

- JEDNOLITY TEKST -

**R E G U L A M I N**

**przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.**

Podstawa prawna: Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U z 2013 roku poz. 1222 z póź. zmianami) i Statut Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

**Rozdział I**  
**POSTANOWIENA OGÓLNE**

§ 1

1. Wybór osoby przystępującej do zawarcia ze Spółdzielnią umowy na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności lokalu dokonywany jest w drodze przetargu, organizowanego w dwóch trybach:
  - a) nieograniczonego przetargu:
    - ustnego lub
    - pisemnego, zwanego dalej przetargiem pisemnym,
  - b) wyboru oferty, w tym również złożonej za pośrednictwem biura obrotu nieruchomościami – w razie nieskutecznych dwóch kolejnych przetargów, zorganizowanych w trybie przetargu wymienionego w punkcie a).
2. Decyzję o wyborze formy przetargu, tj. przetargu pisemnego lub przetargu ustnego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Cenę wywoławczą nabycia prawa odrębnej własności lokalu ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne osobiście lub przez pełnomocnika posiadającego pełnomocnictwo sporządzone w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem oraz osoby prawne poprzez swoich przedstawicieli, w tym prokurentów lub pełnomocnika posiadającego pełnomocnictwo sporządzone w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem.
5. Ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz osoby fizycznej lub prawnej wyłonionej w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia dokonuje w formie aktu notarialnego. Miejsce i termin zawarcia umowy ustala Spółdzielnia.

§ 2

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:
  - a) złożenie przez zainteresowaną osobę (fizyczną lub prawną) oferty – dotyczy przetargu pisemnego oraz przetargu, o który w mowa w § 1 ust. 1 b)
  - b) złożenia oświadczenia:
    - potwierdzającego zapoznanie się z niniejszym Regulaminem i przyjęcie jego postanowień bez zastrzeżeń,
    - o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych przez Pszczyńską Spółdzielnię Mieszkaniową.Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu
  - c) wniesienie wadium w formie pieniężnej w wysokości 3% ceny wywoławczej,
  - d) wniesienie opłaty na pokrycie kosztów manipulacyjnych w kwocie stanowiącej 4% minimalnego wynagrodzenia ( w zaokrągleniu do pełnych złotych ).
2. Regulamin udostępniony jest do wglądu osobom przystępującym do przetargu w siedzibie Spółdzielni w Pszczyńce przy ul Dobrawy 1 od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

### § 3

1. Spółdzielnia obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich osób przystępujących do przetargu w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.
2. Spółdzielnia oferuje do przetargu lokale w stanie technicznym z daty oględzin lokalu. Remont lokalu osoba wygrywająca przetarg obowiązana jest wykonać we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie ze sztuką budowlaną oraz obowiązującym statutem i regulaminami.

## Rozdział II ZASADY OGŁASZANIA PRZETARGU

### § 4

1. W ogłoszeniu o przetargu należy podać:
  - a) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
  - b) opis i lokalizację lokalu,
  - c) cenę wywoławczą nabycia prawa odrębnej własności,
  - d) miejsce i termin składania ofert (w przypadku przetargu pisemnego), a w przypadku przetargu ustnego miejsce i termin jego przeprowadzenia,
  - e) wysokość, termin i sposób wniesienia wadium oraz opłaty na pokrycie kosztów manipulacyjnych,
  - f) miejsce zapoznania się Regulaminem,
  - g) informację o terminach udostępnienia lokalu do oględzin,
  - h) zastrzeżenie o prawie Spółdzielni do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny.
2. Ogłoszenie, a także warunki przetargu mogą być zmienione lub odwołane wtedy, gdy zastrzeżono to w ich treści.
3. Ogłoszenie w prasie może być w formie skrótowej i powinno zawierać informacje wskazane w ust. 1 pkt a), b) i d) niniejszego Regulaminu wraz z podaniem numeru telefonu kontaktowego oraz zapis, że pełna treść ogłoszenia opublikowana jest na stronie internetowej oraz w innym miejscu z jego wskazaniem, np. w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych.
4. Zarząd Spółdzielni może odwołać lub unieważnić przetarg na każdym jego etapie bez podania przyczyny. Z tego tytułu oferentom nie przysługuje żadne roszczenie przeciwko Spółdzielni.
5. Ogłoszenie w internetowym serwisie przetargów oraz internetowym serwisie nieruchomości może być w formie skrótowej. Powinno zawierać informację wskazaną w ust.3, przy czym powinno zawierać minimum 3 zdjęcia lokalu będącego przedmiotem przetargu.

### § 5

1. Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając ogłoszenie w prasie lokalnej, internetowym serwisie przetargów, prowadzonym przez specjalistyczny podmiot zewnętrzny, w internetowym serwisie nieruchomości, w miejscach publicznych, np. w siedzibie Spółdzielni, tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych w budynkach spółdzielczych, na stronie internetowej Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 18 ust. 2 i 3.
2. Decyzję o sposobie podania ogłoszenia w miejscach publicznych oraz o rodzaju internetowego serwisu przetargów oraz internetowego serwisu nieruchomości każdorazowo podejmuje Zarząd Spółdzielni.

### § 6

Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przeprowadzenia przetargu nie może być krótszy niż 10 dni kalendarzowych od daty podania do publicznej wiadomości ogłoszenia o przetargu, z zastrzeżeniem § 18 ust. 2 i 4.

### Rozdział III ZASADY DZIAŁANIA KOMISJI

#### § 7

1. Przetarg prowadzi 3 – osobowa komisja powołana każdorazowo przed ogłoszeniem przetargu przez Dyrektora Spółdzielni, w skład której wchodzi pracownicy Spółdzielni.
2. W pracach komisji przetargowej w charakterze obserwatorów mogą uczestniczyć również członkowie Rady Nadzorczej wskazani przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, a także członkowie Rady Nadzorczej zgłaszający Przewodniczącemu Rady chęć uczestniczenia w przetargu. Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczący w przetargu w charakterze obserwatorów, podpisują listę obecności przygotowaną dla danego przetargu. O terminie przetargu, nazwie prasy, nazwie internetowego serwisu przetargów, nazwie internetowego serwisu nieruchomości i dacie ogłoszenia w nich przetargu powiadamiani są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej drogą elektroniczną lub telefonicznie poprzez wysłanie wiadomości SMS w dniu potwierdzenia daty ukazania się ogłoszenia o przetargu w prasie, internetowym serwisie przetargów oraz internetowym serwisie nieruchomości.
3. W komisji nie mogą brać udziału osoby, które:
  - a) są członkami rodziny stającego do przetargu lub są członkami rodziny jego prawnego zastępcy,
  - b) pozostają ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 3 wyłączenie członka komisji może nastąpić:
  - a) na wniosek zainteresowanego członka komisji,
  - b) na wniosek przewodniczącego komisji,
  - c) na wniosek innego uczestnika postępowania przetargowego.
5. Wyłączenia dokonuje Dyrektor Spółdzielni, który w miejsce wyłączonego członka powołuje nowego członka komisji.

#### § 8

Pracami komisji kieruje wyznaczony przez Dyrektora – Przewodniczący komisji.

#### § 9

1. Do zadań komisji należy wykonanie czynności odpowiednich do wybranego trybu i formy postępowania określonych w §1 ust. 1 Regulaminu :
  - a) otwarcie ofert oraz ich rozpatrzenie pod kątem spełnienia wymagań określonych w ogłoszeniu oraz Regulaminie przetargu,
  - b) sprawdzenie tożsamości osób przystępujących do przetargu ustnego,
  - c) sprawdzenie, czy osoby stawające do przetargu ustnego spełniają wymagania określone w ogłoszeniu i Regulaminie,
  - d) wybór najkorzystniejszej oferty,
  - e) wyznaczenia terminu przetargu ustnego w sytuacji, o której mowa w § 16 ust. 1 Regulaminu,
  - f) przeprowadzenie przetargu ustnego,
  - g) sporządzenie protokołu z przetargu,
  - h) ogłoszenie wyników przetargu.
2. Komisja odrzuca z przyczyn formalnych oferty nieodpowiadające warunkom określonym w ogłoszeniu lub Regulaminie, a w szczególności:
  - a) złożone po wyznaczonym terminie,
  - b) niezawierające kwoty nabycia odrębnej własności
  - c) braku wpłaty wadium i/lub opłaty na pokrycie kosztów manipulacyjnych,
  - d) braku oświadczenia, o którym mowa w § 2 ust. 1 Regulaminu przetargu.

## **Rozdział IV ZASADY PRZEPROWADZENIA PRZETARGU USTENEGO.**

### **§ 10**

Udział w przetargu ustnym biorą osoby, które spełniły przesłanki określone w § 2 ust.1 pkt b) – d).

### **§ 11**

Po rozpoczęciu przetargu ustnego prowadzący podaje do wiadomości:

- a) przedmiot przetargu
- b) cenę wywoławczą,
- c) wysokość postąpienia, które wynosi 1% ceny wywoławczej w zaokrągleniu w górę do pełnych złotych.

### **§ 12**

1. Oferta złożona w toku przetargu ustnego przestaje wiązać, gdy inny uczestnik (licytant) złoży korzystniejszą ofertę co najmniej o jedno postąpienie.
2. Po ustaniu zgłoszeń, osoba prowadząca przetarg ustny uprzedza, że po trzecim wywołaniu ostatnio zaoferowanej ceny zamknie licytację, którą wygra osoba, która zaoferowała najwyższą kwotę.
3. Po zakończeniu przetargu ustnego prowadzący ogłasza, który z jej uczestników i za jaką cenę wygrał licytację.

### **§ 13**

3. Postępowanie w wyniku, którego do przetargu ustnego przystąpi tylko jedna osoba uważa się za prawidłowe i przetarg ten jest ważny pod warunkiem zaoferowania przez licytanta co najmniej ceny wywoławczej plus co najmniej jedno postąpienie.
4. Przetarg ustny uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.

## **Rozdział V ZASADY PRZEPROWADZENIA PRZETARGU PISEMNEGO ORAZ PRZETARGU W TRYBIE WYBORU OFERTY**

### **§ 14**

1. Osoby przystępujące do przetargu pisemnego oraz przetargu w formie wyboru oferty winny złożyć w sekretariacie Spółdzielni w zabezpieczonej kopercie pisemną ofertę zawarcia umowy ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem przetargu.
2. Oferta powinna zawierać:
  - a) imię i nazwisko oferenta,
  - b) oferowaną cenę nabycia prawa odrębnej własności lokalu,
  - c) kopię dowodu wpłaty wadium oraz opłaty na pokrycie kosztów manipulacyjnych,
  - d) podpisane oświadczenie, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt b)

### **§ 15**

W toku postępowania przetargowego komisja przetargowa dokonuje:

- a) otwarcia kopert
- b) ustalenia czy oferty spełniają kryteria określone w § 14 ust. 2,
- c) wyboru najkorzystniejszej oferty,
- d) sporządza protokół z przeprowadzonych czynności, według wymagań określonych w § 20 niniejszego Regulaminu.

## § 16

1. W razie stwierdzenia, że co najmniej dwóch uczestników przetargu złożyło taką samą najwyższą ofertę (nie niższą od ceny wywoławczej) komisja postanawia rozstrzygnąć przetarg pisemny w drodze przetargu ustnego pomiędzy tymi oferentami, wyznaczając jednocześnie jego termin.
2. Ceną wywoławczą ogłoszonego przetargu ustnego jest cena, o której mowa w ust. 1.

## § 17

1. Postępowanie, w wyniku którego do przetargu pisemnego oraz przetargu w trybie wyboru oferty przystąpi tylko jedna osoba uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny pod warunkiem zaoferowania ceny nie niższej od ceny wywoławczej nabycia prawa odrębnej własności podanej przez Zarząd Spółdzielni w ogłoszeniu o przetargu.
2. Przetarg pisemny oraz przetarg w trybie wyboru oferty uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z uczestników nie zaoferował ceny równej lub wyższej od ceny wywoławczej, a także w przypadku stwierdzenia przez komisję przetargową, iż żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

## § 18

- 1 W przypadku zakończenia przetargu pisemnego wynikiem negatywnym, Spółdzielnia ogłasza drugi przetarg pisemny lub ustny. Dopuszcza się możliwość zmiany formy przetargu.
- 2 Jeżeli drugi przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, Zarząd Spółdzielni może obniżyć cenę wywoławczą nabycia lokalu, natomiast wybór osoby przystępującej do zawarcia umowy ustanowienia o przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego odbywa się z w drodze wyboru oferty zgodnie z § 1 ust. 1 pkt b) Regulaminu poprzez ogłoszenie o możliwości złożenia oferty w sposób określony w ust. 3.
- 3 Informację o możliwości złożenia oferty nabycia prawa odrębnej własności lokalu Spółdzielnia podaje do wiadomości poprzez ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków, w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni. W ogłoszeniu należy podać:
  - a) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
  - b) cenę wywoławczą,
  - c) opis i lokalizację lokalu,
  - d) miejsce składania ofert,
  - e) miejsce zapoznania się z Regulaminem,
  - f) wysokość i miejsce wniesienia przez oferenta wadium oraz opłaty na pokrycie kosztów manipulacyjnych,
  - g) informację o terminach udostępnienia lokalu do oględzin.
4. Termin przyjmowania ofert, o których mowa w ust. 2 upływa w 7 dniu kalendarzowym od dnia złożenia pierwszej oferty.
5. Oferent zobowiązany jest do przedstawienia dowodu wpłaty wadium oraz opłaty na pokrycie kosztów manipulacyjnych w dniu złożenia oferty.
6. Wyboru oferty spośród złożonych ofert dokonuje komisja w trybie określonym dla przetargu pisemnego.

## **Rozdział VI POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### §19

1. Osoba, która wygrała przetarg zobowiązana jest:
  - a) wnieść na konto Spółdzielni zaoferowaną kwotę nabycia odrębnej własności lokalu w ciągu 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu oraz przystąpić do podpisania notarialnej umowy ustanowienia prawa odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu w terminie podanym przez Zarząd,

- b) pokryć wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto - księgowym,
2. Na pisemny wniosek osoby wygrywającej przetarg Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na przedłużenie terminu wpłaty kwoty nabycia prawa odrębnej własności lokalu pod warunkiem wniesienia przez wnioskującego odszkodowania równego opłacie za używanie lokalu będącego przedmiotem przetargu, począwszy od 15 dnia od rozstrzygnięcia przetargu.

#### § 20

1. Z przebiegu przetargu komisja sporządza protokół zawierający:
- a) opis lokalu,
  - b) imiona, nazwiska, adresy osób ubiegających się o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu bądź przedstawicieli osób prawnych (na podstawie dowodów tożsamości) oraz zaoferowaną cenę nabycia
  - c) informacje o spełnieniu wymaganych warunków przez przystępujących do przetargu,
  - d) imiona i nazwiska osób, których komisja nie dopuściła do przetargu ustnego wraz z krótkim uzasadnieniem,
  - e) uzasadnienie przerwania postępowania lub niedokonania wyboru, jeżeli takie nastąpiło,
  - f) uzasadnienie dokonania wyboru,
  - g) imiona i nazwiska osób wchodzących w skład komisji prowadzącej przetarg.
  - h) imię i nazwisko osoby fizycznej lub nazwę osoby prawnej wygrywającej przetarg.

#### § 21

1. Protokół z przeprowadzonego przetargu podlega zatwierdzeniu przez Dyrektora Spółdzielni.
2. Integralną częścią protokołu z przetargu pisemnego oraz przetargu w trybie wyboru oferty są złożone przez jego uczestników oferty.

#### §22

Zarząd Spółdzielni zawiadamia oferentów – z wyłączeniem uczestników przetargu ustnego – na piśmie o wyniku przetargu.

#### § 23

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium na wskazane przez uczestników konta bankowe:
  - a) nie później niż w trzecim dniu roboczym po zakończeniu postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom oprócz wygrywającego postępowanie,
  - b) nie później niż w trzecim dniu roboczym po wycofaniu się z przetargu, o ile nastąpiło to przed rozpoczęciem postępowania,
  - c) nie później niż w trzecim dniu roboczym po odwołaniu lub unieważnieniu przetargu
2. Przystępujący do przetargu traci wadium jeżeli:
  - a) jest nieobecny w trakcie przetargu ustnego,
  - b) wygrał przetarg i nie wpłacił w terminie zaoferowanej ceny,
  - c) wygrał przetarg i nie przystąpił do podpisania umowy ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w terminie wskazanym przez Zarząd,
3. Opłata na pokrycie kosztów manipulacyjnych nie podlega zwrotowi, chyba że przetarg zostanie odwołany lub unieważniony.
4. Wpłacone wadium zostaje zaliczone na poczet zaoferowanej kwoty nabycia prawa odrębnej własności lokalu.

#### § 24

Niniejszy Regulamin stosuje się odpowiednio do przetargu na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz do przetargu na zbycie prawa odrębnej własności lokalu.

#### § 25

Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 27.07.2016 r. uchwałą numer 18/2016 i wchodzi w życie z dniem

uchwalenia. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego” uchwalony w dniu 23 września 2009 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jolanta Gojniczek

Sławomir Janiszewski

.....  
**Jednolity tekst Regulaminu przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu sporządzony został przez Zarząd Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w oparciu o upoważnienie Rady Nadzorczej Spółdzielni - uchwała nr 6/2021 z dnia 20.01.2021 r. i uwzględnia zmiany wprowadzone:**

- **Aneks nr 1/2021 r. z dnia 20.01.2021 r. uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 6/2021**

**Jednolity tekst Regulaminu przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu przyjęty został przez Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 28.01.2021 r.**

ZARZĄD PSZCZYŃSKIEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Pszczyna, dnia .....

.....  
Imię i nazwisko /Firma

.....  
Adres do korespondencji / siedziba

.....  
PESEL / NIP/ REGON

.....  
numer telefonu

### O Ś W I A D C Z E N I E

W związku przystąpieniem do przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu numer ..... w .....przy ulicy..... oświadczam, że:

1. Zapoznałam/em się z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu oraz w obowiązującym w Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Regulaminie przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu” i przyjmuję je bez zastrzeżeń.
2. Znany jest mi stan techniczny oferowanego w przetargu lokalu i nie wnoszę do niego żadnych zastrzeżeń.
3. Wyrażam zgodę na przetwarzanie przez Pszczyńską Spółdzielnię Mieszkaniową moich danych osobowych w celu przeprowadzenia postępowania przetargowego na zawarcia umowy ustanowienie i przeniesienia odrębnej własności lokalu zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiej i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO).

.....  
podpis oferenta



