

**Regulamin przeprowadzania przetargu ustnego na uzyskanie pierwszeństwa do zawarcia umowy przyrzekającej zawarcie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesieniu jego własności na uprawnioną osobę**

*Wprowadzony w oparciu o postanowienia art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,  
§ 18 ust. 6 Statutu Spółdzielni oraz w nawiązaniu do opinii wydanej przez Krajową Radę Spółdzielczą w dniu 4 marca 2021 r.*

**Postanowienia Ogólne**

**§ 1.**

1. Przetarg nieograniczony ustny ma na celu wyłonienie osoby uprawnionej do zawarcia ze Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową STOKŁOSY umowy przyrzeczenia ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
  - 1) osobie uprawnionej – rozumie się przez to osoby, którym przysługuje prawo do zawarcia umowy przyrzeczenia, w tym łącznie z innymi osobami;
  - 2) przetargu ustnym – rozumie się przez to aukcję;
  - 3) lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to lokal, o którym mowa w § 2;
  - 4) Spółdzielni – rozumie się przez to Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową STOKŁOSY w Warszawie;
  - 5) przetargu nieograniczonym – rozumie się przez to przetarg ustny, w którym mogą brać udział wszystkie osoby zainteresowane bez ograniczeń;
  - 6) umowie – rozumie się przez to umowę przyrzekającą (przedwstępną) zawarcie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesieniu jego własności na uprawnioną osobę;
  - 7) osobie fizycznej – określenie człowieka w prawie cywilnym, od chwili urodzenia do chwili śmierci;
  - 8) osobach bliskich – rozumie się przez to zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;

---

*Regulamin przeprowadzania przetargu ustnego na uzyskanie pierwszeństwa do zawarcia umowy przyrzekającej zawarcie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesieniu jego własności na uprawnioną osobę*



9) umowie przyrzekającej zawarcie umowy – rozumie się przez to umowę przyrzeczenia ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności.

## § 2.

Przetargiem objęte są lokale mieszkalne spełniające łącznie następujące warunki:

- 1) są wolne w sensie prawnym, tj. lokale, w stosunku do których osobom fizycznym nie przysługuje prawo odrębnej własności lub spółdzielczy tytuł prawny do lokalu oraz nie są one obciążone prawem najmu;
- 2) są opróżnione, tj. wolne od osób i rzeczy;
- 3) są usytuowane w budynkach posadowionych na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym, tj. na gruncie objętym rozszczeniem Spółdzielni o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego.

## § 3.

1. Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne.
2. Dopuszcza się uczestnictwo w przetargu przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo dla swej ważności wymaga formy aktu notarialnego.
3. Małżonkowie objęci majątkową wspólnością ustawową do przetargu przystępują łącznie.
4. Osoby przystępujące do przetargu są zobowiązane do zapoznania się z Regulaminem, Specyfikacją przetargu, w tym wzorem umowy, oraz są zobowiązane do złożenia deklaracji o zapoznaniu się z ww. dokumentami. Wzór dokumentów określa Zarząd.

## § 4.

1. Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego.
2. W przetargu nieograniczonym członkom Spółdzielni nie przysługuje pierwszeństwo.
3. Przetarg ustny przeprowadzany jest w formie aukcji. W przetargu wygrywa najkorzystniejsza cenowo oferta, która musi być wyższa od ceny wywoławczej o co najmniej jedno postąpienie.
4. Przetarg jest ważny, jeżeli wpłynie co najmniej jedna oferta spełniająca wymogi formalne określone w § 8. W takim przypadku jedyna oferta wygrywa, o ile osoba ją składająca zaoferuje jedno postąpienie.

## Ogłoszenie przetargu

### § 5.

1. Spółdzielnia ogłasza przetarg w celu wyłonienia osoby uprawnionej do zawarcia umowy przyrzeczenia ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności po podjęciu stosownej uchwały w tym zakresie przez Zarząd.
2. Uchwała Zarządu o ogłoszeniu przetargu powinna zawierać:
  - 1) podstawowe informacje o przetargu:
    - a) rodzaj umowy, która zostanie zawarta po rozstrzygnięciu przetargu, tj. umowę przyrzeczenia ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności oraz umowę najmu zawartą na czas określony, tj. do daty ustanowienia odrębnej własności lokalu,
    - b) rodzaj przetargu (nieograniczony),
    - c) opis lokalu z podaniem adresu, powierzchni, liczby izb, piętra, roku budowy budynku, stanu technicznego i informacji o pomieszczeniach przynależnych,
    - d) kwotę wywoławczą,
    - e) wysokość, termin i sposób wniesienia wadium przy założeniu, że wysokość wadium nie może przekroczyć 10 % ceny wywoławczej,
    - f) miejsce i termin składania ofert,
    - g) termin otwarcia ofert,
    - h) termin i miejsce przeprowadzenia aukcji,
    - i) informacje o czasie i miejscu, w którym zainteresowani mogą umówić się na oględziny lokalu,
    - j) miejsce i sposób zapoznania się z Regulaminem i Specyfikacją przetargu,
    - k) okres związania ofertą,
    - l) sposób ogłoszenia przetargu, czas trwania ogłoszenia oraz długość terminu do składania ofert wraz z wykazem mediów, w których ma się pojawić ogłoszenie o przetargu,
    - m) informację o możliwości odwołania przetargu bez podania przyczyn;
  - 2) ogłoszenie o przetargu, którego wzór określa Zarząd;
  - 3) specyfikację przetargu sporządzoną według wzoru określonego przez Zarząd;
  - 4) skład Komisji przetargowej (minimum 3 osoby) ze wskazaniem Przewodniczącego i pozostałych członków.
3. Kwotę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu ustalona na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego, nie później niż 6 miesięcy przed datą ogłoszenia przetargu, powiększona o koszt sporządzenia operatu szacunkowego,



koszty ogłoszenia przetargu oraz koszt przygotowania materiałów przetargowych wydawanych oferentom.

4. Ustalona w przetargu kwota jest ostateczna i nie podlega zmianie w dacie zawierania umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego.

### § 6.

Ogłoszenie o przetargu powinno zostać upublicznione w taki sposób, aby umożliwić jak największej liczbie osób zapoznanie się z jego treścią. Ogłoszenie powinno być zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych w budynkach należących do Spółdzielni, w co najmniej jednym piśmie lokalnym oraz na jednym portalu internetowym związanym ze sprzedażą mieszkań o zasięgu ogólnokrajowym. Ogłoszenie powinno być umieszczone w każdym z ww. miejsc, co najmniej na 21 dni przed terminem przeprowadzenia przetargu.

### Komisja przetargowa

### § 7.

1. Komisja przetargowa dokonuje wyboru oferenta do zawarcia umowy przyrzeczenia ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia tej własności.
2. Komisja przetargowa składa się z minimum 3 osób, w tym z Przewodniczącego i 2 członków.
3. W pracach Komisji przetargowej oraz w postępowaniu przetargowym mogą brać udział członkowie Rady Nadzorczej w roli obserwatorów.
4. Komisja przetargowa podejmuje decyzje zwykłą większością głosów.
5. W pracach Komisji przetargowej nie mogą brać udziału osoby przystępujące do przetargu, pełnomocnicy tych osób, jak też osoby w stosunku do nich bliskie lub pozostające w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić wątpliwości co do ich bezstronności.
6. Zadaniem Komisji przetargowej jest:
  - 1) sprawdzenie wniesienia wadium w pełnej wysokości;
  - 2) sprawdzenie złożonych ofert pod względem formalnym;
  - 3) ustalenie, czy nie zachodzą podstawy do wykluczenia oferenta;
  - 4) przeprowadzenie przetargu ustnego (aukcji);
  - 5) sprawdzenie tożsamości osób stających do aukcji;
  - 6) wybór najkorzystniejszej oferty po przeprowadzeniu aukcji;
  - 7) sporządzenie protokołu z przeprowadzonego postępowania przetargowego.
7. W momencie ujawnienia przez Komisję przetargową tożsamości oferentów, członkowie Komisji składają oświadczenie o braku, zgodnie z ust. 5, istnienia



przesłanek do ich wyłączenie ze składu Komisji lub też – gdy one zachodzą, zobowiązani są do złożenia rezygnacji z członkostwa w składzie Komisji.

8. Wyłączonego członka Komisji przetargowej zastępuje osoba rezerwowa wybrana przez Zarząd. Jeżeli wyłączeniu podlega cała Komisja przetargowa, Przewodniczący przerywa jej obrady, celem wyboru przez Zarząd Komisji przetargowej w nowym składzie. Komisja przetargowa przystępuje do dalszych obrad po ustaleniu, że w jej skład nie wchodzi osoby podlegające wyłączeniu.

## **Oferta**

### **§ 8.**

1. Oferta powinna zostać sporządzona na piśmie na formularzu, którego wzór określa Zarząd.
2. Do oferty powinny być dołączone następujące dokumenty:
  - 1) dowód wpłaty wadium;
  - 2) podpisana czytelnie deklaracja (oryginał);
  - 3) podpisana Specyfikacja przetargu wraz z podpisanymi wzorami umów;
  - 4) dokumenty świadczące o prawie uczestnictwa w przetargu oraz potwierdzające brak ustawowej wspólności majątkowej między małżonkami:
    - a).....
    - ..... ,
    - b).....
    - .....
3. Oferty składa się w zamkniętych kopertach z dopiskiem „Przetarg na zawarcie umowy przyrzeczenia ustanowienia odrębnej własności lokalu nr .... przy ul. .... w Warszawie”.
4. Oferta może być wycofana przez oferenta w terminie do dnia otwarcia ofert.

## **Wadium**

### **§ 9.**

1. Przystępujący do przetargu jest zobowiązany wpłacić wadium w wysokości wskazanej w ogłoszeniu i specyfikacji przetargu. Kwota wadium wynosi 10% wartości lokalu określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w zaokrągleniu do pełnych złotych.
2. Wadium wpłacone przez oferenta wygrywającego przetarg zaliczane jest na poczet wartości lokalu, z zastrzeżeniem ust 5.

---

*Regulamin przeprowadzania przetargu ustnego na uzyskanie pierwszeństwa do zawarcia umowy przyrzekającej zawarcie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesieniu jego własności na uprawnioną osobę*





3. Pozostałym oferentom wadium zostaje zwrócone w terminie 7 dni roboczych po rozstrzygnięciu przetargu.
4. Wadium zostaje zwrócone wszystkim oferentom w terminie 7 dni roboczych w przypadku odwołania przetargu albo jego zamknięcia bez wyboru jakiegokolwiek z ofert.
5. Wadium nie podlega zwrotowi gdy oferent, który wygrał przetarg, nie zapłaci w określonym terminie całej zaoferowanej kwoty lub nie przystąpi do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego w terminie określonym w § 14 ust. 2.
6. Wadium podlega zwrotowi w terminie 7 dni roboczych w przypadku wycofania oferty z przetargu przed terminem otwarcia ofert.
7. Wadium uważa się za wpłacone z chwilą wpłynięcia środków na rachunek bankowy Spółdzielni.

### **Odrzucenie oferty, wykluczenie z przetargu**

#### **§ 10.**

1. Odrzuceniu podlegają oferty niespełniające wymogów formalnych określonych w § 8.
2. Przystępujący do przetargu jest z niego wykluczony gdy:
  - 1) nie wpłacił wadium w wymaganej wysokości;
  - 2) oferta lub złożone w załączeniu do niej dokumenty zawierają nieprawdziwe informacje.
3. Ofertę osoby wykluczonej uważa się za odrzuconą.

### **Przetarg**

#### **§ 11.**

1. Komisja przetargowa przeprowadza przetarg w dwóch etapach:
  - 1) etap I: sprawdzenie ofert pod względem formalnym w dacie wskazanej w ogłoszeniu, jako data otwarcia ofert;
  - 2) etap 2: przeprowadzenie aukcji w dacie wskazanej w ogłoszeniu w celu wyłonienia najkorzystniejszej cenowo oferty.
2. Komisja przetargowa dokonuje wyboru osoby, która w aukcji zaoferowała najwyższą cenę.
3. Kwota postąpienia wynosi 3.000,00 (trzy tysiące) zł.
4. W przypadku gdy żadna z kwot zaoferowanych w pisemnej ofercie, o której mowa w § 8, nie jest równa kwocie wywoławczej, Komisja przetargowa nie przeprowadza



aukcji, a w dacie wyznaczonej jako data aukcji dokonuje zamknięcia przetargu bez wyboru którejkolwiek z ofert.

5. Wyboru oferenta Komisja przetargowa dokonuje na posiedzeniu wyznaczonym na datę przeprowadzenia aukcji w obecności oferentów.
6. Wybór oferenta dokonany przez Komisję przetargową podlega zatwierdzeniu przez Zarząd w formie uchwały w terminie 7 dni od wyboru oferenta.

#### **§ 12.**

Z posiedzenia Komisji przetargowej sporządza się protokół zawierający:

- 1) dane lokalu mieszkalnego;
- 2) imiona i nazwiska osób ubiegających się o zawarcie umowy;
- 3) informację o odrzuceniu ofert oraz wykluczeniu oferenta;
- 4) skrócony opis przebiegu aukcji wraz z informacją o osobach składających postąpienie;
- 5) informację Komisji przetargowej o wyborze oferenta wraz z uzasadnieniem;
- 6) uzasadnienie niedokonania wyboru i zamknięcia przetargu;
- 7) podpisy członków Komisji przetargowej.

#### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 13.**

1. Oferent wygrywający przetarg jest informowany o tym fakcie, jak też o fakcie zatwierdzenia jego wyboru przez Zarząd, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, chyba, że informacja ta zostanie mu doręczona osobiście.
2. Pismo uważa się za skutecznie doręczone pomimo braku jego fizycznego odbioru przez oferenta po podwójnym awizowaniu przesyłki.

#### **§ 14.**

1. Wybór oferty i jej zatwierdzenie przez Zarząd nie stanowi zawarcia umowy, a jedynie powstanie stosunku zobowiązaniowego, na podstawie którego obie strony są zobowiązane do zawarcia umowy na warunkach określonych w Specyfikacji.
2. Spółdzielnia zwolniona jest z obowiązku zawarcia umowy, a skutki wygrania przetargu wygasają, jeżeli oferent:
  - 1) w terminie 30 dni od powiadomienia go o zatwierdzeniu wyboru oferty nie zapłaci całości kwoty z uwzględnieniem wpłaconego wadium;
  - 2) pomimo zapłaty w terminie zaoferowanej kwoty nie przystąpi do podpisania umowy w formie aktu notarialnego w terminie 90 dni od powiadomienia

---

*Regulamin* przeprowadzania przetargu ustnego na uzyskanie pierwszeństwa do zawarcia umowy przyrzekającej zawarcie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesieniu jego własności na uprawnioną osobę



o zatwierdzeniu wyboru i nie uczyni tego pomimo wyznaczenia mu przez Spółdzielnię w wezwaniu pisemnym dodatkowego miesięcznego terminu.

3. Koszty aktu notarialnego i ewentualnych opłat publicznoprawnych ponosi oferent.

#### **§ 15.**

W przypadku zwolnienia Spółdzielni z obowiązku zawarcia umowy na skutek zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 14 ust. 2, Zarząd może zarządzić przeprowadzenie nowego przetargu.

#### **§ 16.**

Zarząd może:

- 1) odwołać przetarg, do chwili otwarcia ofert;
- 2) zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert, do chwili zatwierdzenia wyboru oferty wybranej przez Komisję przetargową.

#### **§ 17.**

Wszelka korespondencja jest kierowana do oferentów przesyłką listową poleconą za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres podany w ofercie.

#### **§ 18.**

1. Oferent zawiadomiony o wyborze oferty ponosi opłaty eksploatacyjne związane z utrzymaniem lokalu począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do podpisania umowy w formie aktu notarialnego.
2. Lokal powinien zostać wydany Oferentowi w terminie do 7 dni od daty podpisania umowy w formie aktu notarialnego.

#### **§ 19.**

W przypadku braku ofert równych cenie wywoławczej lokalu, którego dotyczy przetarg, przy organizowaniu kolejnego przetargu Zarząd może obniżyć cenę wywoławczą raz, nie więcej niż o 10%.

#### **§ 20.**

1. Wszystkie dokumenty związane z przeprowadzonymi przetargami i wyborem oferenta są archiwizowane w biurze Spółdzielni przez okres 6 lat od daty rozstrzygnięcia przetargu.
2. W sprawach nieuregulowanych Regulaminem zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisy Kodeksu cywilnego.



**§ 21.**

Wzór Deklaracji, Ogłoszenia o przetargu, Specyfikacji szczegółowych warunków przetargu ustnego, Oferty oraz Umowy najmu lokalu mieszkalnego określi Zarząd SBM STOKŁOSY.

**§ 22.**

Regulamin wchodzi w życie z dniem 06 września 2021 r.

**SEKRETARZ**

Rady Nadzorczej SBM STOKŁOSY

*Ewa Bakalarska*

**ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO**

Rady Nadzorczej SBM STOKŁOSY

*Sławomir Litwin*

**PRZEWODNICZĄCY**

Rady Nadzorczej SBM STOKŁOSY

*Robert Skibiński*

---

*Regulamin przeprowadzania przetargu ustnego na uzyskanie pierwszeństwa do zawarcia umowy przyrzekającej zawarcie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesieniu jego własności na uprawnioną osobę*