

REGULAMIN


w sprawie: **zasad organizowania przetargów na uzyskanie pierwszeństwa do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Słupsku.**

.....

PRZEPISY WSPÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Słupsku przeprowadza przetarg na uzyskanie pierwszeństwa do ustanowienia prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych, w tym lokali z odzysku, wolnych w sensie prawnym.
2. Spółdzielnia może organizować przetarg:
 - a) ustny;
 - b) ofertowo – ustny.
3. O przetargach na lokale Spółdzielnia informuje zainteresowanych co najmniej przez zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Ogłoszenie powinno zawierać przede wszystkim takie informacje, jak:
 - a) opis lokalu i jego lokalizację,
 - b) cenę wywoławczą,
 - c) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu, jego rodzaj (ustny czy ofertowo-ustny),
 - d) termin i miejsce składania ofert - w przypadku przetargu ofertowo – ustnego,
 - e) wysokość wymaganego wadium, termin i miejsce jego wniesienia,
 - f) informacje o możliwości obejrzenia lokalu i konieczności zapoznania się z niniejszym regulaminem.
5. Przed przystąpieniem do przetargu osobom zainteresowanym Spółdzielnia udostępni lokal celem zapoznania się ze stanem technicznym lokalu.
6. Przetargową ceną wywoławczą wolnych lokali jest wartość rynkowa określona na podstawie przepisów działu IV, rozdziału 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.).
7. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do wpłacenia do Spółdzielni wadium w wysokości 10 % ceny wywoławczej lokalu, w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu.
8. Wadium wpłacone przez osobę, która wygra przetarg zostaje zaliczone na poczet ceny. Pozostałym osobom uczestniczącym w przetargu, wadium zwracane jest po przetargu.
9. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.
10. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są przed jego rozpoczęciem złożyć oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu.
11. W przypadku, gdy lokal mieszkalny nabywany jest do majątku wspólnego, w przetargu winni uczestniczyć obje małżonkowie. Jeżeli, w sytuacji określonej w zdaniu poprzedzającym do przetargu przystępuje jeden ze współmałżonków, winien on posiadać pełnomocnictwo (o którym mowa w ust. 12) do podejmowania czynności w imieniu drugiego współmałżonka.

- 
12. Osoby przystępujące do przetargu w charakterze pełnomocnika, zobowiązane są do posiadania i okazania pełnomocnictwa, sporządzonego w formie aktu notarialnego lub pełnomocnictwa z notarialnym poświadczeniem podpisu. Podmioty inne niż osoby fizyczne zobowiązane są do przedłożenia aktualnego dokumentu, z którego wynikać będzie upoważnienie do reprezentowania tego podmiotu w przetargu (np.: uchwała spółki, informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego itp.).
 13. Osoby nieposiadające obywatelstwa polskiego w rozumieniu ustawy z dnia 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity: Dz. U. 2017 r., poz. 2278) powinny posiadać zgodę właściwego Ministra na zakup nabywanej nieruchomości, bądź wskazać przepis, na mocy którego są zwolnione z uzyskania zezwolenia, zgodnie z ustawą. Dokumenty przedkładane w postępowaniu przetargowym, sporządzone w języku innym niż polski, powinny być przedłożone wraz z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski. Jeżeli uczestnik przetargu jest cudzoziemcem, nie władającym językiem polskim, w przetargu winien uczestniczyć tłumacz przysięgły na koszt osoby przystępującej do przetargu.
 14. Podmiot, który uzyskała pierwszeństwo do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu zobowiązany jest wnieść na konto Spółdzielni pełną zaoferowaną w przetargu kwotę pomniejszoną o wpłacone wadium.
 15. Warunek, o którym mowa w ust. 14 musi być spełniony w terminie 30 dni licząc od dnia następnego po dacie przetargu.
 16. W uzasadnionych przypadkach termin, o którym mowa w ust. 15 może być przedłużony do dwóch miesięcy. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
 17. Strony przestają być związane ofertą oraz ustaleniami przetargu, a wadium przepada w całości na rzecz Spółdzielni, w przypadku braku wpłaty pełnej zaoferowanej kwoty pomniejszonej o wpłacone wadium, przez podmiot, który uzyskał pierwszeństwo do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu (tj. wygrał przetarg), w terminie określonym w § 1 ust. 15 i 16 niniejszego regulaminu.
 18. Podmiot, który w wyniku przetargu uzyskał pierwszeństwo do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu zobowiązany jest wносить opłaty za dany lokal od dnia następnego po dacie przetargu z zastrzeżeniem, o którym mowa w § 1 ust. 22.
 19. Lokal zostanie przekazany protokołem zdawczo – odbiorczym po wpłaceniu do Spółdzielni pełnej zaoferowanej kwoty, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 1 ust. 14-16 niniejszego regulaminu.
 20. Z osobą, która wygrała przetarg, najpóźniej w terminie 3 miesięcy (licząc od daty rozstrzygnięcia przetargu), będzie zawarta umowa w formie aktu notarialnego, o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu na zasadach określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r., poz. 558 z późn. zm.).
Koszt zawarcia umowy ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, założenia księgi wieczystej i wpisu prawa odrębnej własności lokalu do ksiąg wieczystych, ponosi nabywca lokalu.
Do czasu zawarcia wskazanej wyżej umowy osobie, która uzyskała pierwszeństwo do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu przysługuje ekspektatywa prawa odrębnej własności lokalu.
 21. W przypadku braku chętnych do nabycia pierwszeństwa do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu po cenie wywoławczej, Spółdzielnia może obniżyć cenę wywoławczą w kolejnych przetargach, maksymalnie o 50 %.
 22. W przypadku braku zbycia prawa do lokalu w dwóch kolejnych przetargach, Zarząd Spółdzielni może zbyć prawo do lokalu w oparciu o oferty pisemne po cenie nie niższej niż cena wywoławcza z ostatniego przetargu. Oferta powinna spełniać warunki określone w § 2 niniejszego regulaminu.

W przypadku złożenia jednej oferty, Zarząd Spółdzielni sprawdza jej kompletność i podejmuje decyzję o jej przyjęciu. O przyjęciu oferty, Zarząd informuje oferenta w terminie siedmiu dni od dnia przyjęcia oferty.

Podmiot, którego oferta została przyjęta, wnosi opłaty za dany lokal, od następnego dnia po dacie powiadomienia o przyjęciu oferty.

W przypadku złożenia co najmniej dwóch ofert, Zarząd Spółdzielni może przeprowadzić przetarg ustny między oferentami, na zasadach określonych w § 3 niniejszego regulaminu.

23. Lokale nie sprzedane na warunkach określonych w niniejszym regulaminie, Spółdzielnia może przeznaczyć do użytkowania na zasadach najmu.

PRZETARG OFERTOWO - USTNY

§ 2

1. Przetarg ofertowo – ustny uważa się za skuteczny, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu. W przypadku uczestnictwa w przetargu większej ilości podmiotów (co najmniej dwóch), pierwszeństwo do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu uzyska osoba, która w drodze przetargu zaoferuje najwyższą kwotę.
2. Oferta powinna zawierać:
 - a) imię, nazwisko, adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna, (uwzględniając wymogi zawarte w § 1 ust. 11-13)
 - b) datę sporządzenia oferty,
 - c) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu oraz ze stanem technicznym lokalu i deklaruje przejście lokalu w obecnym stanie,
 - d) oferowaną cenę i sposób jej zapłaty,
 - e) dane kontaktowe oferenta (numer telefonu, adres email)
 - f) klauzulę RODO (zgodę na przetwarzanie danych osobowych w związku z uczestnictwem w przetargu).
3. Do oferty należy dołączyć kopię dowodu wniesienia wadium.
4. Przetarg ofertowo - ustny składa się z części niejawnej i jawnej.
5. W części niejawnej Komisja Przetargowa dokonuje otwarcia ofert, które wpłynęły do Spółdzielni, sprawdza ich kompletność i kwalifikuje do części jawnej przetargu. Z przeprowadzonego przetargu – części niejawnej komisja spisuje protokół.
6. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów.
7. W części jawnej przewodniczący Komisji Przetargowej podaje liczbę złożonych ofert, zapoznaje uczestników przetargu z treścią złożonych ofert i przeprowadza przetarg ustny na zasadach określonych w § 3 ust 2-5 niniejszego regulaminu, przy czym cena z najwyższej oferty stanowić będzie cenę wywoławczą.

PRZETARG USTNY

§ 3

1. Przetarg ustny uważa się za skuteczny, gdy przystąpi do niego – wpłacając wadium – co najmniej 1 osoba. W przypadku uczestnictwa w przetargu większej ilości osób, pierwszeństwo do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu uzyska osoba, która w drodze przetargu zaoferuje najwyższą kwotę.
2. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% przetargowej ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych tysięcy złotych.

3. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
4. Przetarg jest ważny, jeżeli uczestniczący w przetargu zaoferują co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
5. Po ustaniu zgłoszenia postąpień, przewodniczący/członek Komisji Przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę firmy, która przetarg wygrała.
6. Zakończenie przetargu ustnego następuje w chwili, gdy żaden z oferentów nie zgłasza już chęci zmiany swojej oferty. Przewodniczący/członek Komisji Przetargowej przekazuje oferentom informacje dotyczące zasad przyjęcia w poczet członków, terminie wpłaty zaoferowanej kwoty oraz o skutkach niewpłacenia w terminie zaoferowanej kwoty.
7. Z przeprowadzonego przetargu komisja sporządza protokół, który podpisują członkowie komisji i osoba, która uzyskała pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 4

Traci moc dotychczasowy Regulamin zasad organizowania przetargów na uzyskanie pierwszeństwa do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Słupsku uchwalony przez Radę Nadzorczą S.M. „Kolejarz” uchwałą nr 16/16 z dnia 18.04.2016 r.

§ 5

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą S.M. „Kolejarz” w Słupsku Uchwałą nr 01/2026 z dnia 26.01.2026 r.

SEKRETARZ R.N.

Szewczyk
Grażyna Szewczyk

PRZEWODNICZĄCY R.N.

Z. Palusiński
Zbigniew Palusiński