



41-800 Zabrze, ul. Wolności 412  
tel./fax 278-23-65  
ING B.Śl. O/Zabrze  
Nr konta:89105015881000000200549590

*„egzemplarz nr 1”*

*sygn. RN/2024/136*

**REGULAMIN  
ORGANIZOWANIA PRZETARGÓW  
W GÓRNICZEJ SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LUIZA” W ZABRZU**

*Zabrze 2024*



**Regulamin Organizowania Przetargów w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza”  
w Zabrze**

---

**Rozdział I**

**Procedura przetargu**

**§ 1**

1. Przedmiotem regulaminu jest określenie ujednoczonych procedur ogłaszanych decyzją Zarządu Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza w Zabrze nieograniczonych przetargów na:
  - a) zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego,
  - b) ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - c) przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu,
  - d) sprzedaż nieruchomości  
- będących w zasobach Spółdzielni.
2. Podstawą prawną funkcjonowania niniejszego regulaminu jest:
  - a) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.),
  - b) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 438),
  - c) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344),
  - d) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.), d. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1805 z późn. zm.),
  - e) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.),
  - f) Statut Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza” w Zabrze.
3. Organizatorem przetargu jest Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Luiza” w Zabrze.

**Regulamin Organizowania Przetargów w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza”  
w Zabrze**

---

**§ 2**

1. Informacje o przetargu ogłasza się na stronie internetowej lub w prasie co najmniej na 10 dni przed terminem przetargu.
2. Informacja prasowa zawiera:
  - a) nazwę i adres siedziby Spółdzielni,
  - b) przedmiot (przedmioty) przetargu,
  - c) termin przetargu,
  - d) miejsce przetargu.
3. Regulamin przetargu dostępny jest w siedzibie jak również na stronie internetowej Spółdzielni, ponadto można go przeglądać od pn.-pt. w godz. 7.00-15.00 oraz w pn. do 17.00.

**§ 3**

1. W przetargu mogą wziąć udział osoby fizyczne, prawne lub ich pełnomocnicy, które nie mają zobowiązań pieniężnych wobec Spółdzielni.
2. Przystępujący do przetargu zobowiązany jest wpłacić wadium w wysokości podanej w ogłoszeniu opublikowanym m.in. na stronie internetowej Spółdzielni (2000 zł dot. lokalu mieszkalnego lub 20% ceny wywoławczej wartości nieruchomości pozostającej w zainteresowaniu osoby licytującej).
3. Wpłata jednego wadium upoważnia do licytowania dowolnej liczby lokali do chwili wylicytowania jednego lokalu mieszkalnego lub jednej nieruchomości.
4. Wadium należy wnieść na konto Spółdzielni w takim terminie, aby najpóźniej na jeden dzień przed przetargiem zostało zaksięgowane na rachunku bankowym Spółdzielni.
5. Do przetargu może przystąpić wyłącznie osoba wpłacająca wadium bądź osoba posiadająca upoważnienie w tym zakresie, sporządzone w formie notarialnej, wraz z dowodem osobistym i potwierdzeniem wniesionego wadium.
6. Osoba wpłacająca wadium zobowiązana jest do złożenia pisemnego oświadczenia o zapoznaniu się z niniejszym Regulaminem, akceptacją jego postanowień i warunków zawartych w ogłoszeniu oraz zapoznaniem się z treścią klauzuli dot. przetwarzania danych. Oświadczenie powinno zawierać dodatkowo nr konta bankowego, na które Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w przypadku nieprzystąpienia do licytacji bądź niewygrania przetargu.

**Regulamin Organizowania Przetargów w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza”  
w Zabrze**

---

7. Licytanci, którzy przegrali bądź nie podjęli licytacji mogą pozostawić wpłacone wadium na kolejne przetargi, lecz nie dłużej niż na 12 m-cy. Po upływie 12 miesięcy wadium przepada na rzecz Spółdzielni.
8. Wadium wpłacone przez osobę, która jest dłużnikiem Spółdzielni i posiada względem niej zobowiązania pieniężne, zostanie zarachowane na poczet tych zobowiązań, a osoba ta bądź przez nią upoważniona nie może brać udziału w przetargu.

**§ 4**

1. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję Przetargową w składzie:
  - a) przewodniczący,
  - b) dwóch członków i protokolant,
  - c) dodatkowo w przetargu może uczestniczyć przedstawiciel Rady Nadzorczej.
4. Komisja przetargowa odpowiada za prawidłowy przebieg przetargu.
5. W kwestiach spornych lub dotyczących interpretacji regulaminu stanowisko rozstrzygające w imieniu Komisji zajmuje jej przewodniczący.
6. Przetarg odbywa się ustnie a Przewodniczący Komisji prowadzi licytację.

**§ 5**

1. Cenę wywoławczą wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy ustala się na 10-cio krotność wysokości miesięcznych naliczeń na fundusz remontowy danej nieruchomości, zaokrągloną do pełnych set złotych, powiększoną o kwotę stanowiącą sumę nakładów poniesionych na przygotowanie mieszkania do przetargu zgodnie z wymogami określonymi w art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.).
2. Wartość rynkową przedmiotu przetargu określa się na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>.
3. W przetargu na przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu wkład budowlany obejmuje 100% aktualnej wartości przedmiotu przetargu.
4. W przetargu na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wkład mieszkaniowy zostaje ustalony w wysokości 50% wartości rynkowej lokalu

**Regulamin Organizowania Przetargów w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza”  
w Zabrze**

---

- mieszkalnego, z zawieszeniem spłaty pozostałej części 50% wartości rynkowej lokalu mieszkalnego do czasu wystąpienia z wnioskiem o przeniesienie prawa własności.
5. W przetargu na sprzedaż nieruchomości cenę wywoławczą określa się na 100% aktualnej wartości rynkowej.
  6. Przetarg rozpoczyna się od przedstawienia kwoty wywoławczej na wyodrębniony fundusz remontowy bądź ceny wywoławczej nieruchomości.
  7. Postąpienie licytacyjne ustala się na nie mniejsze niż 100 zł, a w przypadku zbywanej nieruchomości na nie mniejsze niż 2 zł/m<sup>2</sup>.
  8. Licytację wygrywa osoba, która zaoferowała najwyższą wysokość wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy /najwyższą cenę za nieruchomość/ jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszych postąpień nikt nie zaoferował wyższej kwoty.
  9. Przetarg dochodzi do skutku, jeżeli weźmie w nim udział jedna osoba i zaoferuje wysokość wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy /cenę nieruchomości/ wyższą od wywoławczej przynajmniej o jedno postąpienie.
  10. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki przetargu z czego sporządza się stosowny protokół.
  11. W sprawach spornych uczestnikom przetargu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyników przetargu. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie na najbliższym posiedzeniu.

## **Rozdział II**

### **Postępowanie poprzetargowe na zawarcie umowy najmu**

#### **§ 1**

1. Osoba, która wygrała przetarg zobowiązana jest w terminie 30-stu dni od daty przetargu:
  - a) dokonać wpłaty wylicytowanej kwoty na wyodrębniony fundusz remontowy,
  - b) wpłacić kaucję zabezpieczającą w wysokości 6- krotnych miesięcznych opłat za mieszkanie.
2. Z chwilą wniesienia należnych opłat określonych w punkcie poprzedzającym, następuje podpisanie umowy najmu.

**Regulamin Organizowania Przetargów w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza”  
w Zabrze**

---

3. Na poczet wylicytowanej kwoty jednorazowej wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy, bądź na poczet kaucji, zostanie zarachowane wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg.
4. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli wygrywający przetarg nie dopełni warunków zawartych w niniejszym regulaminie w terminie 30 dni od daty przetargu.
5. Obowiązek opłacania składników czynszowych powstaje od dnia następnego po wygranym przetargu, natomiast wydanie mieszkania nastąpi po spełnieniu warunków określonych w pkt 1 § 1 niniejszego rozdziału regulaminu. Zapis punktu poprzedzającego stosuje się odpowiednio.
6. W przypadku wystąpienia z wnioskiem o przekształcenie prawa do lokalu wartość nieruchomości określa się na podstawie aktualnego operatu szacunkowego uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego, którego koszt ponosi wnioskodawca.

**Rozdział III**

**Postępowanie poprzetargowe na zawarcie umowy na spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

**§ 1**

1. Osoba, która wygrała przetarg zobowiązana jest w terminie 30-stu dni od daty przetargu:
  - a) dokonać wpłaty wkładu mieszkaniowego,
  - b) dokonać wpłaty wylicytowanej kwoty na wyodrębniony fundusz remontowy,
  - c) przedłożyć potwierdzone notarialnie oświadczenie o uznaniu należnego roszczenia zawieszony części wkładu mieszkaniowego w przypadku wystąpienia z wnioskiem o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu zgodnie z art. 777 § 1 Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1805 z późn. zm.).
2. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zostanie zarachowane na poczet wkładu mieszkaniowego.
3. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni jeżeli wygrywający przetarg nie dopełni warunków zawartych w niniejszym regulaminie w terminie 30 dni od daty przetargu.

**Regulamin Organizowania Przetargów w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza”  
w Zabrze**

---

4. Obowiązek opłacania składników czynszowych powstaje od dnia następnego po wygranym przetargu, natomiast wydanie mieszkania nastąpi po spełnieniu warunków określonych w pkt 1 § 1 niniejszego rozdziału regulaminu. Postanowienie punktu poprzedzającego stosuje się odpowiednio.

**§ 2**

1. Zawieszenie spłaty 50% aktualnej wartości mieszkania ustala się na czas nieokreślony.
2. Zawieszona procentowa kwota wpłaty zostanie zabezpieczona potwierdzonym notarialnie oświadczeniem o uznaniu należnego roszczenia na rzecz Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia wygrania przetargu.
3. W przypadku wystąpienia z wnioskiem o przekształcenie prawa do lokalu w odrębną własność zawieszona wartość należnych wpłat stają się natychmiast wymagalne.
4. Zawieszona procentowa wartość należnej wpłaty. Zostanie określona w oparciu o aktualny operat szacunkowy wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, którego koszt ponosi wnioskodawca.

**Rozdział IV**

**Postępowanie poprzetargowe na przeniesienie odrębnej własności lokali mieszkalnych  
z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu.**

**§ 1**

1. Osoba, która wygrała przetarg zobowiązana jest w terminie 30 dni od daty przetargu dokonać wpłaty wylicytowanej kwoty na wyodrębniony fundusz remontowy, wpłaty wkładu budowlanego oraz wartości rynkowej udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu.
2. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zostanie zarachowane na poczet wkładu budowlanego.
3. Obowiązek opłacania składników czynszowych powstaje od dnia następnego po wygranym przetargu, natomiast wydanie mieszkania nastąpi po spełnieniu warunków określonych w pkt 1 § 1 niniejszego regulaminu.
4. Odstąpienie od zawarcia umowy bądź niedopełnienie warunków zawartych w niniejszym rozdziale regulaminu w terminie 30 dni od daty przetargu skutkuje przepadkiem wpłaconego wadium. Zapis punktu poprzedzającego stosuje się odpowiednio.



**Regulamin Organizowania Przetargów w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza”  
w Zabrze**

---

**§ 2**

1. W przypadku gdy przedmiot przetargu nie zostanie zbyty w pierwszym postępowaniu przetargowym Spółdzielnia może obniżyć wysokość wkładu budowlanego w każdym kolejnym przetargu o 10% nie więcej jednak niż o 50% wartości rynkowej.
2. W sytuacji, gdy przedmiotem przetargu jest lokal, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, rozliczenie wniesionego procentowo wkładu mieszkaniowego z byłym członkiem następuje od wysokości uzyskania aktualnej wartości rynkowej lokalu od osoby wstępującej w tytuł prawny odrębnej własności do lokalu w związku z przeprowadzonym przetargiem przez Spółdzielnię.
3. Osoba uprawniona w rozumieniu art. 11 ust. 2 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 438), zostaje zawiadomiona o terminach postępowań przetargowych i ma prawo uczestniczyć w przetargu na ogólnych warunkach.
4. Nieruchomość, która nie została wylicytowana w przetargu może stanowić przedmiot umowy najmu, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

**Rozdział V**

**Postępowanie poprzetargowe na sprzedaż nieruchomości**

**§ 1**

1. Osoba, która wygrała przetarg zobowiązana jest dokonać wpłaty ceny sprzedaży w wylicytowanej wysokości w terminie 30 dni od daty przetargu na konto Spółdzielni.
2. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zostanie zarachowane na poczet ceny sprzedaży.
3. Odstąpienie od zawarcia umowy bądź niedopełnienie warunków zawartych w niniejszym rozdziale regulaminu w terminie 30 dni od daty przetargu skutkuje przepadkiem wpłaconego wadium.

**§ 2**

1. W przypadku gdy przedmiot przetargu nie zostanie zbyty w pierwszym postępowaniu przetargowym Spółdzielnia może obniżyć cenę wywoławczą w każdym kolejnym przetargu o 10% nie więcej jednak niż do 50% pierwotnej ceny wywoławczej.

✓

**Regulamin Organizowania Przetargów w Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza”  
w Zabrze**

---

2. W przypadku gdy przedmiot przetargu nie zostanie zbyty w trzech kolejnych postępowaniach przetargowych Spółdzielnia, za zgodą Rady Nadzorczej wyrażonej w Uchwale, może zaoferować nieruchomość do sprzedaży z wolnej ręki po cenie nie niższej niż wartość wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z art. 156 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).
3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.

**§ 3**

Nieruchomość, która nie została wylicytowana w przetargu może stanowić przedmiot przetargu na zawarcie umowy najmu z jednorazową wpłatą na wyodrębniony fundusz remontowy. Uchwałą Zarządu zostanie każdorazowo określona stawka czynszu najmu przedmiotu przetargu oraz czasokres zawarcia umowy najmu.

**Rozdział VI**

**Postanowienia końcowe**

**§ 1**

Jeżeli osoba, która wygrała przetarg zrezygnuje z zawarcia umowy to następuje przepadek wpłaconego przez nią wadium natomiast Komisja Przetargowa może przedłożyć propozycję zawarcia przedmiotowej umowy w wysokości końcowej kwoty przetargu osobie, która zaoferowała najwyższą kwotę.

**§ 2**

Spółdzielni przysługuje prawo odstąpienia od przetargu, przerwania przetargu lub unieważnienia jego wyników w całości lub części bez podania przyczyny.

**§ 3**

W kwestiach nieobjętych regulaminem oraz spornych obowiązują przepisy powszechnie obowiązującego prawa w tym, w szczególności przepisy Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.).

**§ 4**

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr...124/IX/2024... z dnia...6.03.2024 r..... i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

**Regulamin Organizowania Przetargów w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza”  
w Zabrze**

---

Traci moc obowiązywania Regulamin nieograniczonych przetargów na: zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego; zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego; ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu, sprzedaż nieruchomości w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza” w Zabrze nr RN/2023/130.



---

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Sebastian Bieńkowski

Dokument zawiera 9 numerowanych stron.

Dokument przechowuje Zarząd GSM „Luiza”.

Stwierdzam brak zastrzeżeń formalno-prawnych:

**RADCA PRAWNY**

---



Bogumiła Rumas

✓

