

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „NA SKARPIE”  
W TORUNIU**

**REGULAMIN  
ORGANIZOWANIA PRZETARGÓW  
NA NAJEM LOKALI, DZIERŻAWĘ GRUNTU  
ORAZ ZBYCIA PRAW DO LOKALI  
W SM „NA SKARPIE”**

**ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR 3/2023  
RADY NADZORCZEJ SM „NA SKARPIE”  
z dnia 16.02.2023 r.**

Niniejszy regulamin dotyczy przetargów na:

- najem lokali użytkowych,
- dzierżawę gruntu pod budowę pawilonów stałych lub tymczasowych,
- zbycie praw do lokali użytkowych i mieszkalnych w celu przeniesienia ich w odrębną własność.

Podstawa prawna :

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.) T.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 tj. z dnia 02.07.2021 r. zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1561;
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skarpie” w Toruniu.

## **ROZDZIAŁ 1**

### **I. PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§ 1**

W celu przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję Przetargową.

#### **§ 2**

W przetargu nie mogą uczestniczyć:

1. członkowie Komisji Przetargowej, ich małżonkowie i dzieci;
2. osoby obecne podczas przetargu w charakterze urzędowym.

#### **§ 3**

Spółdzielnia przeprowadza przetarg w następujących formach:

1. przetarg pisemny
2. przetarg ustny.

#### **§ 4**

Przed przystąpieniem do przetargu Zarząd Spółdzielni określa formę przetargu i warunki przetargu.

#### **§ 5**

Termin przetargu należy wyznaczyć tak, aby pomiędzy datą obwieszczenia przetargu, a terminem rozstrzygnięcia przetargu lub daty naboru ofert upłynęło co najmniej 7 dni.

## ROZDZIAŁ 2

### I. ORGANIZOWANIE PRZETARGÓW

#### § 6

Obwieszczenie o przetargu zamieszcza się na tablicy ogłoszeń znajdującej się w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

#### § 7

Obwieszczenie o przetargu w zależności od rodzaju przetargu zawiera w szczególności:

1. nazwę i siedzibę Spółdzielni,
  2. przedmiot przetargu,
  3. miejsce i termin oraz formę wpłaty wadium (w przypadkach szczególnych Zarząd może odstąpić od ustalenia wadium),
  4. cenę wywoławczą w przypadku zbycia praw do lokali,
  5. miejsce, termin i tryb składania ofert,
  6. zastrzeżenie, że Spółdzielni przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty oraz unieważnienia przetargu bez podania przyczyny w całości lub części,
  7. zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta, uchyli się od zawarcia umowy,
  8. informację, że wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte, zostanie zwrócone nie później niż 7 dnia roboczego po dokonaniu wyboru oferty, na wskazane konto przez oferenta a oferentowi, którego oferta została przyjęta - zostanie zarachowane na poczet czynszu/opłat, wkładu bądź kaucji.
- Przetarg uważa się za ważny jeśli została złożona co najmniej jedna oferta spełniająca warunki przetargu, o których mowa w niniejszym Regulaminie.

### II. WARUNKI PRZETARGÓW

#### § 8

#### 1. najem lokalu użytkowego lub dzierżawę gruntu:

Komisja Przetargowa dokonuje wyboru oferty z uwzględnieniem:

- wysokości stawki czynszowej,
- rodzaju prowadzonej działalności.

#### 2. zbycie praw do lokalu użytkowego lub mieszkalnego:

I przetarg: cena wywoławcza równa jest cenie wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

W przypadku braku co najmniej jednej oferty lub wpływu oferty z ceną niższą od ceny wywoławczej przetarg uznaje się za nierozstrzygnięty.

W terminie nie później niż 30 dni od ogłoszonej daty otwarcia ofert z I przetargu organizuje się II przetarg.

II przetarg:           cena wywoławcza obniżona jest o nie więcej niż 10% w stosunku do ceny wywoławczej z I przetargu

W przypadku braku co najmniej jednej oferty lub wpływu oferty z ceną niższą od ceny wywoławczej w II przetargu przetarg uznaje się za nierozstrzygnięty.

W terminie nie później niż 30 dni od ogłoszonej daty otwarcia ofert z II przetargu organizuje się III przetarg.

III przetarg:           cena wywoławcza obniżona jest o nie więcej niż 25 % w stosunku do ceny wywoławczej z I przetargu.

W przypadku złożenia dwóch równorzędnych ofert w przetargu na zbycie prawa do lokalu mieszkalnego rozstrzygnięcie przetargu następuje poprzez przetarg ustny.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **I.     POSTĘPOWANIE PRZETARGOWE**

##### **§ 9**

**Przetarg ustny** odbywa się w przypadku uzyskania co najmniej dwóch równorzędnych ofert.

W przypadku niestawienia się na licytację oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty, rozstrzygnięcie przetargu następuje na rzecz tego oferenta, który złożył ofertę wcześniej.

##### **§ 10**

Po wywołaniu przetargu prowadzący przetarg (wyłoniony z członków Komisji Przetargowej) podaje do wiadomości:

1. Ustalenia co do prawidłowości zwołania przetargu.
2. Przedmiot przetargu.
3. Wywoławczą stawkę przetargu.
4. Wysokość wadium.
5. Termin przejęcia protokółarnego przedmiotu przetargu.
6. Zmiany w stanie faktycznym i prawnym przedmiotu przetargu, jeżeli takie zaszły po wydaniu obwieszczenia o przetargu oraz związane z tym zmiany w warunkach przetargu.

Komisja Przetargowa ma możliwość odwołania przetargu na każdym etapie jego przebiegu bez podania przyczyny.

## § 11

Przed przystąpieniem do licytacji prowadzący przetarg stwierdza wpłatę wadium i dopuszcza do przetargu licytantów, którzy dokonali wpłaty wymaganego wadium.

## § 12

Do przeprowadzenia przetargu w drodze licytacji wystarczy stawienie się co najmniej dwóch licytantów.

## § 13

Licytacja odbywa się od wywołania stawki podanej w obwieszczeniu.

## § 14

Postąpienie nie może wynosić mniej niż jeden procent wywoławczej stawki z zaokrągleniem wzwyż do pełnych złotych. Zaoferowana stawka przestaje wiązać uczestników przetargu, gdy inny uczestnik postąpił stawką wyższą.

## § 15

Po ustaniu postąpień, prowadzący przetarg, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu zamknie przetarg i udziela przybicia licytantowi, który zaoferował najwyższą stawkę.

## § 16

Z chwilą przybicia następuje rozstrzygnięcie licytacji na rzecz licytanta wymienionego w § 15.

## § 17

Licytant, który wygrał licytację jest obowiązany przejąć przedmiot licytacji oraz wpłacić kwotę odpowiadającą cenie/stawce wynikającej z przybicia o jakiej mowa w § 15 i § 16 w terminie wyznaczonym przez spółdzielnię.

## § 18

Nabywca lub najemca, który w terminie określonym w § 17 uchyli się od zawarcia umowy i nie przejmie przedmiotu licytacji, traci prawa wynikające z przybicia oraz złożone wadium. Na żądanie Spółdzielni jest ponadto zobowiązany zwrócić koszty związane z przeprowadzeniem przetargu, jeżeli ich wysokość przewyższa wysokość wadium.

## § 19

Wadium złożone przez nabywcę lub najemcę ulega zarachowaniu na poczet czynszu bądź opłat, wkładu lub kaucji. Wadium złożone przez innych uczestników przetargu podlega zwrotowi nie później niż 7 dni od daty podpisania umowy.

## § 20

Komisja przetargowa sporządza z jego przebiegu protokół, który powinien zawierać:

1. oznaczenie miejsca i czasu przetargu,
2. imiona i nazwiska osób prowadzących przetarg,
3. wysokość wywoławczych stawek, najwyższą stawkę zaoferowaną za przedmiot przetargu,
4. imię, nazwisko i adres nabywcy,
5. termin przekazania przedmiotu przetargu z zastosowaniem terminu wpłaty zgodnie z treścią § 17,
6. wnioski i oświadczenia osób obecnych przy przetargu,
7. wzmiankę o odczytaniu protokołu,
8. podpisy osób prowadzących przetarg i nabywcy lub wzmiankę o przyczynie braku podpisu.

## § 21

### **Przetarg pisemny**

1. Komisja Przetargowa dokonuje:
  - a) sprawdzenia prawidłowości zwołania przetargu,
  - b) otwarcia ofert,
  - c) ustalenia które z nich uznaje się za ważne,
  - d) ustalenia czy oferenci uiszcili wymagane wadium,
  - e) ustalenie oferenta, który złożył najlepszą ofertę.
2. Przy wyborze ofert Komisja Przetargowa stosuje następujące kryteria: zaproponowaną stawkę oraz spełnienie innych warunków podanych w ogłoszeniu, a w przypadku lokali użytkowych, dodatkowo:
  - a) charakter prowadzonej działalności,
  - b) termin uruchomienia działalności.
3. Komisja Przetargowa w przypadku stwierdzenia kilku ofert o zbliżonej, bądź tej samej treści, oferentów tych może zaprosić do przetargu w formie licytacji.

## § 22

Zawiadomienie oferenta o przyjęciu oferty następuje w terminie 7 dni roboczych od zatwierdzenia wyniku przetargu przez Zarząd i oznacza zobowiązanie oferenta do zawarcia umowy stosownej do przedmiotu przetargu.

Zawiadomienie oferenta, który wygrał przetarg określa termin i miejsce zawarcia umowy.

## § 23

Oferent jest zobowiązany przejąć przedmiot przetargu w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię. Przepisy § 17-19 stosuje się odpowiednio.

## § 24

Z przebiegu przetargu sporządza się protokół i przedstawia Zarządowi w celu podjęcia ostatecznej decyzji.

## ROZDZIAŁ 5

### I. PRZEPISY KOŃCOWE

## § 25

Traci moc „Regulamin organizowania przetargów na najem lokali, dzierżawę gruntu oraz zbycia praw do lokali w SM „Na Skarpie”” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 127/2013 z dnia 30.12.2013 r.

## § 26

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

2023 -02- 07

SM „Na Skarpie”  
Kierownik  
Działu Gospodarki Zasobami  
  
Joanna Dąbrowska

Radca Prawny  
mgr Marek Misiak  
nr 165  


SM „Na Skarpie”  
SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej  
  
Grażyna Brzezińska

SM „Na Skarpie”  
PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej  
  
Jan Zagórski