

REGULAMIN

Przetargu na nabycie prawa odrębnej własności do lokalu w Lokatorsko- Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowa” w Warszawie

§ 1

Ilekcroć w niniejszym Regulaminie mowa jest o:

1. **Spółdzielnia** – należy przez to rozumieć L.-W.S.M. „Budowa” w Warszawie
2. **Komisji** – należy przez to rozumieć komisję, która przeprowadza przetarg
3. **Licytancie** – należy przez to rozumieć osobę, która bierze udział w przetargu w celu nabycia prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego lub garażu.
4. **Nabywcy** - należy przez to rozumieć licytanta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza.
5. **Cenie nabycia** – należy przez to rozumieć cenę, zgodnie z ofertą, która została wybrana jako najkorzystniejsza.
6. **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny stanowiący przedmiot przetargu.

§ 2

Celem przetargu na nabycie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego jest ustalenie osoby (osób), z którą Spółdzielnia zawrze umowę notarialną o przeniesienie tego prawa oraz uzyskanie najwyższej ceny nabycia.

§ 3

Spółdzielnia zobowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich uczestników przetargu i prowadzenia postępowania przetargowego w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 4

1. Zarząd Spółdzielni:
 - a) Decyduje o postawieniu lokalu na przetarg.
 - b) Ogłasza przetarg w sposób umożliwiający dotarcie informacji o przetargu do szerokiego kręgu zainteresowanych i prawidłowe jego przeprowadzenie.
 - c) Powołuje Komisję w składzie co najmniej (3) trzech osób wyznaczając jednocześnie jej przewodniczącą.
 - d) Zaprasza do udziału w przetargu, jako obserwatorów, dwóch członków Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. W skład Komisji wchodzi: jedna osoba z Zarządu Spółdzielni, co najmniej jedna osoba jako członek Spółdzielni oraz radca prawny.

3. Ogłoszenie o przetargu:

- 1.1. winno zostać zamieszczone na co najmniej 2 tygodnie przed terminem licytacji/składania pisemnych ofert,
- 1.2. winno zostać zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni, w gablotach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, na co najmniej jednym portalu internetowym z ogłoszeniami o sprzedaży nieruchomości i winno zawierać co najmniej:
 - a) informację o lokalu stanowiącym przedmiot przetargu: dokładny adres, wielkość, liczba pokoi, pomieszczeń przynależnych itp.
 - b) datę, kiedy można lokal oglądać,
 - c) cenę wywoławczą,
 - d) datę, do której należy złożyć ofertę w formie pisemnej i miejsce jej złożenia,
 - e) wysokość wadium, rachunek bankowy do wpłaty wadium oraz datę, do której należy wpłacić wadium,
 - f) miejsce i termin możliwości zapoznania się z Regulaminem i operatem szacunkowym,
 - g) inne informacje dotyczące lokalu, o ile są one istotne z punktu widzenia procedury nabycia lokalu.

§ 5

1. W cenę wywoławczą prawa odrębnej własności do lokalu stawianego na przetarg wchodzi wartość rynkowa lokalu ustalona wyceną rzeczoznawcy majątkowego wraz z kosztem sporządzenia operatu szacunkowego.
2. Kwotę równą cenie wywoławczej zalicza się na poczet wkładu mieszkaniowego związanego z uzyskiwaniem przez nabywcę prawa odrębnej własności do lokalu. Różnica pomiędzy ceną nabycia i ceną wywoławczą stanowi wpłatę na wyodrębniony fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 6

1. W przetargu mogą brać udział pełnoletnie osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. W przetargu mogą brać udział jedynie pojedyncze osoby lub małżonkowie.
3. W przetargu nie mogą uczestniczyć:
 - a) osoby wchodzące w skład Komisji
 - b) osoby, które pozostają z członkami Komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności prowadzących przetarg, a w szczególności małżonek i krewni w linii prostej osób, o których mowa w pkt. a.

§ 7

1. Licytanci zobowiązani są wpłacić wadium po rygorze niedopuszczenia ich do udziału w przetargu.
2. Wysokość wadium wynosi 10% ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
3. Wadium powinno być wpłacone na rachunek bankowy Spółdzielni na dwa dni robocze przed terminem składania ofert w formie pisemnej. Za datę wpłaty uważa się datę zaksięgowania wpłaty na rachunku bankowym Spółdzielni.
4. Spółdzielnia zwraca wadium wszystkim licytantom, którzy nie zostali wyłonieni jako Nabywca, w terminie 5 dni roboczych od dnia zakończenia postępowania przetargowego (w tym również dodatkowego przetargu ustnego, jeżeli został przeprowadzony). Wadium zwracane jest w wartości nominalnej. Wadium wpłacone przez Nabywcę Spółdzielnia zatrzymuje w celu zaliczenia na poczet Ceny nabycia.
5. W przypadku, gdy licytant przystępuje do przetargu na kilka lokali stawianych na przetarg w ramach jednego postępowania przetargowego, zobowiązany jest do wpłacenia wadium na każdy z tych lokali pod rygorem nie dopuszczenia go do przetargu na ten lokal, na który wadium nie zostało wpłacone.

§ 8

Formy przetargu

1. Przetarg może być przeprowadzony w formie pisemnej, poprzez zebranie ofert.
2. Forma przeprowadzenia przetargu zostaje wskazana w ogłoszeniu o przetargu.

§ 9

Przetarg w formie pisemnej

1. Każdy licytant może złożyć tylko jedną ofertę.
2. Oferty składa się w formie pisemnej, według wzoru stanowiącego Załącznik do niniejszego Regulaminu. Spółdzielnia nie dopuszcza składania ofert w formie fax-u czy też drogą elektroniczną.
3. Ofertę należy przygotować w następujący sposób:
 - a. oferta musi być przygotowana w języku polskim, w jednym egzemplarzu,
 - b. powinna być złożona w formie uniemożliwiającej jej przypadkowe zdekompletowanie w zabezpieczonym odpowiednio opakowaniu zaadresowanym do Spółdzielni.
4. Wszystkie zapisane strony oferty powinny być ponumerowane oraz parafowane przez osobę/y reprezentującą licytanta w przetargu zgodnie z treścią dokumentu określającego status prawny licytanta lub na podstawie dołączonego pełnomocnictwa.
5. Dokumenty dołączone do oferty mogą być przedłożone w formie kserokopii dokumentów poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do reprezentowania oferenta.

6. Spółdzielnia może zażądać przedstawienia oryginału dokumentu, w przypadku, gdy kopia dokumentu jest nieczytelna lub budzi wątpliwości, co do jej zgodności z oryginałem.
7. Licytant może przed upływem składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę.
8. Licytant ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
9. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Spółdzielni w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.
10. Okres związania z ofertą wynosi 30 dni

§10

Kryteria i sposób oceny ofert

1. Oferty będą oceniane według niżej wymienionych kryteriów: Jako kryterium wyboru oferty przyjmuje się najwyższą cenę nieruchomości podaną w ofercie.
2. W przypadku złożenia jednakowych ofert Komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do licytantów, którzy złożyli jednakowe oferty. Przetarg organizuje się niezwłocznie po otwarciu ofert.
3. Komisja zawiadamia licytantów o konieczności dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią jednakowych ofert.
4. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym licytanci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
5. Komisja sporządza i podpisuje protokół (data podpisania protokołu jest datą zakończenia przetargu).
6. O wynikach przetargu wszystkich licytantów zawiadamia się na piśmie w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty składania ofert.
7. Licytant, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza na podstawie kryteriów określonych w Regulaminie, zostanie dodatkowo powiadomiony o terminie i miejscu podpisania umowy.
8. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru oferty

§ 11

Postępowanie po przeprowadzeniu przetargu

1. Nabywca jest zobowiązany w terminie 30 dni od dnia powiadomienia go o wyborze jego oferty jako najkorzystniejszej, wpłacić cenę nabycia oraz załatwić formalności niezbędne do przyjęcia go w poczet członków Spółdzielni tj. złożyć deklarację członkowską.
2. Na poczet ceny nabycia zalicza się wpłacone przez nabywcę wadium.
3. W przypadkach uzasadnionych szczególną sytuacją nabywcy, na jego wniosek, Zarząd Spółdzielni może przedłużyć termin określony w ust. 1, nie dłużej niż o kolejne 10 dni.

4. Jeżeli którakolwiek z czynności wymienionych w ust. 1 nie zostanie dokonana w terminie określonym tamże lub przedłużonym zgodnie z ust. 3, nabywca traci prawo wynikające z wyboru jego oferty jako najkorzystniejszej, a wpłacone przez niego wadium ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni.
5. Za dzień wpłaty uważa się dzień, w którym środki pieniężne wpłynęły na rachunek bankowy Spółdzielni.

§ 12

1. Jeżeli nabywca wywiąże się z obowiązków określonych w §11, Zarząd Spółdzielni przyjmuje go w poczet członków Spółdzielni i przenosi prawo odrębnej własności do lokalu będącego przedmiotem przetargu w drodze aktu notarialnego, chyba że Zarząd unieważni przetarg.
2. Notariusz, wskazany przez Spółdzielnię, przygotowuje akt notarialny, którego koszty ponosi Nabywca. Nabywca ponosi także wszystkie koszty wieczystoksięgowe czy inne koszty związane z nabyciem lokalu. Spółdzielnia ponosi koszty związane z przygotowaniem świadectwa energetycznego dla lokalu, o ile będzie potrzeba sporządzenia takiego świadectwa do zawarcia umowy.

§ 13

Jeżeli Nabywca wywiąże się z obowiązków określonych w §11, ale pomimo wyznaczenia przez Spółdzielnię dodatkowego terminu 10 dni na zawarcie umowy, o której mowa w §12 nie zawrze tejże umowy, Nabywca straci prawa wynikające z wyboru jego oferty jako najkorzystniejszej, a wpłacone przez niego wadium ulegnie przepadkowi na rzecz Spółdzielni. W takim przypadku Spółdzielnia zwróci Nabywcy wpłaconą cenę nabycia potrącając z tej ceny wadium. Zwrot nastąpi w terminie 14 od dnia upływu dodatkowego 10 dniowego terminu na zawarcie umowy.

§ 14

W sytuacji zorganizowania trzech przetargów na nabycie danego lokalu i braku ofert nabycia, Spółdzielnia w kolejnym przetargu ma prawo obniżyć cenę wywoławczą o 10% od ceny oszacowania. W przypadku braku dalszych ofert, w każdym kolejnym przetargu cena wywoławcza może być obniżona o kolejne 10%, jednak nie mniej niż 70% wartości oszacowania.

§ 15

Spółdzielnia nie będzie zwracać nabywcy jakichkolwiek kosztów remontu, czy adaptacji lokalu nabytego w wyniku przetargu.

§ 16

Komisja sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu zawierający:

- a) imiona, nazwiska i adresy wszystkich licytantów,
- b) imiona i nazwiska licytantów niedopuszczonych do udziału w licytacji,
- c) przyczyny niedopuszczenia licytanta do licytacji,
- d) cenę nabycia oraz imię i nazwisko licytanta,

- e) postanowienie o zamknięciu przetargu bez wyboru wykonawcy, o ile miało to miejsce.

§ 17

1. Zarząd zatwierdza wyniki przetargu.
2. Zarząd Spółdzielni może unieważnić przetarg przeprowadzony z naruszeniem niniejszego Regulaminu.
3. Po zawarciu umowy określonej w § 12 uchylenie się Spółdzielni od skutków zawarcia umowy może nastąpić jedynie w sposób przewidziany przez powszechnie obowiązujące przepisy prawne.
4. W przypadku określonym w ust. 2 Spółdzielnia zwraca nabywcy wpłacone przez niego wadium oraz kwoty wpłacone na poczet ceny nabycia.

§ 18

1. Osoby przystępujące do przetargu mają prawo do obejrzenia lokalu w celu zapoznania się z jego stanem technicznym. Termin oględzin lokalu wskazany zostanie w każdorazowym ogłoszeniu o przetargu.
2. Osoby przystępujące do przetargu mają prawo do zapoznania się z operatem szacunkowym dotyczącym danego lokalu oraz niniejszym Regulaminem, które to dokumenty winny być wyłożone do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu do dnia zamknięcia przetargu.
3. Poprzez przystąpienie do przetargu licytanci akceptują warunki przetargu wynikające z niniejszego Regulaminu i ogłoszenia o przetargu.

§ 19

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia go przez Radę Nadzorczą Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowa” w Warszawie Uchwałą nr 24/2025 z dnia 18.09.2025 r.

Rada Nadzorcza
Lokatorsko-Własnościowej
Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWA”
w Warszawie ul. Plutonu AK „Torpedy” nr 47

LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„BUDOWA”
ul. Plutonu AK „Torpedy” 47, 02-495 Warszawa
tel. 22 662-71-12
NIP: 525-001-25-15, REGON: 000492196
KRS: 0000027073

UCHWAŁA Nr 24/2025

Rady Nadzorczej Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWA” w Warszawie – Ursusie z dnia 18.09.2025r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu przetargu na nabycie prawa odrębnej własności do lokalu w Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowa” w Warszawie

Na wniosek Zarządu oraz na podstawie § 40 ust. 1 pkt. 16 Statutu L.-W.S.M. „BUDOWA” Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1

Zatwierdza Regulamin przetargu na nabycie prawa odrębnej własności do lokalu w Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowa” w Warszawie zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2





Uchwałę wykonuje Zarząd L.-W.S.M. „BUDOWA”.

§ 3

Uchwałę niniejszą podjęto w głosowaniu jawnym. Za Uchwałą oddano 5 głosów, przeciw Uchwale oddano 0 głosów, wstrzymujących było 0 głosów. Obecnych wg listy obecności było 5 członków Rady.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Imię Nazwisko	Za	Przeciw	Wstrzymał się
Katarzyna Kunicka			
Rafał Kibil			
Anna Ogłóza			
Wiesław Zatyka			
Eugeniusz Kosiorek	