

**R E G U L A M I N**  
**PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA LOKALE**  
**MIESZKALNE**  
**w MSM „Zjednoczenie” w Krapkowicach**

**1. Tryb i zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu.**

**§ 1**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności, w drodze przetargu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Warunkiem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego jest wpłata wartości rynkowej lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
4. Ogłoszenia o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu wywieszane są w budynkach Spółdzielni, publikowane w prasie lokalnej oraz zamieszczane na stronie internetowej Spółdzielni w terminie na co najmniej 14 dni przed wyznaczoną datą przetargu. W ogłoszeniu podaje się: oznaczenie lokalu mieszkalnego, termin i miejsce przeprowadzenia przetargu, sumę oszacowania, cenę wywoławczą, wysokość wadium oraz sposób i termin dokonania wpłaty na poczet wadium, które licytant powinien wpłacić pod rygorem niedopuszczenia do przetargu.
5. Cenę wywoławczą, wysokość wadium i kwotę postąpienia ustala Zarząd Spółdzielni.
6. Cena wywoławcza nie może być niższa od wartości rynkowej lokalu.
7. Uczestnikiem przetargu może być osoba fizyczna lub osoba prawna, która na co najmniej 1 dzień przed wskazaną w ogłoszeniu datą przetargu wniesie wymagane wadium, przy czym za dzień wniesienia wadium przyjmuje się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.



8. Do przeprowadzenia postępowania przetargowego powoływana jest każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni trzyosobowa Komisja Przetargowa, której zadaniem jest:
  - 1) przedstawienie warunków przetargu,
  - 2) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie listy,
  - 3) stwierdzenie prawidłowości wniesienia wadium,
  - 4) przeprowadzenie licytacji.
9. Do uczestnictwa w przetargu mogą być dopuszczone wyłącznie osoby spełniające wszystkie warunki przetargu lub ich pełnomocnicy, posiadający stosowne umocowania.
10. Postępowanie przetargowe, w wyniku którego do licytacji przystąpi tylko jedna osoba, uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny. Osoba biorąca udział w przetargu zobowiązana jest wnieść kwotę jednokrotnego postąpienia.
11. Zamknięcie przetargu następuje po ustaniu postąpień, gdy przeprowadzający licytację trzykrotnie obwieści najwyższą zaoferowaną cenę i wymieni licytanta, który tę cenę zaoferował.
12. Komisja Przetargowa niezwłocznie ogłasza postanowienie o przybiciu i sporządza protokół z przebiegu przetargu.
13. Wadium, wpłacone przez oferenta wygrywającego przetarg, zostaje zaliczone na poczet wylicytowanej ceny lokalu mieszkalnego. Wadium przepada, jeżeli osoba ta w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni nie ureguluje wylicytowanej kwoty lub nie przystąpi do zawarcia umowy.
14. Pozostałym uczestnikom przetargu wniesione przez nich wadium zostanie zwrócone przelewem w ciągu 7 dni, licząc od następnego dnia po zakończeniu przetargu.
15. Przetarg może być unieważniony na każdym etapie jego postępowania, bez podania przyczyny.

## § 2

Jeżeli w pierwszym przetargu nikt nie przystąpi do licytacji wówczas Spółdzielnia zleca opracowanie nowego operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, w celu określenia wartości rynkowej lokalu i organizuje, w terminie jednego miesiąca od dnia pierwszego przetargu, drugi przetarg nieograniczony. Tryb i zasady przetargu, jak w § 1 ust. 4 – 15.

### § 3

1. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu winno być zawarte w formie umowy notarialnej.
2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 jest uzupełnienie wylicytowanej ceny lokalu mieszkalnego, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.
3. Osoba wygrywająca przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego uiszcza opłaty zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni od dnia, w którym odbył się przetarg.

### 2. Tryb i zasady przetargu na najem lokalu mieszkalnego.

### § 4

1. Umowę na najem lokalu mieszkalnego zawiera się na podstawie:
  - 1) przeprowadzonego przetargu ustnego nieograniczonego,
  - 2) przeprowadzonego przetargu pisemnego nieograniczonego,
  - 3) ofert pozyskanych drogą telefoniczną, e-mailową lub w formie pisemnej.

O trybie przeprowadzenia przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.

2. Przedmiotem przetargu jest ustalenie stawki czynszowej najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (bez opłaty eksploatacyjnej i opłat niezależnych od Spółdzielni).
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
  - 1) wybudowane z przeznaczeniem na wynajem
  - 2) lokale użytkowe przekształcone na lokale mieszkalne,
  - 3) inne mieszkania uprzednio wynajmowane,
  - 4) wolne w sensie prawnym, stanowiące mienie Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 3 członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym lub prawnym, niebędącym członkami Spółdzielni.
5. Decyzję o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego na wynajem oraz w jakim trybie zostanie ogłoszony przetarg lub będą zbierane oferty podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały, w której określa ponadto: cenę wywoławczą stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przeznaczonego do przetargu

*Zaw*

*[Signature]*

oraz wysokość wadium i kwotę postąpienia (w przypadku postępowania przetargowego).

6. W celu przeprowadzenia przetargu bądź zebrania ofert na najem lokalu, Zarząd Spółdzielni powołuje każdorazowo trzyosobową Komisję Przetargową.
7. Ogłoszenia o najmie lokalu wywieszane są w budynkach Spółdzielni, publikowane w prasie lokalnej oraz zamieszczane na stronie internetowej Spółdzielni w terminie na co najmniej 14 dni przed wyznaczoną datą przetargu. Ogłoszenie powinno zawierać:
  - 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego przeznaczonego na najem,
  - 2) tryb, miejsce i termin przeprowadzenia przetargu lub określenie terminu zbierania ofert,
  - 3) cenę wywoławczą stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - 4) wysokość wadium oraz sposób i termin dokonania wpłaty na poczet wadium – w przypadku postępowania przetargowego.
8. Osoby przystępujące do przetargu obowiązane są wnieść wymagane wadium, na co najmniej 1 dzień przed wskazaną w ogłoszeniu datą przetargu, przy czym za dzień wniesienia wadium przyjmuje się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
9. Wadium wpłacone przez oferenta wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej. Wadium przepada, jeżeli osoba ta w terminie ustalonym przez Zarząd nie uzupełni wysokości kaucji lub nie przystąpi do zawarcia umowy najmu.
10. Wadium wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu podlega zwrotowi przelewem, w terminie 7 dni, licząc od następnego dnia po zakończeniu przetargu.
11. Przetarg odbywa się w miejscu i w terminie określonym w ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 7.

## § 5

1. Zasady postępowania w trybie przetargu ustnego nieograniczonego:

- 1) Komisja Przetargowa wykonuje następujące czynności:

- a) przedstawienie warunków przetargu,
- b) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie listy,

- c) stwierdzenie prawidłowości wniesienia wadium,
  - d) przeprowadzenie licytacji.
- 2) Do uczestnictwa w przetargu mogą być dopuszczone wyłącznie osoby spełniające wszystkie warunki przetargu lub ich pełnomocnicy, posiadający stosowne umocowania.
  - 3) Postępowanie przetargowe, w wyniku którego do przetargu przystąpi tylko jedna osoba, uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny. Osoba biorąca udział w takim przetargu zobowiązana jest wnieść kwotę jednokrotnego postąpienia.
  - 4) Zamknięcie przetargu następuje po ustaniu postąpień, gdy przeprowadzający licytację trzykrotnie obwieści najwyższą zaoferowaną stawkę czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i wymieni licytanta, który tę stawkę zaoferował.
  - 5) Komisja Przetargowa niezwłocznie ogłasza postanowienie o przybiciu i sporządza protokół z przebiegu przetargu.
  - 6) Przetarg może być unieważniony, na każdym etapie jego postępowania, bez podania przyczyny.
  - 7) Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu z osobą, która wygrała przetarg, po uzupełnieniu przez nią wymaganej wysokości kaucji zabezpieczającej.
  - 8) W przypadku nieuzupełnienia kaucji w wyznaczonym terminie, Zarząd Spółdzielni nie zawiera umowy najmu i unieważnia postępowanie przetargowe, a wpłacone wadium nie podlega wówczas zwrotowi.

## § 6

### 1. Zasady postępowania w trybie przetargu pisemnego nieograniczonego:

- 1) W przetargu odbyтым w trybie pisemnym nieograniczonym rozpatrywane będą oferty w zamkniętej kopercie z dopiskiem „Przetarg na najem lokalu mieszkalnego...” (należy podać adres lokalu).
- 2) Udział w przetargu biorą jedynie pełne oferty zawierające niżej wymienione dane, podpisane czytelnie przez osoby składające ofertę:
  - a) data sporządzenia oferty,
  - b) imię i nazwisko oferenta, PESEL, seria i nr dowodu osobistego,



- c) adres zameldowania oraz adres korespondencyjny oferenta, nr telefonu do kontaktu bądź adres e-mailowy,
  - d) nr konta bankowego oraz imię i nazwisko właściciela, na które w przypadku przegrania przetargu należy zwrócić wpłacone wadium,
  - e) proponowana wysokość stawki za 1 m<sup>2</sup> czynszu najmu (bez opłaty eksploatacyjnej i opłat niezależnych od Spółdzielni),
  - f) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu oraz, że przyjmuje ich zapisy bez zastrzeżeń,
  - g) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń i nie będzie wnosił o podwyższenie standardu lokalu staraniem i kosztem Wynajmującego,
  - h) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze wzorem umowy najmu i nie ma do niej żadnych uwag,
  - i) oświadczenie o uprawnionych osobach do wspólnego zamieszkania z oferentem,
  - j) zgoda na przetwarzanie danych osobowych w celu przeprowadzenia postępowania przetargowego,
  - k) dodatkowo do oferty trzeba załączyć dowód wpłaty wadium (kserokopia).
- 3) Komisja Przetargowa, o której mowa § 4 ust. 6 w przetargu odbyłym w trybie pisemnym nieograniczonym, wykonuje następujące czynności:
- a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu, stwierdza liczbę złożonych ofert, zapoznaje się z zaproponowanymi stawkami,
  - b) analizuje nadesłane oferty pod kątem ich zgodności z wymogami określonymi przez niniejszy Regulamin i wybiera ofertę najkorzystniejszą pod względem wysokości oferowanej ceny 1m<sup>2</sup> najmu.
- 4) Rozstrzygnięcie przetargu nastąpi maksymalnie w ciągu 3 dni od dnia otwarcia ofert.
- 5) O pozytywnym rozstrzygnięciu przetargu oferent, który wygrał przetarg zostanie powiadomiony pisemnie lub telefonicznie, bądź drogą elektroniczną. W piśmie będzie znajdowała się również informacja dotycząca terminu i miejsca zawarcia umowy.

- 6) Pozostałe osoby biorące udział w przetargu zostaną powiadomione o rozstrzygnięciu przetargu pisemnie, telefonicznie lub drogą elektroniczną.
- 7) Komisja Przetargowa zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu wynikiem negatywnym bez wybrania jakiejkolwiek oferty bez podawania przyczyn.

## § 7

1. Zasady wyboru ofert pozyskanych drogą telefoniczną, e-mailową lub w formie pisemnej:
  - 1) członkowie Komisji Przetargowej:
    - a) zbierają oferty dotyczące wynajęcia lokalu mieszkalnego przez zgłoszenie się zainteresowanych osób telefonicznie, e-mailowo lub w formie pisemnej,
    - b) zbierają i spisują dane zainteresowanych osób (imię i nazwisko, nr telefonu bądź adres e-mailowy, adres zamieszkania), wysokość proponowanej stawki najmu za 1m<sup>2</sup> p.u. lokalu mieszkalnego,
    - c) uzyskują zgodę na przetwarzanie danych osobowych.
  - 2) do ofert pozyskanych w sposób określony w ust. 1 pkt 1, nie mają zastosowania postanowienia § 4, niniejszego Regulaminu w zakresie wniesienia wadium.
2. Oferty pozyskane w sposób określony w ust. 1 Komisja Przetargowa przedstawia Zarządowi oraz przedstawicielowi Rady Nadzorczej w celu wyłonienia najkorzystniejszej oferty.
3. Osoba, która przedłożyła najkorzystniejszą ofertę zostanie powiadomiona telefonicznie, bądź drogą elektroniczną o terminie wniesienia kaucji i miejscu zawarcia umowy.

## § 8

W przypadku braku oferentów, Zarząd jest upoważniony do prowadzenia negocjacji do czasu pozyskania najemcy lokalu, za cenę nie niższą niż cena wywoławcza.

WZROSTKO S.P.A.  
ul. 11.11.1918  
00-000-0000

*Bogusław*

*[Signature]*



## § 9

1. Z osobą, która przedłożyła najkorzystniejszą ofertę na najem lokalu mieszkalnego i wpłaciła wymaganą kaucję zabezpieczającą, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę w formie pisemnej, która określa szczegółowe zasady najmu.
2. Umowa może być zawarta na czas nieokreślony, bądź na czas określony.
3. Umowa zawarta na czas określony zawierana jest jako najem instytucjonalny, zgodnie z przepisami zawartymi w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Umowa zawarta na czas określony może być przedłużana z tą samą stroną umowy na dalsze okresy najmu, bez konieczności przeprowadzania postępowania przetargowego.
5. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte przed wejściem w życie niniejszego regulaminu zachowują nadal swą moc prawną, a ich dalsza realizacja winna odbywać się na warunkach w nich określonych.

### 3. Postanowienia końcowe.

## § 10

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Statutu oraz stosownych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

## § 11

Traci moc „Regulamin przeprowadzania przetargów na lokale mieszkalne w MSM „Zjednoczenie” w Krapkowicach” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 5/2023 w dniu 27.04.2023 r.

## § 12

Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą MSM „Zjednoczenie” w Krapkowicach uchwałą nr ...6.../2024 w dniu 25.04.2024 r.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

Anita Bany

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

Jarosław Waligóra