

REGULAMIN

przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013r, poz. 1222).
2. Statut Czechowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o „Spółdzielni”- należy przez to rozumieć Czechowicką Spółdzielnię Mieszkaniową.
2. Spółdzielnia może organizować przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z odzysku (lokal opróżniony, wolny w sensie prawnym).
3. Wybór osoby przystępującej do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego może być dokonany w drodze dwu etapowego postępowania przetargowego:
 - 3.1. etap I - zbieranie pisemnych ofert,
 - 3.2. etap II - ustna licytacja, do której przystąpić mogą uczestnicy oferujący w I etapie dwie najwyższe ceny nabycia odrębnej własności lokalu mieszkalnego.Postępowanie przetargowe zakończone zostaje po I etapie w przypadku gdy udział w nim bierze tylko jeden uczestnik lub w sytuacji gdy osoby, o których mowa w punkcie 3.2 nie przybyły na posiedzenie Komisji przetargowej.
- 3¹. W wyjątkowych sytuacjach, np. zagrożenie zdrowia uczestników przetargu, etap II, o którym mowa w ust. 3.2. może odbyć się zdalnie, z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
4. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne. W imieniu osoby fizycznej może działać pełnomocnik, jeżeli okaże pisemne pełnomocnictwo - poświadczony w Kancelarii Notarialnej, w polskiej placówce dyplomatycznej (konsularnej) lub przez uprawnionego pracownika Spółdzielni. Osobę prawną reprezentuje jej organ lub ustanowiony dla tego celu pełnomocnik.
5. Ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz osoby fizycznej lub prawnej wyłonionej w drodze przetargu Spółdzielnia dokonuje w formie aktu notarialnego.

§ 2

Lokal przejęty przez Spółdzielnię i przeznaczony do przetargu, przed uruchomieniem działań zmierzających do zamieszczenia ogłoszenia o przetargu winien być opróżniony, a Spółdzielnia powinna posiadać aktualną informację, iż w lokalu nie jest zameldowana (zarejestrowana) żadna osoba.

§ 3

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w wysokości 10 % ceny wywoławczej i złożenie przez zainteresowaną osobę pisemnej oferty zgodnie z § 8 niniejszego Regulaminu – wzór oferty stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu.
2. Regulamin udostępniony jest do wglądu osobom przystępującym do przetargu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu. Z Regulaminem można zapoznać się również za pośrednictwem strony internetowej czechowicka.com.

§ 4

1. W ogłoszeniu o przetargu (przetargach) należy podać:
 - 1.1. nazwę i siedzibę Spółdzielni,
 - 1.2. opis i lokalizację lokalu mieszkalnego,
 - 1.3. cenę wywoławczą,
 - 1.4. miejsce i termin składania ofert,
 - 1.5. wysokość, termin i sposób wpłaty wadium,
 - 1.6. termin oględzin lokalu,
 - 1.7. miejsce zapoznania się z Regulaminem przetargu.
2. Ogłoszenie może zawierać klauzulę, że przetarg może być odwołany lub unieważniony bez podania przyczyny. Z tego tytułu nie przysługuje oferentom żadne roszczenie wobec Spółdzielni.
3. Ogłoszenie może zawierać inne informacje istotne z punktu widzenia Spółdzielni.

§ 5

1. Cena wywoławcza w pierwszym przetargu, z zastrzeżeniem § 5¹ ust. 1, nie może być niższa niż wartość rynkowa lokalu będącego przedmiotem przetargu, określona na podstawie operatu szacunkowego, ważnego przez okres 12 miesięcy.
2. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, przeprowadza się w terminie nie krótszym niż 30 dni i nie dłuższym aniżeli 90 dni przetarg drugi, w którym Zarząd może obniżyć cenę wywoławczą, z zastrzeżeniem § 5¹ ust. 1, ustaloną przy ogłaszaniu pierwszego przetargu do 70 %.
3. Jeżeli dwa kolejne przetargi nie przyniosą rozstrzygnięcia, Zarząd uprawniony jest do
 - 3.1. podjęcia, w kolejnym etapie postępowania przetargowego, czynności zmierzających do sprzedaży lokalu mieszkalnego z wolnej ręki, w terminie nie dłuższym niż 90 dni. Minimalna cena, możliwa do zaakceptowania w rokowaniach, z zastrzeżeniem § 5¹ ust. 2, nie może być niższa niż 60% ceny wywoławczej z pierwszego przetargu. Oferent zobowiązany jest do przedstawienia, w dniu złożenia oferty, dowodu wpłaty wadium, w wysokości 10% minimalnej ceny, możliwej do zaakceptowania w rokowaniach.
 - 3.2. wynajęcia lokalu mieszkalnego (w przypadku braku możliwości zbycia tego lokalu) bez zwoływania Komisji Przetargowej.

§ 5¹

1. Cena wywoławcza lokalu mieszkalnego przejętego na własność przez Spółdzielnię na podstawie art. 984 § 1 k.p.c., w I i II przetargu, nie może być niższa od ceny przejęcia lokalu przez Spółdzielnię.
2. Minimalna cena, możliwa do zaakceptowania w rokowaniach dotyczących zbycia lokalu, o którym mowa w ust. 1, nie może być niższa niż 60% wartości rynkowej wynikającej z operatu szacunkowego, który był podstawą określenia sumy oszacowania lokalu mieszkalnego w toku egzekucji sądowej.
3. Jeżeli cena przejęcia lokalu przez Spółdzielnię znacznie odbiega od średnich wartości transakcji zawieranych w danym okresie (akty notarialne posiadane przez Spółdzielnię) Zarząd może podjąć decyzję o zleceniu wyceny lokalu mieszkalnego. W takim przypadku odpowiednie zastosowanie mają postanowienia § 5.

II ZASADY DZIAŁANIA KOMISJI PRZETARGOWEJ

§ 6

1. Przetarg prowadzi Komisja przetargowa Spółdzielni.
2. W komisji nie mogą brać udziału osoby, które:
 - 2.1. są członkami rodziny przystępującego do przetargu lub są członkami rodziny jego prawnego zastępcy,
 - 2.2. pozostają z przystępującym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
3. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w pkt. 2 wyłączenie członka Komisji następuje:
 - 3.1. na wniosek zainteresowanego członka komisji,
 - 3.2. na podstawie uchwały Zarządu,
 - 3.3. na wniosek uczestnika postępowania przetargowego.

§ 7

1. Zakres działania Komisji przetargowej obejmuje:
 - 1.1. odczytanie warunków przetargu,
 - 1.2. sprawdzenie tożsamości osób przystępujących do przetargu,
 - 1.3. stwierdzenie wniesienia wadium,
 - 1.4. rozpatrzenie ofert pod kątem spełnienia wymagań określonych w ogłoszeniu oraz Regulaminie przetargu,
 - 1.5. wybór ofert zawierających dwie najwyższe ceny nabycia prawa odrębnej własności,
 - 1.6. prowadzenie licytacji pomiędzy uczestnikami, którzy złożyli oferty, o których mowa w punkcie 1.5,
 - 1.7. sporządzenie protokołu z przetargu,
 - 1.8. ogłoszenie wyników przetargu.
 - 1.9. wyłonienie oferty wygrywającej spośród ofert złożonych w odpowiedzi na ogłoszenie o sprzedaży lokalu mieszkalnego z wolnej ręki.
2. Komisja odrzuca z przyczyn formalnych oferty nieodpowiadające warunkom określonym w ogłoszeniu i Regulaminie przetargu, a w szczególności w przypadku:
 - 2.1. złożenia oferty po wyznaczonym terminie,
 - 2.2. braku określenia ceny nabycia prawa odrębnej własności,
 - 2.3. braku wpłaty wadium,
 - 2.4. braku oświadczeń, o których mowa w § 8 ust. 3,
 - 2.5. złożenia oferty w sposób niezgodny z § 8 ust. 1, 2 niniejszego Regulaminu,
 - 2.6. braku załączenia dowodu uiszczenia zaliczki, w przypadku sprzedaży lokalu z wolnej ręki.

III ZASADY PRZEPROWADZANIA PRZETARGU

§ 8

1. Osoby przystępujące do przetargu winny złożyć w sekretariacie Spółdzielni w zamkniętej kopercie pisemną ofertę zawarcia umowy ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem przetargu. Koperta winna zawierać adnotację „Oferta przetargowa na zakup lokalu mieszkalnego nr przy ul. w Czechowicach-Dziedzicach”. Na kopercie nie można umieszczać żadnych dopisków pozwalających na identyfikację oferenta.
2. Oferta powinna zawierać:

- 2.1. imię i nazwisko, adres zamieszkania, PESEL i nr telefonu oferenta (osoby fizycznej) lub firmę i siedzibę, NIP oraz aktualny odpis z właściwego rejestru (w przypadku osoby prawnej),
- 2.2. datę sporządzenia oferty,
- 2.3. oferowaną cenę nabycia prawa odrębnej własności lokalu (cyfrowo i słownie),
3. Do oferty powinny być załączone:
 - 3.1. dowód terminowego uiszczenia wadium,
 - 3.2. dokumenty potwierdzające prawo do reprezentowania uczestnika.
4. Przy sprzedaży lokalu z wolnej ręki sposób składania ofert określony zostanie w ogłoszeniu.

§ 9

1. Postępowanie w wyniku którego do przetargu 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 w ogłoszeniu o przetargu.
2. Przetarg 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.

§ 10

1. Komisja przetargowa w obecności oferentów otwiera koperty i odczytując oferty sprawdza czy spełniają wymagania określone w §8. Następnie dokonuje wyboru oferentów, którzy zaproponowali dwie najwyższe ceny nabycia prawa odrębnej własności lokalu i zaprasza ich do udziału w licytacji.
2. Prowadzący podaje cenę wywoławczą - najwyższą z zaoferowanych w I etapie.
3. Uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne postąpienia o nie mniej niż 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każde.
4. Zaoferowana przez uczestnika przetargu cena przestaje wiązać, gdy inny uczestnik (licytant) zaoferuje cenę wyższą.
5. Po ustaniu postąpień, prowadzący przetarg uprzedza obecnych, że po trzecim wywołaniu ostatnio zaoferowanej ceny zamknie licytację.
6. Po zakończeniu licytacji prowadzący ogłasza, który z uczestników i za jaką cenę wygrał.
7. W przypadku podjęcia przez Komisję Przetargową decyzji o przeprowadzeniu etapu II zdalnie, z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, ust. 2-6 stosuje się odpowiednio.
8. Oferty złożone po ogłoszeniu o sprzedaży lokalu mieszkalnego z wolnej ręki, otwierane są przez komisję przetargową bez udziału oferentów.
9. Oferent, którego oferta została wybrana przez komisję przetargową zostaje poinformowany o tym fakcie, a następnie po uiszczeniu pozostałej do wpłaty kwoty zobowiązany jest do zawarcia w ustalonym terminie notarialnej umowy sprzedaży. W przypadku uchylenia się przez oferenta od zawarcia w/w umowy w określonym terminie, wpłacone przez niego wadium zarachowane zostanie w całości przez Spółdzielnię na poczet zryczałtowanego odszkodowania.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

1. Wygrywający przetarg zobowiązany jest:
 - 1.1. wpłacić na konto Spółdzielni zaofertowaną w przetargu cenę nabycia odrębnej własności lokalu w ciągu 30 dni kalendarzowych od daty rozstrzygnięcia przetargu,
 - 1.2. przystąpić do podpisania notarialnej umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu w terminie i miejscu podanym przez Zarząd Spółdzielni,
 - 1.3. pokryć wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.
2. Wpłacone przez wygrywającego wadium zostaje zaliczone na poczet ceny, o której mowa w ust. 1.
3. W przypadku, gdy wygrywający przetarg nie dopełni formalności określonych w ust. 1, wpłacone przez niego wadium ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni.
4. Na uzasadniony, pisemny wniosek wygrywającego przetarg, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na przedłużenie terminu wpłaty ceny nabycia prawa odrębnej własności lokalu, pod warunkiem wniesienia przez wnioskującego odszkodowania równego opłacie eksploatacyjnej za lokal będący przedmiotem przetargu, proporcjonalnie za każdy dzień, począwszy od 31 dnia od rozstrzygnięcia przetargu.
5. W przypadku, gdy wygrywający przetarg nie dopełni formalności określonych w ust. 1, dopuszcza się możliwość zawarcia notarialnej umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu z kolejnym uczestnikiem przetargu, który zaofertował najwyższą cenę.
6. Postanowienia ust. 1 do ust. 5 mają odpowiednie zastosowanie przy sprzedaży lokalu z wolnej ręki.

§ 12

Przedmiotem przetargu może być wyłącznie jeden lokal mieszkalny. W przypadku gdy Spółdzielnia jest w posiadaniu kilku lokali przeznaczonych do zbycia, na każdy z nich ogłasza przetarg w innym terminie, tak aby umożliwić zainteresowanym złożenie kolejnej oferty.

§ 13

1. Z przebiegu przetargu komisja sporządza protokół zawierający:
 - 1.1. lokalizację i opis lokalu,
 - 1.2. imiona, nazwiska i adresy osób przystępujących do przetargu bądź przedstawicieli osób prawnych,
 - 1.3. informacje czy spełnione zostały wymagane warunki przez przystępujących do przetargu,
 - 1.4. imiona i nazwiska osób, których komisja nie dopuściła do przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - 1.5. uzasadnienie przerwania postępowania lub niedokonania wyboru, jeżeli takie nastąpiło,
 - 1.6. uzasadnienie dokonania wyboru,
 - 1.7. imię i nazwisko osoby fizycznej lub firmę osoby prawnej, która wygrała przetarg.
2. Integralną częścią protokołu z przetargu pisemnego są złożone przez jego uczestników pisemne oferty.

§ 14

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium przelewem na wskazany przez uczestników rachunek bankowy:
 - 1.1. po zakończeniu postępowania przetargowego wszystkim jego uczestnikom, oprócz wygrywającego przetarg,
 - 1.2. po odwołaniu przetargu,
 - 1.3. po unieważnieniu przetargu.
2. Wadium zostaje zwrócone bezpośrednio po zakończeniu przetargu, nie później niż w ciągu 5 dni roboczych.
3. Przystępujący do przetargu traci wadium jeżeli:
 - 3.1. wygrał przetarg i nie wpłacił w terminie zaoferowanej ceny,
 - 3.2. wygrał przetarg i bez usprawiedliwienia nie przystąpił do podpisania umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu w terminie i miejscu wskazanym przez Zarząd Spółdzielni. Usprawiedliwienie winno być złożone najpóźniej w dniu wyznaczonym na zawarcie umowy.
4. Od kwot wniesionych tytułem wadium nie nalicza się odsetek (oprocentowania).

§ 15

Dane osobowe oferentów będą przetwarzane przez Czechowicką spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Czechowicach-Dziedzicach przy ul. Narutowicza 79 w celu przeprowadzenia postępowania przetargowego oraz zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) oraz ustawą z dnia 10.05.2018r. o ochronie danych osobowych. Dane osobowe nabywcy nieruchomości oraz cena nabycia zostaną podane w ogłoszeniu o wynikach przetargu.

§ 16

1. We wszystkich sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie postanowienia zawarte w Statucie Spółdzielni i Regulaminie organizowania i przeprowadzania przetargów.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio jeżeli przedmiotem przetargu organizowanego przez Spółdzielnię jest ustanowienie i sprzedaż odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

§ 16¹

Lokale mieszkalne, wolne w sensie prawnym, do których Spółdzielnia nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na ich cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu, Zarząd Spółdzielni może wynajmować na zasadach określonych w Statucie CSM i Regulaminie organizowania i przeprowadzania przetargów uchwalanym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 17

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Czechowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 20.10.2015r. Uchwałą nr 53/2015 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego uchwalony w dniu 16.12.2008r. Uchwałą nr 53/2008.

Tekst ujednolicony do użytku wewnętrznego uwzględniający zmiany wprowadzone:

- [Aneksem nr 1](#) z dnia 22.11.2016r. (Uchwała 64/2016)
- [Aneksem nr 2](#) z dnia 15.05.2019r. (Uchwała 18/2019)
- [Aneksem nr 3](#) z dnia 01.12.2020r. (Uchwała 23/2020)
- [Aneksem nr 4](#) z dnia 20.12.2022r. (Uchwała 29/2022)
- [Aneksem nr 5](#) z dnia 13.02.2024r. (Uchwała 3/2024)

uchwalonym przez Radę Nadzorczą CSM.

Sporządziła: E. Szymańska

Załącznik nr 1 do Regulaminu przetargu na ustanowienie
i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego

Czechowice-Dziedzice,

**Oferta przetargowa na zakup lokalu mieszkalnego nr przy ul.
w Czechowicach-Dziedzicach**

.....
Imię i nazwisko/Firma

.....

.....
adres zamieszkania/ siedziba

.....
PESEL/NIP

.....
nr telefonu

Oferowana cena nabycia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego
nr przy ul. -zł
(słownie)

.....
(podpis oferenta)

O Ś W I A D C Z E N I A

W związku z przystąpieniem do przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej
własności lokalu mieszkalnego nr przy ul. w Czechowicach-
Dziedzicach oświadczam, że:

1. zapoznałem/am się z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu z dnia
oraz z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem przetargu na ustanowienie i przeniesienie
odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przyjmuję je bez zastrzeżeń,
2. znany jest mi stan techniczny oferowanego do przetargu lokalu,
3. zostałem poinformowany, że w przypadku wygrania przetargu i nabycia prawa odrębnej
własności lokalu przysługuje mi roszczenie o przyjęcie w poczet członków CSM,
4. zapoznałem/am się z Klauzulą informacyjną dotyczącą przetwarzania danych osobowych w
Czechowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

.....
(podpis oferenta)