

## REGULAMIN

### określający tryb i zasady przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu użytkowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomoc” w Kraśniku

#### § 1

1. Przetarg jest dwuczęściowym przetargiem nieograniczonym: pisemnym i ustnym (licytacja), w którym mają prawo uczestniczyć osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, które spełniły wszystkie warunki przetargowe zawarte w ogłoszeniu przetargowym oraz w niniejszym Regulaminie i je zaakceptowały.
2. Przedmiotem przetargu jest ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu użytkowego na rzecz oferenta wygrywającego przetarg.
3. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa w składzie co najmniej 3 osobowym, powołana przez Zarząd Spółdzielni, który wyznacza jej Przewodniczącego.

#### § 2

1. Cena osiągnięta w wyniku przetargu stanowi wartość prawa odrębnej własności lokalu, będącego jego przedmiotem i podlega pełnej zapłacie przez oferenta, który wygrał przetarg.
2. Koszty opłat notarialnych oraz wieczystoksięgowych, a także innych opłat związanych z ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu ponosi w całości nabywca.

#### § 3

1. Ogłoszenie o przetargu zawiera:
  - a) adres lokalu, jego położenie i powierzchnię,
  - b) wysokość wadium i termin jego wpłaty,
  - c) cenę wywoławczą,
  - d) termin, do którego można zapoznać się z lokalem,
  - e) miejsce i termin, do którego należy zapoznać się z niniejszym Regulaminem,
  - e) termin i miejsce składania ofert,
  - f) termin i miejsce przetargu,
  - g) informację, że przetarg może być zakończony bez wyboru oferenta bez podania przyczyn.
2. Spółdzielnia powiadamia o przetargu poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, na swojej stronie internetowej oraz na tablicach ogłoszeń.
3. Wadium należy wpłacić w walucie polskiej w terminie określonym w ogłoszeniu. Wadium uznaje się za wpłacone z chwilą uznania środków na rachunku bankowym Spółdzielni lub przedłożenia dowodu wpłaty.
4. Oferentom, którzy nie wygrają przetargu, wadium zwraca się lub stawia się do ich dyspozycji niezwłocznie, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania, zamknięcia lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
5. Wadium podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia (wartości prawa) dla oferenta, który wygrał przetarg.
6. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni w przypadku uchylenia się oferenta, który wygrał przetarg, od wpłacenia pełnej ceny nabycia (wartości prawa) w określonym terminie lub uchylenia się od terminowego zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu bądź odmowy jej podpisania.

#### § 4

1. W przetargu mogą wziąć udział pełnoletnie osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność



- prawną, które wpłaciły wadium w terminie i w wysokości określonych w ogłoszeniu przetargowym, złożyły pisemną ofertę oraz posiadają dokumenty potwierdzające tożsamość lub uprawnienia do udziału w postępowaniu przetargowym.
2. Pisemne oferty udziału w przetargu przyjmowane są w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu, w sekretariacie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomoc” w Kraśniku, ul. Koszarowa 12A, w godzinach pracy Spółdzielni, w zamkniętych kopertach opatrzonych napisem „Przetarg na lokal użytkowy”. Na kopercie zaznacza się datę oraz godzinę wpływu oferty.
  3. Oferta, której wzór stanowi załącznik nr 1, powinna zawierać:
    - a) imię i nazwisko oferenta lub oferentów oraz adres,
    - b) w przypadku ustanowienia pełnomocnika, jego imię i nazwisko oraz dokument pełnomocnictwa sporządzony w formie aktu notarialnego lub potwierdzony notarialnie,
    - c) w przypadku osób pozostających w związku małżeńskim oświadczenie współmałżonka, że wyraża zgodę aby nabyte w przetargu prawo weszło do majątku odrębnego małżonka biorącego udział w przetargu lub przedstawić dowód pozostawania w ustroju rozdzielności majątkowej. Brak oświadczenia lub dowodu pozostawania w ustroju rozdzielności majątkowej jest równoznaczne z ustanowieniem prawa własności lokalu użytkowego do majątku wspólnego małżonków,
    - d) aktualny wypis z właściwego rejestru sądowego lub innego rejestru, gdy uczestnikiem jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną oraz pełnomocnictwo wystawione przez organ mający umocowanie do reprezentowania osoby prawnej na zewnątrz, chyba, że z treści rejestru wynika, iż uczestnik postępowania jest upoważniony do reprezentowania osoby prawnej,
    - e) adres lokalu, którego dotyczy przetarg,
    - f) dowód uiszczenia wadium,
    - g) pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu,
    - h) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu oraz brakiem roszczeń z tego tytułu względem Spółdzielni w przypadku wygrania przetargu,
    - i) proponowaną kwotę za ustanowienie prawa do lokalu, nie niższą niż cenę wywoławczą,
    - j) wyrażenie zgody na przetwarzanie danych osobowych,
    - k) numer konta, na które należy zwrócić wadium.
  4. Cudzoziemiec musi spełnić wymogi określone w przepisach ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 2278) oraz innych przepisach, jeżeli jest to wymagane tymi przepisami.
  5. W przetargu mogą uczestniczyć z głosem doradczym inne osoby zaproszone przez Zarząd Spółdzielni, jednakże bez prawa udziału w przetargu.
  6. Oferent, który złożył ofertę nie spełniającą wymogów niniejszego Regulaminu, zostaje wykluczony przez Komisję z udziału w postępowaniu przetargowym, z zastrzeżeniem że Komisja może wezwać do niezwłocznego uzupełnienia braków formalnych oferty w trakcie trwania ustnej części przetargu. W przypadku gdy oferent nie dokona uzupełnienia braków formalnych na wezwanie Komisji, jego oferta podlega odrzuceniu.

## § 5

1. Prawo odrębnej własności lokalu, które zostanie ustanowione na rzecz osoby wygrywającej przetarg na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2021 poz. 1048 z późn.zm.).
2. Uprawnienie do zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu może nabyć tylko osoba lub podmiot biorący udział w przetargu lub w jej imieniu osoba posiadająca odpowiednie pełnomocnictwo, bądź upoważniona do jej reprezentacji.
3. Pełnomocnictwo notarialne wymagane jest w przypadku gdy w przetargu występuje osoba fizyczna w imieniu innej osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną bądź gdy występuje osoba fizyczna w imieniu swoim i w imieniu innych osób fizycznych, osób



prawnych lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną.

## § 6

1. Komisja Przetargowa ma prawo wykluczyć z udziału w przetargu oferenta lub jego pełnomocnika, których zachowanie wskazuje na ograniczenie lub pozbawienie swobodnego lub świadomego składania oświadczeń woli, w szczególności osób, co do których istnieje uzasadnione podejrzenie, że są pod wpływem alkoholu, środków odurzających lub psychotropowych.
2. Przetarg może zostać przeprowadzony, gdy do przetargu przystąpi co najmniej jeden oferent, który zaoferuje cenę nie niższą od ceny wywoławczej.
3. Przetarg odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
4. Przetarg odbywa się w formie pisemnej, a w przypadku gdy co najmniej dwie oferty zostaną uznane przez Komisję za zgodną z warunkami przetargu określonymi niniejszym Regulaminem, przeprowadza się część ustną (licytację) przetargu.
5. W przypadku gdy oferta tylko jednego z oferentów zostanie uznana przez Komisję za zgodną z warunkami przetargu określonymi niniejszym Regulaminem, części ustnej (licytacji) przetargu nie przeprowadza się.
6. Otwarcie ofert następuje przy obecności oferentów w kolejności ich złożenia. Nieobecność któregokolwiek z oferentów nie stanowi przeszkody przeprowadzenia przetargu.
7. Przewodniczący Komisji przetargowej odczytuje treść złożonych ofert podając imię i nazwisko oferenta oraz zaproponowaną cenę. Komisja po otwarciu ofert ustala, czy została ona złożona z zachowaniem wymogów określonych w ogłoszeniu ofertowym. W przypadku stwierdzonych braków formalnych wzywa do niezwłocznego ich uzupełnienia.
8. Część ustną przetargu przeprowadza się niezwłocznie po otwarciu ofert, złożonych w części pisemnej, z zastrzeżeniem pkt 5.
9. Część ustną przetargu (licytację) prowadzi Przewodniczący Komisji, który informuje uczestników przetargu o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
10. Uczestnicy przetargu w kolejności od oferującego w części pisemnej przetargu najniższą cenę do oferującego najwyższą cenę, oferują cenę, nie niższą niż najwyższa cena zaoferowana w części pisemnej, powiększoną o kwotę postąpienia. Każdorazowe postąpienie wynosi minimum 1% lub jego wielokrotność ceny wywoławczej. Uczestnicy przetargu zgłaszają kolejne postąpienia ceny sygnalizując swoje postąpienie wyciągniętą ku górze ręką w taki sposób aby była widoczna dla Komisji Przetargowej.
11. Po wskazaniu przez prowadzącego przetarg kolejnego przebicia oferty danego oferenta, oferent ten niezwłocznie opuszcza rękę. Postąpienie zostaje zaprotokołowane. Kolejne postąpienia ceny trwają dotąd, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
12. Po ustaniu zgłaszanych postąpień prowadzący przetarg wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą kwotę i zamyka przetarg poprzez przybicie, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby lub pełnomocnika, która wygrała przetarg.
13. Przetarg jest ważny jeżeli żaden oferent nie dokona postąpienia w części ustnej (licytacji) przetargu.
14. Po przeprowadzeniu przetargu Komisja wskazuje oferenta, który zaoferował najwyższą cenę i na rzecz którego zostanie ustanowione prawo odrębnej wartości lokalu użytkowego.
15. W pomieszczeniu, w którym odbywa się przetarg mają prawo przebywać tylko członkowie Komisji Przetargowej, uczestnicy przetargu, którzy złożyli pisemną ofertę oraz inne osoby z głosem doradczym, o których mowa w § 4 ust. 5.
16. Oferenci są zobowiązani przybyć na przetarg z dokumentem potwierdzającym ich tożsamość.

## § 7

1. Jeżeli do przetargu przystępują małżonkowie lub jedno z nich, a ewentualne ustanowienie



prawa odrębnej własności ma nastąpić do ich majątku wspólnego objętego wspólnością ustawową małżeńską, to w przetargu mogą uczestniczyć obydwoje małżonkowie jako jeden uczestnik przetargu. Na żądanie Komisji Przetargowej czynności podejmowane przez jednego z małżonków potwierdza drugi małżonek.

2. Jeżeli warunki organizacyjne przetargu na to pozwalają przewodniczący Komisji Przetargowej może zezwolić na obecność jednej osoby towarzyszącej każdemu z uczestników przetargu. Osoba towarzysząca nie ma prawa zabierać głosu, ani jakimkolwiek swoim zachowaniem wpływać na przebieg przetargu pod rygorem wykluczenia z przetargu zarówno jej jak i uczestnika przetargu, któremu towarzyszy.
3. Komisja Przetargowa uznaje przetarg za zakończony z wynikiem negatywnym lub go unieważnić, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował ceny nie niższej niż cena wywoławcza lub jeżeli Komisja Przetargowa dokona zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru oferenta.

#### § 8

1. Oferent wygrywający przetarg składa swój podpis pod protokołem Komisji Przetargowej.
2. Z przebiegu przetargu spisuje się protokół, który zawiera między innymi warunki przetargu, adnotację kto z uczestników nie akceptuje warunków przetargu, najwyższą kwotę osiągniętą w przetargu, dane osoby wygrywającej przetarg, informację o terminie zapłaty kwoty nabycia, podpisy członków Komisji Przetargowej oraz osoby wygrywającej przetarg.
3. Umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu użytkowego, Spółdzielnia i wygrywający przetarg zobowiązują się zawrzeć w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Umowa zostanie zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Warunkiem zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu jest wpłacenie przez oferenta, który wygrał przetarg całej zaoferowanej przez niego ceny nabycia, najpóźniej w przeddzień wyznaczonego terminu zawarcia umowy.

#### § 9

1. Komisja przetargowa działająca w imieniu Spółdzielni ma prawo sprawdzania dowodów tożsamości osób stawających do przetargu i pobierania od nich ustnych lub pisemnych oświadczeń. Osoby stawające do przetargu są obowiązane udostępnić wszelkie informacje i wyjaśnienia w zgodzie z rzeczywistym stanem rzeczy w celu rzetelnej realizacji umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia zawiadomi o wygraniu przetargu osobę ustaloną jako wygrywającą przetarg. Za skuteczne powiadomienie uważa się podpisanie przez nią protokołu przetargowego zawierającego informacje, o których mowa w § 8 ust. 2.

#### § 10

1. Komisji przysługuje prawo zakończenia przetargu bez wybrania oferenta w każdym czasie bez podania przyczyn.
2. Spółdzielnia może odstąpić od zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi, jeżeli oferent który wygrał przetarg:
  - a) uchyli się lub odmówi podpisania protokołu z przetargu,
  - b) nie wpłaci w terminie wylicytowanej kwoty,
  - c) nie stawi się do podpisania umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w ustalonym miejscu i terminie.

Kraśnik, dnia 3 października 2023 r.

Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej "Pomoc" w Kraśniku

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
  
mgr inż. Łukasz Opaliński

PREZES ZARZĄDU  
  
mgr Piotr Szumny

CZŁONEK ZARZĄDU  
  
mgr Renata Korczyńska