

**REGULAMIN ZBYWANIA
ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ POWIERZCHNI I POMIESZCZEŃ WOLNYCH
POD WZGLĘDEM PRAWNYM ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI
BUDOWLANO - MIESZKANIOWEJ „ŻOLIBORZ”.**

Postanowienia wstępne.

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają zastosowanie we wszystkich przypadkach zbywania przez Spółdzielnię praw do lokali, które będą stanowiły odrębną własność lokalową oraz powierzchni i pomieszczeń zaliczanych do powierzchni wspólnych nieruchomości, znajdujących się w jej zasobach, odnośnie, których została podjęta stosowna uchwała Walnego Zgromadzenia Członków wyrażająca zgodę na sprzedaż oraz uchwała ogółu współwłaścicieli lokali wyodrębnionych w danej nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali.
2. Prawo do lokalu lub powierzchni pomieszczeń zaliczanych do powierzchni wspólnej nieruchomości może być zbyte wyłącznie oferentowi wybranemu na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

§ 2

Zbyciu przez Spółdzielnię podlegają lokale i powierzchnie pomieszczeń zaliczanych do powierzchni wspólnych nieruchomości wolne w znaczeniu prawnym.

§ 3


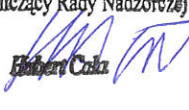
1. Prawo odrębnej własności do lokalu zbywane jest w drodze przetargu ograniczonego lub nieograniczonego, pisemnego lub ustnego (licytacja).
2. Rozporządzenie powierzchnią pomieszczeń zaliczanych do powierzchni wspólnej nieruchomości dokonywane jest na zasadach określonych uchwałą, Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni oraz uchwałą ogółu współwłaścicieli lokali wyodrębnionych w danej nieruchomości określającą kandydata na osobę nabywcy lub sposób jego wyłonienia, warunki zbycia oraz sposób rozporządzenia powierzchnią.
3. Przetarg dotyczący zbycia lokalu lub powierzchni pomieszczeń zaliczanych do powierzchni wspólnych nieruchomości organizuje Zarząd Spółdzielni.
4. Wszelkie oświadczenia Spółdzielni i oferentów, składane w związku z przeprowadzaniem przetargiem, wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Spółdzielnia w momencie wpływu oferty na przetarg pisemny obowiązana jest dokonać adnotacji na zamkniętej kopercie o dacie i godzinie wpływu oferty.
6. Rozporządzenie lokalem lub powierzchnią pomieszczeń zaliczanych do powierzchni wspólnej nieruchomości nie może nastąpić za cenę niższą niż wynikająca z operatu szacunkowego, przygotowanego na zlecenie Spółdzielni, nie starszego niż 6 miesięcy w dniu sprzedaży.

Ogłoszenie o przetargu.

§ 4

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się przynajmniej w jednym poczytnym dzienniku ogólnopolskim i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, stronie internetowej Spółdzielni oraz w budynkach znajdujących się w jej zasobach.
2. Ogłoszenie powinno zawierać:
 - a) opis lokalu będącego przedmiotem przetargu (powierzchnię, liczbę izb, położenie oraz usytuowanie w budynku),

Przewodniczący Rady Nadzorczej

- b) wymagany termin zapłaty ceny lokalu w ciągu 21 dni od powiadomienia oferenta o wyborze jego oferty,
 - c) termin składania ofert,
 - d) czas i miejsce przetargu
 - e) warunki przetargu lub informację, że z warunkami przetargu można zapoznać się w siedzibie spółdzielni,
 - f) cenę wywoławczą, która nie może być niższa od wyceny wartości nieruchomości przez biegłego,
 - g) informację o obowiązkowej wpłacie wadium.
 - h) ewentualnie inne kryteria do spełnienia przez Oferenta.
3. Termin składanie ofert pisemnych nie może być krótszy niż 21 dni od daty ogłoszenia.
4. Ofertę pisemną złożoną po upływie terminu zwraca się bez otwierania.

Wadium.

§ 5

1. Wpłata jednego wadium uprawnia do udziału w przetargu tylko na jeden lokal.
2. Oferent przystępujący do przetargu zobowiązany jest wnieść wadium w wysokości 5% od ceny wywoławczej lokalu będącego przedmiotem przetargu.
3. Wadium może być wnoszone wyłącznie w pieniądzu przelewem na konto Spółdzielni w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.
4. Wadium podlega zwrotowi w wysokości nominalnej w terminie 7 dni w przypadku:
 - a) upływ terminu związania ofertą
 - b) unieważnienia przetargu przez Spółdzielnię,
 - c) wycofania oferty przed upływem terminu składania ofert,
 - d) odrzucenia oferty z przyczyn formalnych,
 - e) nie wybrania oferty
5. Oferent traci wadium na rzecz Spółdzielni w następujących przypadkach:
 - a) wycofania oferty po upływie terminu składania ofert,
 - b) dołączenia do oferty dokumentów zawierających informacje nieprawdziwe,
 - c) odmowy podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie przez oferenta, którego oferta została wybrana,
 - d) jeżeli zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy oferenta np. niestawiennictwa w oznaczonym terminie bez uzasadnienia w Kancelarii Notarialnej.
6. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta została wybrana, zostaje zaliczone na poczet ceny nabycia prawa do lokalu.

Oferta pisemna.

§ 6

1. Oferty są składane w Sekretariacie Spółdzielni w zamkniętych kopertach opisanych zgodnie z wymogami przetargu lub pocztą poleconą. Za termin złożenia oferty uznaje się datę stempla pocztowego.
Na zamkniętej kopercie z ofertą, która została złożona lub wpłynęła do Spółdzielni, Pracownik Spółdzielni potwierdza datę złożenia/ przyjęcia oferty po czym wrzuca kopertę do zaplombowanej urny.
2. Oferta powinna zawierać:
 - a) oświadczenia oferenta w przedmiocie ceny nabycia prawa do lokalu oraz terminu związania ofertą,
 - b) zobowiązanie do zawarcia umowy na warunkach wskazanych w ofercie w terminie wskazanym przez Spółdzielnię, w tym zobowiązanie do pokrycia kosztów aktu notarialnego,
 - c) datę i podpis oferenta

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Hubert Coko



3. Do oferty powinny być dołączone następujące dokumenty:
 - a) kopia stron dowodu osobistego lub innego dowodu tożsamości, potwierdzających dane osobowe oraz miejsce zamieszkania,
 - b) dowód wpłaty wadium.
 - c) Wypełnione zgłoszenie gotowości oferenta do udziału w przetargu (według wzoru z zał. nr 1)

Otwarcie i ocena formalna ofert pisemnych.

§ 7

1. Otwarcie urny oraz ofert następuje w obecności notariusza, zaproszonego specjalnie w tym celu przez Zarząd Spółdzielni, w miejscu i czasie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Z otwarcia urny oraz ofert zaproszony Notariusz sporządza protokół.
3. Otwarcia ofert dokonuje komisja przetargowa, podając dane oferenta i zaproponowaną przez niego cenę.
4. Oferta podlega odrzuceniu, jeżeli nie spełnia warunków, o których mowa w § 6.
5. W przypadku odrzucenia oferty z przyczyn formalnych, oferentowi, poza zwrotem wadium, nie przysługują wobec Spółdzielni żadne roszczenia.

§ 8

Oceny merytorycznej ofert dokonuje komisja przetargowa bez udziału oferentów.

Kryteria wyboru oferty pisemnej.

§ 9

1. Przetarg może się odbyć, jeżeli na dany lokal została złożona co najmniej 1 oferta, nie podlegająca odrzuceniu.
2. Jeżeli warunek określony w ust. 1 nie zostanie spełniony przetarg podlega unieważnieniu, a Spółdzielnia ogłasza kolejny przetarg na warunkach określonych w § 11.

§10

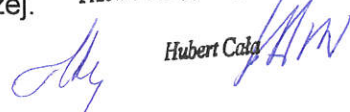
1. Spośród złożonych poprawnie ofert pisemnych komisja przetargowa wybiera ofertę najkorzystniejszą.
2. Podstawowym kryterium przy wyborze oferty jest oferowana cena.
3. Nie może zostać wybrana oferta, zawierająca cenę niższą niż rynkowa wartość lokalu ustalona przez biegłego powołanego przez Spółdzielnię, z zastrzeżeniem postanowień § 11.
4. W przypadku, gdy, oferty mają jednakową cenę komisja przetargowa wzywa oferentów, którzy złożyli te oferty, do natychmiastowego złożenia ofert dodatkowych, a następnie spośród ofert dodatkowych, dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej.

§ 11

1. Jeżeli na dany lokal nie wpłynęła żadna oferta, przetarg na dany lokal podlega unieważnieniu, a Spółdzielnia ogłasza II przetarg, podając cenę wywoławczą, którą może obniżyć maksymalnie do 20% w stosunku do ceny wywoławczej.
2. Jeżeli w toku II przetargu ponownie na dany lokal nie wpłynęła żadna oferta, przetarg ulega unieważnieniu, a Spółdzielnia może ogłosić III przetarg, podając cenę wywoławczą, którą może obniżyć maksymalnie do 40% w stosunku do ceny wywoławczej.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Hubert Caba



3. Jeżeli w toku III przetargu ponownie na dany lokal nie wpłynęła żadna oferta, przetarg ulega unieważnieniu, a Spółdzielnia może ogłosić IV przetarg podając cenę wywoławczą, która może być obniżona maksymalnie do 60% w stosunku do ceny wywoławczej.

Komisja Przetargowa.

§ 12

1. Postępowanie przetargowe począwszy od otwarcia ofert przeprowadza komisja przetargowa.
2. Komisja przetargowa składa się z 4 osób, a w jej skład wchodzi:
 - a) 1 członek Zarządu. Przewodniczącym Komisji wyznacza Zarząd, w uzgodnieniu z członkami Komisji przetargowej.
 - b) 1 pracownika Spółdzielni wyznaczony przez Zarząd.
 - c) 2 członków Rady Nadzorczej delegowanych przez ten organ do pracy w Komisji.
3. Komisja wybiera z pośród siebie Przewodniczącą, Prokolanta.
4. Komisja podejmuje decyzje zwykłą większością głosów, przy równej liczbie głosów przewodniczący zarządza powtórnie głosowania. W przypadku braku rozstrzygnięcia decyzję podejmie Zarząd i Prezydium Rady Nadzorczej.
5. Członkiem komisji przetargowej nie może być oferent, ani osoba pozostająca z oferentem w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa, związana z nim z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli albo prowadząca z nim wspólne gospodarstwo domowe.

§ 13

1. Członek komisji przetargowej zobowiązany jest do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji, o których powziął wiadomość w związku z uczestnictwem w procedurze przetargowej.
2. W przypadku ujawnienia w toku przetargu okoliczności, o której mowa w § 12 ust.5, członek komisji zobowiązany jest o tym fakcie powiadomić przewodniczącą i zrezygnować z udziału w pracach w Komisji.
3. Każdy członek komisji zobowiązany jest złożyć pisemne oświadczenie o zachowaniu w tajemnicy informacji, o których mowa w ust. 1 oraz oświadczenie, że nie dotyczą go okoliczności określone w § 12 ust. 5.

Protokół z prac komisji przetargowej.

§ 14

1. Komisja przetargowa zobowiązana jest do sporządzenia protokołu z przebiegu przetargu.
2. Protokół powinien zawierać:
 - a) informację o składzie komisji,
 - b) dane dotyczące oferentów,
 - c) cenę każdej z ofert,
 - d) uzasadnienie odrzucenia ofert, o ile takie nastąpiło,
 - e) streszczenie oceny porównania ofert,
 - f) uzasadnienie wybrania oferty.
3. Protokół powinien zostać podpisany przez wszystkich członków komisji.
4. Każdy członek komisji może zażądać zamieszczenia w protokole swojego zdania odrębnego w kwestii, w której został przegłosowany.

Zakończenie procedury przetargowej i zawarcie umowy.

§ 15

1. Protokół komisji przetargowej wraz z załącznikami jest podstawą dla Zarządu do

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Hubert Cota



- zawarcia umowy kupna - sprzedaży w formie Aktu Notarialnego z wybranym oferentem.
2. Zarząd jest uprawniony do unieważnienia przetargu, jeżeli nie zgadza się z rozstrzygnięciem Komisji przetargowej. Decyzja ta wymaga uzasadnienia pisemnego.
 3. Decyzje Zarządu, o których mowa w ust. 1 i 2 są ostateczne i zostają niezwłocznie przekazane oferentom, którym nie przysługuje prawo odwołania.
 4. Oferentom przysługuje skarga do Zarządu Spółdzielni na działania Komisji przetargowej. Uczestnik licytacji albo przetargu może żądać unieważnienia zawartej umowy, jeżeli strona tej umowy, inny uczestnik lub osoba działająca w porozumieniu z nimi wpłynęła na wynik licytacji albo przetargu w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami.
 5. Uprawnienie powyższe wygasa z upływem miesiąca od dnia, w którym uprawniony dowiedział się o istnieniu przyczyny unieważnienia, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zawarcia umowy.

§ 16

1. O wyniku przetargu Spółdzielnia zawiadamia pisemnie wszystkich uczestników przetargu w terminie 7 dni.
2. Zawiadomienie oferenta, którego oferta została wybrana, powinno dodatkowo zawierać informację o proponowanym terminie i miejscu zawarcia aktu notarialnego umowy kupna - sprzedaży. Wpłata ceny za lokal na konto SBM „Żoliborz” musi nastąpić nie później niż 5 dni roboczych od daty podpisania aktu notarialnego pod warunkiem należytego zabezpieczenia zapłaty ceny. W przypadku braku takiego zabezpieczenia, kupujący musi dokonać wpłaty ceny lokalu najpóźniej w dniu zawarcia aktu notarialnego. Nabywca przedstawia potwierdzenie dokonania przelewu przy podpisywaniu notarialnej Umowy kupna - sprzedaży
3. O nie wyłonieniu nabywcy, unieważnieniu przetargu oraz okolicznościach określonych w § 5 ust. 4 pkt. c) i d), Spółdzielnia powiadamia wszystkich uczestników przetargu pisemnie.

§ 17

Oferent, którego oferta została wybrana ma obowiązek przystąpienia do zawarcia umowy w terminie wskazanym w zawiadomieniu, o którym mowa w § 16 ust. 2.

§ 18

W przypadkach, o których mowa w § 5 ust. 4 pkt. c) i d), Komisja przetargowa wybiera spośród pozostałych oferentów tego, który zaproponował kolejną najwyższą cenę.

Przetarg ustny (licytacja).

§ 19

W przypadku gdy jedynym kryterium wyboru oferty jest cena Zarząd Spółdzielni może zdecydować o przeprowadzeniu ustnego przetargu (licytacja) w celu zbycia odrębnej własności lokalu.

§ 20


Licytację prowadzi przewodniczący Komisji przetargowej lub osoba wyznaczona przez Zarząd.

§ 21

Licytacja prowadzona jest według następujących zasad:

- a) Osoba przystępująca do licytacji musi okazać dokument tożsamości oraz oryginał dowodu wpłaty wadium.
- b) Osoba występująca podczas licytacji w imieniu uczestnika przetargu tj. osoby, która dokonała wpłaty wadium, musi okazać dowód tożsamości oraz pełnomocnictwo

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Hubert Cuda

notarialne upoważniające ją do czynności przetargowych w imieniu osoby reprezentowanej.

- c) po ogłoszeniu ceny wywoławczej przez Przewodniczącego uczestnicy przetargu będą wezwani do zgłoszenia postąpienia. Wysokość postępowania określa Przewodniczącego
- d) jeżeli mimo trzykrotnego ogłoszenia ceny wywoławczej żaden z uczestników nie zgłosi postąpienia, przewodniczący zamyka licytację w stosunku do licytowanej nieruchomości,
- e) Przewodniczący Komisji ogłasza kolejne wyższe ceny zgłoszone ustnie przez uczestników licytacji dopóki, mimo trzykrotnego ogłoszenia tej ceny nie ma dalszego postąpienia,
- f) po ustaniu postąpienia Przewodniczący Komisji informuje uczestników, że po trzecim ogłoszeniu ostatnio zgłoszonej ceny dalsze zgłaszanie ceny nie zostanie przyjęte po czym ogłasza tę cenę,
- g) licytację wygrywa uczestnik, który zgłosił najwyższą cenę, po zgłoszeniu której dalsze postąpienie nie może być przyjęte,
- h) Przewodniczący Komisji ogłasza imię i nazwisko osoby, która wygrała licytację i zostanie zaproszona do podpisania aktu notarialnego umowy kupna – sprzedaży lokalu.

§ 22

Zasady ujęte w §§ 1 – 18 niniejszego Regulaminu stosuje się również odpowiednio w wypadku licytacji.

§ 23

1. Protokoły Komisji wraz z załącznikami oraz decyzjami Zarządu w przedmiocie zawarcia umowy lub unieważnienia przetargu przechowywane są przez Zarząd w siedzibie Spółdzielni przez okres 3 lat.
2. Załącznik do protokołu stanowią oferty i pozostałe dokumenty złożone przez oferentów oraz oświadczenia i zobowiązania, o których mowa w § 13 ust.3.

Regulamin uchwalono przez Radę Nadzorczą w dniu 13.10.2022

Jednocześnie traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin pisemnego i ustnego przetargu na zbywanie odrębnej własności lokali mieszkalnych wolnych pod względem prawnym znajdujących się w zasobach SBM „Żoliborz”, **uchwalony w dniu 07.05.2015.**

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Katarzyna Włodarczyk Chęćko

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Hubert Cota

[Signature]

Warszawa , dnia.....

Imię i nazwisko

.....

Adres i telefon

.....

**Zarząd Spółdzielni Budowlano-
Mieszkaniowej „Żoliborz”**
Pl. Inwalidów 10
01-552 Warszawa

Ja, niżej podpisany (PESEL)....., zamieszkały w.....
przy ul..... **zgłaszam gotowość wzięcia udziału w przetargu na**
nabycie w
budynku..... w Warszawie o powierzchni.....m²,
kondygnacja..... cena wywoławcza.....zł.

1. Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez administratora danych Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Żoliborz” z siedzibą w Warszawie, w celu realizacji powyższego zgłoszenia.
2. Podaje dane osobowe dobrowolnie i oświadczam, że są one zgodne z prawdą.
3. Zapoznałem (- am.) się z treścią klauzuli informacyjnej, zgodnie z którą:
 - Podanie danych w celu jak wyżej jest dobrowolne. Podstawą przetwarzania danych jest moja zgoda.
 - Podane przeze mnie dane nie będą udostępniane podmiotom trzecim.
 - Moje dane nie będą przekazywane do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej i nie będą podlegały profilowaniu.
 - Mam prawo wycofania zgody w dowolnym momencie, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody wyrażonej przed jej cofnięciem.
 - Dane osobowe będą przetwarzane do czasu odwołania zgody, lub

Przewodniczący Rady Nadzorczej

 
Hubert Cała

wygaśnięcia celu, w którym zgodę zebrano.

- Mam prawo żądania od administratora dostępu do moich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia Danych, prawo wzniesienia sprzeciwu, a także prawo do wzniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

- W sprawach związanych z danymi osobowymi należy kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych, e-mail:

Podstawa prawna:

Art.6 ust.1i art.13, ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dn. 27.04.2016r.

.....
Własnoręczny podpis

1. Oświadczam, że zapoznałem (- am.) się z Regulaminem zbywania odrębnej własności lokali oraz powierzchni i pomieszczeń wolnych pod względem prawnym znajdujących się w zasobach Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Żoliborz”.
2. Oświadczam, że prawo do lokalu/ powierzchni/pomieszczeń zamierzam nabyć do majątku wspólnego/ osobistego*

.....
Własnoręczny podpis

*Niepotrzebne skreślić

Przewodniczący Rady Nadzorczej

 
Hubert Ciał