REGULAMIN
PRZETARGU NA ZBYCIE NIERUCHOMOŚCI ORAZ NA USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI W SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W STALOWEJ WOLI

Podstawa prawna:

1. **Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zm.),**
2. **Ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r. poz 593 z pożn. zm.),**
3. **Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z póź. zm.),**
4. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 145 z późn. zm.),**
5. **Statut Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Stalowej Woli.**

Stalowa Wola, lipiec 2025 r.

I. Przepisy ogólne

§ 1

1. Przetargowi w trybie niniejszego Regulaminu podlegają lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, co do których wygasło spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Przetarg przeprowadza się na lokale opróżnione i przekazane protokolarnie Spółdzielni lub przejęte w trybie egzekucji komorniczej.
3. Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne.
4. Uczestnicy biorą udział w przetargu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo winno być udzielone notarialnie lub z podpisem notarialnie poświadczonym.
5. Osoby prawne uczestniczą w przetargu przez osoby umocowane do ich reprezentacji zgodnie z wpisami do właściwych rejestrów, bądź przez właściwie umocowanego pełnomocnika. Przed przystąpieniem do przetargu reprezentanci zobowiązani są przedłożyć dokumenty z których wynikać będzie ich uprawnienie do reprezentowania osoby prawnej.
6. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do zapoznania się z niniejszym Regulaminem przetargu oraz Warunkami przetargu ustalanymi każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni i do złożenia pisemnego oświadczenia o przyjęciu tych warunków bez zastrzeżeń (załącznik nr 1).
7. Regulamin przetargu i Warunki przetargu są wyłożone do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.

§ 2

1. Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia (dot. nieruchomości) lub Statutu spółdzielni (dot. spółdzielczego prawa do lokalu) Zarząd Spółdzielni przeprowadza przetarg na sprzedaż nieruchomości w formie:
    a) przetargu ustnego nieograniczonego (licytacji),
    b) przetargu ustnego ograniczonego (licytacji),
    c) przetargu pisemnego nieograniczonego lub ograniczonego.
2. Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny, przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.
3. Przetarg ograniczony organizuje się , jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczb osób.
4. O zastosowanej formie przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Stalowej Woli.
5. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości w formie zwyczajowo przyjętej na stronie internetowej SBM , na tablicy ogłoszeń Spółdzielni oraz poprzez zamieszczenie w prasie lokalnej lub na lokalnym, a w uzasadnionych przypadkach ogólnokrajowym, internetowym portalu ogłoszeniowo informacyjnym, na co najmniej 2 tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.

    5.1 Ogłoszenie o przetargu ustnym zawiera opis i lokalizację lokalu, cenę wywoławczą (wartość rynkowa), czas i miejsce przeprowadzenia przetargu, wysokość wadium i termin jego wpłacenia , informację o oględzinach lokalu oraz zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu w całości lub w części bez podania przyczyny.

5 . 2 Ogłoszenie o przetargu pisemnym zawiera informację o rodzaju przetargu (ograniczony czy nieograniczony), a także zastrzeżenie, że właścicielowi nieruchomości/lokalu przysługuje prawo swobodnego wybory oferty lub uznania bez podania przyczyn, że przetarg nie został rozstrzygnięty. W przypadku przetargu ograniczonego możliwe jest zamieszczenie informacji o warunkach wymaganych od potencjalnych oferentów.

II. Zasady procedury przetargowej

§ 3

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni w składzie co najmniej 3- osobowym.
2. W przetargu uczestniczy tylko osoba, która podpisała oświadczenie i maksymalnie jedna osoba towarzysząca.
3. W przetargu nie mogą brać udziału osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie członkom komisji.
4. Zarząd Spółdzielni na wniosek Komisji przetargowej może unieważnić przetarg na każdym jego etapie w części lub w całości bez podania przyczyny.
   Z tego tytułu licytantom/oferentom nie przysługuje żadne roszczenie przeciwko Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Stalowej Woli.

§ 4

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wplata wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej z zaokrągleniem do pełnych setek zł wzwyż.
2. Wadium należy wpłacić na rachunek bankowy wskazany przez Spółdzielnię, z zastrzeżeniem, że dniem wniesienia wadium jest dzień, w którym nastąpiło uznanie (zaksięgowanie) wymaganej kwoty wadium na rachunku bankowym Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Stalowej Woli.
3. Wadium wnoszone jest w PLN i dotyczy każdego lokalu, który jest przedmiotem przetargu.
4. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg ulega zaliczeniu na poczet ceny nabycia.
5. Wadium wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu podlega zwrotowi niezwłocznie po zakończeniu przetargu.
6. Wadium przepada w razie , gdy osoba ustalona jako nabywca, nie przystąpi z przyczyn leżących po jej stronie do zawarcia umowy notarialnej kupna lokalu.
7. Wadium przepada, jeżeli uczestnik wpłacił wadium i nie przystąpił do przetargu.
8. W przypadku stawienia się jednego uczestnika, który nie zaakceptuje podczas przetargu ceny wywoławczej, traci on wpłacone wadium .
9. Wadium nie podlega oprocentowaniu (nie są naliczane odsetki).

A) Przetarg nieograniczony lub ograniczony ustny (licytacja)

§ 5

1. Przetarg odbywa się publicznie a jego przebieg jest protokołowany przez Komisję przetargową.
2. Zakres działania Komisji przetargowej obejmuje:
   - sprawdzeniu tożsamości osób stawiających do przetargu,
   - potwierdzenie wpłaty wadium,
   - dopuszczenie do przetargu osób, które wpłaciły wadium i stawiły się osobiście lub poprzez reprezentujących ich pełnomocników,
   - sprawdzenie pisemnych oświadczeń złożonych przez uczestników przetargu o zapoznaniu się z regulaminem przetargu i warunkami przetargu.
3. Po wywołaniu przetargu prowadzący przetarg odczytuje szczegółowe Warunki przetargu i odpowiada na pytania uczestników przetargu.

§ 6

1. Przetarg jest ważny w przypadku stawienia się co najmniej jednego licytanta- oferenta, który zaoferował cenę równą cenie wywoławczej.
2. Zaoferowana w przetargu przez licytanta cena przestaje wiązać z chwilą, gdy inny licytant zaoferuje cenę wyższą.
3. Przetarg wygrywa uczestnik, który zaoferuje najwyższą cenę.
4. Prowadzący uprzedza obecnych, że po trzecim ogłoszeniu ostatniej najwyższej ceny dalsze postąpienia nie będą przyjęte. Obwieszcza trzykrotnie zaoferowaną cenę i wymienia nabywcę prawa do lokalu.
5. Komisja sporządza protokół w dwóch egzemplarzach po jednym dla uczestnika wygrywającego przetarg i dla Spółdzielni.
6. Uczestnik niezwłocznie po zakończeniu przetargu podpisuje protokół przetargowy i otrzymuje jeden jego egzemplarz.

B) Przetarg nieograniczony lub ograniczony pisemny

§ 7

1. Do pisemnego przetargu stosuje się odpowiednio przepisy o przetargu ustnym wraz z uzupełnieniami wymienionymi w art. 703 K.C.
2. W przypadku przetargu ograniczonego zamieszcza się informacje o warunkach wymaganych od potencjalnych oferentów.

§ 8

1. Pisemna oferta powinna zawierać:
   - imię, nazwisko i adres oferenta lub nazwę i siedzibę, jeśli oferentem jest osoba prawna,
   - datę sporządzenia oferty,
   - oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
   - oferowaną cenę,

- oferowany sposób realizacji i dodatkowych warunków przetargu.

§ 9

Przetarg pisemny może się odbyć bez względu na liczbę złożonych ofert.

§ 10

1. W trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego pisemnego Komisja przetargowa:
   - stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
   - ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza, czy wadia zostały wpłacone,
   - przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
   - dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub ustala, że żadna z ofert nie nadaje się do przyjęcia.
2. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do przetargu, jeśli:
   - nie odpowiadają warunkom przetargu,
   - zostały zgłoszone po wyznaczonym terminie,
   - nie zawierają wymaganych danych lub dane te są niekompletne,
   - są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści, rzetelności danych a także zawierają przeróbki i skreślenia.

§ 11

1. Przy wyborze oferty Komisja przetargowa kieruje się zaoferowaną ceną oraz innymi kryteriami ustalonymi w warunkach przetargu.
2. Jeżeli ze względu na równorzędność ofert utrudnione jest rozstrzygnięcie przetargu, Komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny.
3. W razie stwierdzenia pomiędzy oferowanymi cenami różnicy mniejszej niż 1% , Komisja przetargowa ma prawo zmienić formę przetargu pisemnego na ustną licytację i w tej formie kontynuować postępowanie przetargowe.

§ 12

Komisja przetargowa może unieważnić przetarg Jeżeli:
- stosowne oświadczenie o takiej możliwości zostało zawarte w ogłoszeniu o przetargu,
- nie nastąpiło zawarcie umowy.

§ 13

1. Po zakończeniu przetargu Komisja przetargowa sporządza protokół, w którym podaje:
- imiona i nazwiska członków Komisji przetargowej,
- termin i miejsce odbycia przetargu,
- dane lokalu m. in. powierzchnię i położenie,
- stwierdzenie o prawidłowości ogłoszenia przetargu,
- ustalenie listy uczestników przetargu, ich tożsamość i wpłacone wadium,
- cenę wywoławczą,
- najwyższą zaoferowaną cenę,
- imię i nazwisko, adres zamieszkania, PESEL osoby/osób wygrywających przetarg lub nazwę firmy, siedzibę , NIP/KRS w przypadku osoby prawnej,
- podpisy członków Komisji przetargowej oraz osoby, która przetarg wygrała.

2. Przetarg uważa się za zakończony z chwilą podpisania protokołu.
3. W razie nie zgłoszenia się licytantów lub odrzucenia przez Komisję przetargową ofert z powodu braku przesłanek określonych w Regulaminie, Spółdzielnia może ogłosić kolejny przetarg w terminie nie krótszym niż 14 dni od ostatniego przetargu.
4. W przypadku znacznych różnic pomiędzy ceną wywoławczą wynikającą z operatu a cenami możliwymi do osiągnięcia w aktualnej sytuacji na rynku, Zarząd może zlecić wykonanie operatu korygującego wartość mieszkania.

III. Postanowienia końcowe

§ 14

1. Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest w terminie do 7 dni roboczych od zakończenia przetargu dokonać przelewu całej kwoty nabycia(z uwzględnieniem wpłaconego wadium, zaliczonego na poczet ceny nabycia) na rachunek spółdzielni i dopełnić wymagane Statutem Sp-ni formalności związane z członkostwem w Sp-ni.
2. W przypadku konieczności prolongaty terminu wpłaty wylicytowanej ceny lokalu, wynikającej z ubiegania się o kredyt bankowy, na pisemny udokumentowany (zaświadczenie z banku) wniosek nabywcy , Zarząd Spółdzielni może przedłużyć termin uiszczenia kwoty stanowiącej cenę nabycia do 30 dni roboczych.
3. Po wypełnieniu w/w wymogów wygrywający przetarg jest zobowiązany w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, podpisać umowę w formie aktu notarialnego o ustanowieniu i przeniesieniu prawa odrębnej własności do lokalu na jego rzecz. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na prośbę zainteresowanego, Zarząd może wyznaczyć nowy termin podpisania w/w umowy lub unieważnić przetarg;

§ 15

1. Wygrywający przetarg nabywa lokal w stanie technicznym , w jakim znajduje się on w dniu przetargu.
2. Remont lokalu , wygrywający przetarg przeprowadza we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Warunki remontu należy uzgodnić z działem technicznym Spółdzielni.
4. Spółdzielnia nie odpowiada za wady ukryte w zbywanym lokalu.

§ 16

Niezależnie od kwoty wylicytowanej w drodze przetargu, nabywca lokalu zobowiązany jest do poniesienia następujących kosztów:

- przygotowania dokumentacji niezbędnej dla sporządzenia aktu notarialnego,
- sporządzenia aktu notarialnego i wpisu do księgi wieczystej.

§ 17

1. Po dacie zawarcia umowy notarialnej o ustanowieniu prawa do lokalu na rzecz nabywcy w terminie wskazanym w akcie notarialnym następuje protokolarne wydanie lokalu w posiadanie nabywcy.

2. Z dniem wydania lokalu na nabywcy ciąży obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu.
3. W wyjątkowych przepadkach na pisemną prośbę nabywcy, Zarząd może udzielić zgody na wydanie lokalu po wpłacie ceny nabycia lecz przed zawarciem aktu notarialnego. W takim przypadku wydanie lokalu następuje protokolarnie i z datą podpisania protokołu i odbioru kluczy na nabywcę przechodzą koszty wynikające z §17 pkt 2.

§ 18

Wygrywający przetarg , który nie dopełnił terminów określonych w § 14 traci prawa wynikające z wygrania przetargu oraz wpłacone wadium.

§ 19

1. Spółdzielnia zastrzega, że nie przeniesie odrębnej własności zbywanego lokalu, jeżeli przed datą zawarcia aktu notarialnego zgłoszą się osoby mające roszczenie wynikające z art. 15 ust. 2 i art. 16' Ustawy z dnia 20.07.2017r o zmianie Ustaw)' o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy- Kodeks postępowania cywilnego oraz Ustawy- Prawo spółdzielcze.
2. W przypadku określonym w ust. 1 , kwota wpłacona tytułem ceny sprzedaży podlega zwrotowi w całości.

§ 20

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszego regulaminu mają zastosowanie postanowienia:

1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, (Dz. U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zm.),
2. Ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze, (Dz. U. z 2024 r. poz 593 z poźn. zm.),
3. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z póź. zm.)
4. Ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, (Dz. U. z 2024 r. poz. 145 z późn. zm.)
5. Statutu Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Stalowej Woli.

§ 21

Do niniejszego regulaminu załączone jest (załącznik nr 1) oświadczenie o zapoznaniu się z Regulaminem i Warunkami przetargu.

§ 22

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej SBM nr 22...../...2025 z dnia 17.07.2025r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Niniejszym traci moc „Regulamin przetargu na zbycie nieruchomości oraz na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności SBM w Stalowej Woli" , który został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 25/N/17 z dnia 30.11.2017r.

UCHWAŁA nr 22 / 2025

Rady Nadzorczej SBM w Stalowej Woli z dnia 17.07.2025 r

w sprawie: **przyjęcia „Regulaminu przetargu na zbycie nieruchomości oraz na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności SBM w Stalowej Woli".**

Rada Nadzorcza na podstawie § 81 pkt 22 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

Przyjąć „Regulamin przetargu na zbycie nieruchomości oraz na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności SBM w Stalowej Woli".

§ 2

Regulamin stanowi załącznik do niniejszej uchwały

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego
w Stalowej Woli
Stanisław Kowal

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego
w Stalowej Woli
Piotr Walczyk