

**REGULAMIN**  
**przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie**  
**ich własności**  
**w Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Cepeliana”**

**PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 Nr 4, poz. 27) - tekst jednolity z dnia 21 marca 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 558);
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 30, poz. 210) - tekst jednolity z dnia 2 kwietnia 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 593);
3. Kodeks cywilny;
4. Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Cepeliana”.

**DEFINICJE**

**§1**

W rozumieniu niniejszego Regulaminu:

1. Regulamin – to zasady określone w niniejszym regulaminie.
2. Spółdzielnia - to Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Cepeliana” z siedzibą w Warszawie.
3. Zarząd - to Zarząd Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej „Cepeliana” z siedzibą w Warszawie.
4. Lokal - to samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zmianami), jak również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
5. Lokal wolny w sensie prawnym - to lokal, który został opróżniony, położony w budynku Spółdzielni i nie obciążony żadnymi prawami osób trzecich lub do którego prawa takie wygasły, w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub najem, a ponadto osoby trzecie nie mają roszczeń o ustanowienie takich praw do tego lokalu lub roszczenia o ustanowienie odrębnej własności do takiego lokalu.
6. Komisja przetargowa - to komisja powołana przez Zarząd, składająca się z co najmniej 4 osób, w tym członków Zarządu Spółdzielni oraz 2 członków Rady Nadzorczej w charakterze obserwatorów wskazanych przez Radę Nadzorczą.
7. Wartość rynkowa lokalu – to wartość określona w operacie szacunkowym, sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami).

8. Przetarg - to procedura przetargowa określona niniejszym Regulaminem.

## **POSTĘPOWANIE PRZYGOTOWAWCZE**

### **§2**

1. Przetargi przeprowadza się w formie przetargu ograniczonego lub nieograniczonego, polegającego na składaniu pisemnych ofert.
2. Celem postępowania przygotowawczego jest ustalenie:
  - a) lokalu mogącego być przedmiotem przetargu,
  - b) wartości rynkowej lokalu przeznaczonego do przetargu,
  - c) stanu zobowiązań finansowych związanych z lokalem i obciążeń przypadających na lokal z tytułu opłat eksploatacyjnych lub innych kosztów.
3. Ustalenia, o których mowa w ust. 2 tworzą dokumentację przetargową lokalu zwaną dalej Dokumentacją Przetargową Lokalu.

### **§3**

1. Określenie lokalu, który ma być przedmiotem przetargu polega na:
  - a) dokładnym określeniu jego położenia (kondygnacji) wraz z podstawowymi danymi budynku (daty oddania budynku do użytku, technologii budowlanej), sporządzeniu jego opisu zawierającego w szczególności dane dotyczące powierzchni, ilości izb, wyposażenia w media, planu (rzutu poziomego), świadectwa charakterystyki energetycznej,
  - b) stwierdzeniu, że lokal jest wolny w sensie prawnym w rozumieniu §1 ust. 5,
  - c) dokładnym określeniu zobowiązań finansowych związanych z lokalem (obciążenia związane z kosztami budowy, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany, wysokość nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji, w przypadku skorzystania przez Spółdzielnię ze środków publicznych lub z innych środków, kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
2. Czynności określonych wyżej dokonuje Zarząd na podstawie posiadanej dokumentacji.

### **§4**

W celu określenia wartości rynkowej lokalu przeznaczonego do przetargu Spółdzielnia zleca jego oszacowanie niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu. Operat szacunkowy sporządza się na dzień podjęcia decyzji przez Zarząd o wystawieniu lokalu do sprzedaży. Jeśli w ciągu roku od podjęcia decyzji o sprzedaży lokalu przetarg nie zostanie ogłoszony, Zarząd podejmie decyzję o sporządzeniu aktualnej wyceny wartości rynkowej przedmiotu przetargu. Wycenę załącza się do Dokumentacji Przetargowej Lokalu.

## §5

Do Dokumentacji Przetargowej Lokalu załącza się wykaz obciążeń przypadających na lokal z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## §6

Po wykonaniu czynności określonych §§3-5 określa się cenę wywoławczą jako sumę wartości rynkowej lokalu oraz kosztów wyceny, o której mowa w §4.

## ZARZĄDZENIE I CEL PRZETARGU

### §7

1. Warunkiem ogłoszenia przez Zarząd przetargu o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest ustalenie jego wartości rynkowej na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
2. Celem przetargu jest wybór oferty na zawarcie umowy o przeniesienie prawa własności lokalu wolnego w sensie prawnym, złożonej przez osobę (Oferenta), który zadeklaruje uiszczenie ceny nabycia w najwyższej wysokości. Wybór ofert następuje w drodze pisemnego składania ofert.
3. Wyboru oferty dokonuje się wyłącznie spośród ofert, spełniających wymogi określone w §14 ust. 1 i 2.
4. Oferenci zobowiązani są do wniesienia wadium w wysokości 5% wartości rynkowej lokalu, o której mowa w §4.
5. Wniesione wadium zaliczane jest na poczet ceny nabycia lokalu z zastrzeżeniem postanowień §15 ust. 3 i 4.
6. Składanie ofert odbywa się na zasadach zawartych w niniejszym regulaminie.

### §8

1. Przetargi przeprowadza się w formie przetargu ograniczonego skierowanego wyłącznie do członków Spółdzielni lub przetargu nieograniczonego skierowanego do wszystkich zainteresowanych osób.
2. Jeżeli przedmiotem zbycia jest lokal mieszkalny, w pierwszej kolejności przeprowadza się przetarg ograniczony, a w przypadku jego nierozstrzygnięcia, w drugiej kolejności, przeprowadza się przetarg nieograniczony.
3. Jeżeli przedmiotem zbycia jest lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne przeprowadza się wyłącznie przetarg nieograniczony.
4. Przetargi przeprowadza się w formie składania pisemnych ofert (przetarg pisemny).
5. Zarządzenie o przeprowadzeniu przetargu następuje w drodze uchwały Zarządu.

## §9

1. Uchwała Zarządu o zarządzaniu przetargu zawiera:
  - a) określenie formy przetargu,
  - b) określenie lokalu lub lokali objętych przetargiem,
  - c) terminy wszczęcia i przeprowadzenia przetargu,
  - d) powołanie komisji przetargowej.
2. Integralną część uchwały Zarządu o zarządzaniu przetargu stanowi Dokumentacja Przetargowa Lokalu/Lokali.

## PRZETARG I JEGO PRZEPROWADZENIE

### §10

1. W przypadku zbywania lokali mieszkalnych, w pierwszym etapie przeprowadza się przetarg ograniczony, w którym mogą brać udział wyłącznie członkowie Spółdzielni.
2. W przetargu ograniczonym mogą uczestniczyć członkowie Spółdzielni, którzy w odpowiedzi na ogłoszenie o przetargu:
  - a) w wyznaczonym terminie złożyli pisemną ofertę, zgodnie z wymogami przetargu,
  - b) złożyli oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i przyjęciu tych warunków,
  - c) wpłacili na rachunek Spółdzielni wadium w wysokości 5% wartości rynkowej lokalu, o której mowa w §4, co najmniej na 1 dzień przed upływem terminu składania pisemnych ofert.
3. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej cenę równą cenie wywoławczej.
4. Termin składania ofert nie może być krótszy niż 21 dni.
5. Zarząd Spółdzielni może odwołać przetarg lub go unieważnić w każdej chwili bez podania przyczyny, aż do momentu rozpoczęcia składania pisemnych ofert.
6. Po rozpoczęciu składania pisemnych ofert przetarg może być zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert lub unieważniony jedynie w sytuacji, gdy Spółdzielnia nie będzie mogła zawrzeć umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenoszącej jego własność, czego nie można było wcześniej przewidzieć.
7. Jeżeli w terminie wyznaczonym na składanie ofert nie wpłynie żadna oferta od członka Spółdzielni albo po wybraniu oferty nie dojdzie do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, w tym również w trybie określonym w §17 ust. 1, Zarząd ogłasza przetarg nieograniczony.

### §11

1. W przetargu nieograniczonym mogą uczestniczyć osoby fizyczne i prawne, które w odpowiedzi na ogłoszenie o przetargu:

- a) w wyznaczonym terminie złożyły pisemną ofertę, zgodnie z wymogami przetargu,
  - b) złożyły oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i przyjęciu tych warunków,
  - c) wpłaciły na rachunek Spółdzielni wadium w wysokości 5% wartości rynkowej lokalu, o której mowa w §4, co najmniej na 1 dzień przed upływem terminu składania pisemnych ofert.
  - d) Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej cenę równą cenie wywoławczej.
3. Termin składania ofert nie może być krótszy niż 21 dni.
  4. Zarząd Spółdzielni może odwołać przetarg lub go unieważnić w każdej chwili bez podania przyczyny, aż do momentu rozpoczęcia składania pisemnych ofert.
  5. Po rozpoczęciu składania pisemnych ofert przetarg może być zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert lub unieważniony jedynie w sytuacji, gdy Spółdzielnia nie będzie mogła zawrzeć umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenoszącej jego własność, czego nie można było wcześniej przewidzieć.

## §12

Zawiadomienia o przetargu dokonuje się poprzez zamieszczenie ogłoszenia:

- 1) w przypadku przetargu ograniczonego - na stronie internetowej Spółdzielni oraz na klatkach schodowych.
- 2) w przypadku przetargu nieograniczonego – w prasie (dzienniku o zasięgu ogólnokrajowym) oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

## §13

Ogłoszenie o przetargu winno zawierać:

- 1) informację o formie, zakresie i przedmiocie przetargu,
- 2) określenie lokalu objętego przetargiem oraz wskazanie jego położenia (adresu, kondygnacji), powierzchni i liczbie izb,
- 3) cenę wywoławczą,
- 4) termin, do którego oferty będą przyjmowane i termin, do którego Spółdzielnia złoży oświadczenie o przyjęciu lub odrzuceniu oferty,
- 5) miejsce składania i godziny przyjmowania ofert,
- 6) termin i miejsce rozpatrzenia pisemnych ofert,
- 7) wysokość wadium i termin jego wniesienia,
- 8) informację o możliwości obejrzenia lokalu,
- 9) informację o danych jakie powinna zawierać pisemna oferta,
- 10) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny,
- 11) pouczenie, iż warunkiem przystąpienia do przetargu jest:
  - a) wniesienie wadium,

- b) przedłożenie w biurze Spółdzielni dowodu wpłaty wadium na rachunek bankowy Spółdzielni,
- c) dokładne określenie oferenta (imię/imiona, nazwisko, adres zamieszkania, adres do korespondencji, nr PESEL, NIP, nr dowodu osobistego, a w przypadku osoby prawnej nazwę firmy, adres, nr REGON, NIP, oznaczenie organu prowadzącego rejestr oraz aktualny wypis z rejestru przedsiębiorców KRS lub CEiDG),
- d) złożenia pisemnego oświadczenia o gotowości nabycia lokalu za oferowaną cenę,
- e) złożenie pisemnego oświadczenia, że w przypadku wybrania oferty, oferent bezwarunkowo, na wezwanie Spółdzielni, wniesie do Spółdzielni w całości cenę wynikającą z pisemnej oferty i przystąpi do zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie,
  - w terminie określonym przez Zarząd,
- f) informację o obowiązku pokrycia przez nabywcę kosztów zawarcia umowy nabycia lokalu w formie aktu notarialnego,
- g) informację o miejscu i terminie, w którym oferenci mogą się zapoznać z treścią niniejszego regulaminu,
- h) pouczenie, iż wniesienie wadium oznacza, że oferent zapoznał się z treścią niniejszego Regulaminu i akceptuje jego postanowienia,
- i) pouczenie, iż oferent, którego oferta zostanie przyjęta traci prawa wynikające z jej przyjęcia przez Spółdzielnię, a wpłacone przez niego wadium przepada na rzecz Spółdzielni w przypadku, gdy nie uiszczy on całej zaoferowanej ceny nabycia w terminie 30 dni od daty zawiadomienia o przyjęciu jego oferty albo nie przystąpi do zawarcia umowy nabycia lokalu w formie aktu notarialnego w wyznaczonym terminie,
- j) pouczenie o zakazie cesji uprawnień nabytych z tytułu wygranego przetargu bez zgody Spółdzielni,
- k) informację o podstawach do unieważnienia przetargu, odwołania przetargu, zmiany jego warunków oraz do zamknięcia przetargu bez wybrania oferty.

## **PRZETARG PISEMNY**

### **§14**

1. Oferta powinna być złożona na piśmie i powinna zawierać:
  - a) dokładne określenie oferenta (imię/imiona, nazwisko, adres zamieszkania, adres do korespondencji, nr PESEL, nr dowodu osobistego i oznaczenie organu wydającego ten dowód, a w przypadku osoby prawnej nazwę firmy, adres, nr REGON, NIP, oznaczenie organu prowadzącego rejestr oraz aktualny wypis z rejestru przedsiębiorców KRS lub CEiDG),
  - b) oświadczenie o gotowości nabycia lokalu za oferowaną cenę,

- c) oświadczenie, że w przypadku wybrania oferty oferent bezwarunkowo na wezwanie Spółdzielni wniesie do Spółdzielni cenę wynikającą ze złożonej oferty i przystąpi do zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.
2. Oferta winna być podpisana przez oferenta, a w przypadku jeżeli pozostaje on w związku małżeńskim, oferta winna być podpisana przez oboje małżonków, jeżeli pozostają oni we wspólności ustawowej. Za osobę prawną ofertę podpisują osoby upoważnione do jej reprezentacji, załączając jednocześnie wypis z rejestru przedsiębiorców KRS lub CEiDG wraz z oświadczeniem o aktualności danych w nim zawartych.
3. Oferowana cena musi być podana w pełnych złotych. W przypadku nie podania ceny w pełnych złotych oferowana kwota będzie zaokrąglona do pełnego złotego w górę.

### § 15

1. Ofertę składa się w miejscu i czasie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Ofertę można doręczyć za pośrednictwem poczty lub innych osób czy podmiotów zawodowo trudniących się doręczaniem przesyłek. W takim przypadku za datę i czas doręczenia uważa się dzień i godzinę, w którym przesyłkę faktycznie doręczono do miejsca wskazanego w ogłoszeniu.
3. Oferent, którego oferta została przyjęta, zobowiązany jest do dokonania wpłaty zaoferowanej ceny pod rygorem cofnięcia przez Spółdzielnię oświadczenia woli o przyjęciu oferty i przypadku wpłaconego wadium.
4. Po dokonaniu wpłaty Zarząd wzywa oferenta do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w wyznaczonym terminie. Jeżeli oferent nie przystąpi do zawarcia umowy w wyznaczonym terminie, Zarząd cofnie oświadczenie o przyjęciu oferty, a wpłacone wadium przepada na rzecz Spółdzielni.

## KOMISJA PRZETARGOWA

### § 16

1. Niezwłocznie po otwarciu pisemnych ofert komisja przetargowa sporządza protokół, w którym zamieszcza informację o liczbie złożonych ofert, prawidłowości złożonych ofert, zadeklarowanej cenie przez poszczególnych oferentów i przedkłada go Zarządowi wraz z pełną dokumentacją.
2. Na podstawie przedłożonego protokołu Zarząd zawiadamia osobę, która zaoferowała najwyższą cenę, że jej oferta została przyjęta, wyznaczając 30 – dniowy termin do dokonania wpłaty wylicytowanej ceny pod rygorem cofnięcia przez Spółdzielnię oświadczenia woli o przyjęciu oferty i przypadku wpłaconego wadium; jeżeli jest więcej niż jedna oferta, w której zaoferowano najwyższą cenę w takiej samej wysokości, wybrana zostaje oferta, która została złożona jako pierwsza (liczy się najniższy nr w księdze podawczej).
3. W przypadku stwierdzenia przez komisję przetargową ofert nie spełniających warunków formalnych, Zarząd zawiadamia oferentów listem poleconym o nie przyjęciu oferty, bez wzywania do usunięcia braków.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 17

1. W przypadku nie dojścia do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu z przyczyn określonych w §15 ust. 3 lub 4, Zarząd może zaproponować zawarcie umowy nabycia lokalu oferentowi, który w przetargu pisemnym kolejno złożył najwyższą ofertę cenową, przy czym oferta ta nie może być niższa od ceny wywoławczej. Do dalszego postępowania stosuje się odpowiednio postanowienia §16 ust. 2 i §15 ust. 4.
2. Jeżeli po przeprowadzeniu przetargów ograniczonego lub nieograniczonego nie dojdzie do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu objętego przetargiem, Zarząd postanowi w drodze uchwały o przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania takiego lokalu. Lokal ten może być przeznaczony do najmu lub poddany procedurze przetargowej w innym terminie.
3. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w wysokości nominalnej nie później niż w terminie 14 dni od:
  - a) zakończenia postępowania przetargowego – wszystkim jego uczestnikom, których oferty nie zostały wybrane,
  - b) odwołania, zamknięcia bez wyboru oferty lub unieważnienia przetargu – wszystkim jego uczestnikom.

### § 18

W kwestiach nieuregulowanych niniejszym regulaminem będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy z dnia z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

### § 19

Regulamin został przyjęty uchwałą nr 18/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Cepeliana” z dnia 19.12.2024 r. i wchodzi w życie z dniem 1.01.2025 r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

---

Urszula Lubańska

---

Jacek Kędziorek

*uzgodniono pod względem  
formalnoprawnym:*