołu: imię i nazwisko oferenta oraz oferowaną przez niego cenę.
3. Otwarcia ofert jest jawne.
4. Podczas prowadzenia postępowania przetargowego sporządza się protokół, który powinien zawierać:
  - informację o spełnieniu wymogów formalnych i prawnych przez poszczególnych oferentów;
  - cenę nabycia lokalu zaproponowaną przez oferenta;
  - wskazanie propozycji wyboru oferty wraz z pisemnym uzasadnieniem;
  - uzasadnienie odrzucenia ofert, jeżeli zapadła taka decyzja;
  - inne wnioski komisji - w przypadku ich wystąpienia.

#### § 13.

1. Rozstrzygnięcia postępowania przetargowego dokonuje Zarząd.
2. Za najkorzystniejszą ofertę uznaje się ofertę z najwyższą zaoferowaną ceną nabycia lokalu. W przypadku przedłożenia Zarządowi przez Komisję ofert o tej samej wysokości cenowej, Zarząd wyznacza dodatkowy termin na złożenie ofert ostatecznych, zawiadamiając niezwłocznie o tym oferentów na piśmie. Wybór najkorzystniejszej oferty spośród ofert ostatecznych następuje na posiedzeniu Zarządu.
3. O wyniku przetargu, albo o jego unieważnieniu zawiadamia się niezwłocznie, na piśmie, wszystkie osoby, które złożyły oferty.
4. Wybranemu oferentowi doręcza się zawiadomienie o wyborze jego oferty wraz z zakreślonym terminem wpłaty zaoferowanej ceny nabycia lokalu, nie później niż w terminie 7 dni od rozstrzygnięcia przetargu.

#### § 14.

W przypadku nieskuteczności drugiego przetargu, w kolejnym przetargu Zarząd Spółdzielni ma prawo obniżyć cenę wywoławczą, jednak do wysokości nie niższej niż 70% wartości rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w sporządzonym przez niego operacie szacunkowym, określającym dla potrzeb tego przetargu jego wartość, albo też przeznaczyć lokal do czasowego wynajmu.

### **III. POSTANOWIENIE KOŃCOWE**

#### § 15.

Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio do przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, odzyskanego przez Spółdzielnię, wolnego w sensie fizycznym i prawnym, do którego wygasło prawo najmu albo spółdzielcze własnościowe prawo.

§ 16.


1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni.
2. Część integralną regulaminu stanowią:
  - wzór oferty w przetargu nieograniczonym – załącznik nr 1;
  - oświadczenie oferenta, że znany jest mu stan techniczny lokalu i że w przypadku wygrania przetargu własnym staraniem i na własny koszt wykona ewentualny remont – załącznik nr 2;
  - informacja o nr rachunku bankowego, na który ma zostać zwrócona kwota wadium, w przypadku gdy jego oferta nie zostanie wybrana – załącznik nr 3.

§ 17.

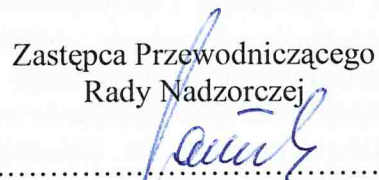
1. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc „Regulamin postępowania przetargowego na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych w zasobach Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2011 z dnia 15 marca 2011 r.
2. Regulamin wchodzi w życie w dacie jego uchwalenia przez Radę Nadzorczą.

Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nr 33/2020 z dnia 27 sierpnia 2020 r. Protokół nr 8/2020.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

  
.....  
(Sebastian Frątczak)

Zastępca Przewodniczącego  
Rady Nadzorczej

  
.....  
(Grażyna Wasielewska)

Formularz oferty  
w przetargu nieograniczonym dla wszystkich osób fizycznych i prawnych

Odpowiadając na ogłoszenie o przetargu nieograniczonym na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr ..... w budynku przy ulicy ..... w ..... położonego na ..... o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, niniejszym składam(y) ofertę jego zakupu i jako cenę nabycia oferuję(- emy) kwotę: ..... słownie zł:

.....

.....

Ponadto:

1. Oświadczam(y), że zostaliśmy poinformowani o postanowieniach art. 16<sup>1</sup> usm, tj., że osobie, której wcześniej przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem przetargu, a które wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu, lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Oświadczam(y), że zapoznaliśmy się ze specyfikacją warunków przetargowych oraz, że zdobyliśmy konieczne informacje do przygotowania oferty,
3. Oświadczam(y), że zapoznaliśmy się z „Regulaminem postępowań przetargowych na ustanawianie odrębnej własności lokali mieszkalnych”,
4. Oświadczam(y), że wyrażamy zgodę na przetwarzanie naszych danych osobowych dla celów organizowanego przetargu,
5. Zobowiązuję/zobowiązujemy się, w przypadku wybrania naszej oferty do podpisania umowy w terminie określonym przez Spółdzielnię,
6. Załączam(y) kserokopię dowodu wpłaty wadium.

.....  
(miejsowość i data)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
(czytelny podpis osoby/osób składającego/składających ofertę)



Oświadczenie

Niniejszym oświadczam(y), że znany jest nam stan techniczny lokalu mieszkalnego nr .....  
położonego w budynku przy ulicy ..... W .....  
będącego przedmiotem przetargu.

W przypadku jego wygrania powyższy lokal przejmemy w istniejącym stanie, zaś ewentualny  
remont wykonamy własnym staraniem i na własny koszt.

.....  
(miejsowość i data)

.....  
.....  
.....  
.....  
(czytelny podpis osoby/osób składającego/składających  
ofertę)

Informacja

W przypadku nie wygrania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr ..... położonego w budynku przy ul. .... proszę wpłaconą przeze mnie kwotę wadium w wysokości ..... przekazać na rachunek bankowy o nr: .....

.....  
(miejsowość i data)

.....  
.....  
.....  
.....  
(czytelny podpis osoby/osób składającego/składających ofertę)