



Regulamin zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej  
Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
BUDOWLANI w Warszawie  
nr 269 z dnia 10.04.2025 roku

**REGULAMIN  
PRZETARGU NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZEZ MIĘDZYZAKŁADOWĄ SPÓŁDZIELNIĘ  
MIESZKANIOWĄ BUDOWLANI W WARSZAWIE**

Niniejszy Regulamin dotyczy zasad sprzedaży nieruchomości, których Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa BUDOWLANI w Warszawie jest właścicielem, a co do których Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni wyraziło zgodę na ich sprzedaż.

**§1**

**Postanowienia ogólne.**

1. Sprzedaż nieruchomości może nastąpić wyłącznie w trybie i na zasadach określonych w :
  - 1.1. Statucie Spółdzielni,
  - 1.2. niniejszym Regulaminie,
  - 1.3. uchwale Walnego Zgromadzenia.
2. Organizatorem przetargu jest Zarząd Spółdzielni działający - jako organ wykonawczy na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia wyrażającej zgodę na sprzedaż nieruchomości.
3. Spółdzielnia dokonuje sprzedaży swoich nieruchomości w drodze przetargu ustnego, zwanego dalej przetargiem.
4. Zarząd Spółdzielni, w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą, ustala minimalną cenę sprzedaży nieruchomości, poniżej której nieruchomość nie może zostać sprzedana w pierwszym przetargu. Cena nie może być niższa niż wartość określona w operacie szacunkowym nie starszym niż pół roku licząc od daty przetargu (nie dotyczy to sprzedaży miejsc postojowych w garażu podziemnym w budynku przy ul. Myśliborskiej 98).

## **§2**

### **Zasady przeprowadzania przetargu.**

1. Celem pierwszego przetargu jest wyłonienie nabywcy nieruchomości oferującego najwyższą cenę zakupu, przy czym cena ta nie może być niższa niż wartość rynkowa określona w operacie szacunkowym nie starszym niż pół roku licząc od daty przetargu.
2. Przetarg przeprowadzany jest w formie licytacji ustnej.
3. Ogłoszenie o przetargu na lokale mieszkalne będzie opublikowane w środkach masowego przekazu w gazecie lub na co najmniej dwóch portalach z ogłoszeniami w Internecie oraz wywieszane na tablicach ogłoszeń w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni, na 14 dni przed terminem przetargu.
4. W ogłoszeniu podaje się m.in.: dane nieruchomości, termin i miejsce przetargu, wysokość wadium, sposób i termin jego wniesienia oraz wzór formularza ofertowego.
5. Warunkiem udziału w przetargu jest:
  - 5.1. złożenie podania o chęci przystąpieniu do przetargu,
  - 5.2. wpłata wadium w wysokości i terminie określonym w ogłoszeniu.
6. Wysokość wadium ustala Zarząd Spółdzielni i podaje do wiadomości w ogłoszeniu o przetargu.
7. Za datę wpłacenia wadium uważa się datę wpływu środków na konto Spółdzielni lub datę złożenia wadium w formie depozytu.
8. Wadium (bez odsetek) zwraca się uczestnikowi, który przetarg przegrał do 7 dni po zakończeniu przetargu na wskazany przez uczestnika nr konta bankowego lub bezpośrednio po zakończeniu przetargu jeżeli wadium zostało złożone w formie depozytu.
9. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni w razie nie stawienia się uczestnika na przetargu bez uzasadnionej przyczyny oraz uchylenia się uczestnika, który przetarg wygrał od zawarcia umowy przedwstępnej lub ostatecznej.
10. Wpłacone wadium przez uczestnika, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.
11. Uczestnik, który wygrał przetarg na zakup lokalu mieszkalnego jest zobowiązany w ciągu 7 dni wpłacić na konto Spółdzielni kwotę w wysokości 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy

złotych), która stanowi kaucję za nieruchomość. Wpłacona kwota zalicza się na poczet ceny nabycia.

Do kaucji mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego o zadatku (art. 394 k.c.).

12. Warunkiem uczestnictwa w przetargu na więcej niż jedną nieruchomość jest wpłacenie osobnych wadium na każdą z nieruchomości oraz złożenie pisemnej oferty cenowej na formularzu Spółdzielni w zamkniętej kopercie w wyznaczonym terminie w ogłoszeniu.

13. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne.

13.1 Osoby fizyczne, biorące udział w przetargu, mogą być reprezentowane przez pełnomocnika posiadającego potwierdzone notarialnie pełnomocnictwo,

13.2 Osoba prawna zobowiązana jest okazać Komisji przetargowej aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego oraz pełnomocnictwo podpisane przez organ zarządzający.

14. Do przetargu nie mogą przystąpić:

- członkowie Komisji przetargowej,
- osoby posiadające zadłużenie wobec Spółdzielni,
- osoby obecne podczas przetargu w charakterze urzędowym.

15. Do ceny uzyskanej w przetargu będzie doliczony należny podatek VAT w wysokości aktualnie obowiązującej, zgodnie z przepisami prawa.

16. Otwarcie przetargu dokonuje Komisja przetargowa w składzie co najmniej pięcioosobowym, składającym się z przedstawicieli Zarządu Spółdzielni, przedstawicieli Rady Nadzorczej oraz przedstawicieli Rady Osiedla.

17. Komisja przedstawia cenę wywoławczą ustaloną w § 1 pkt 4. Cena ta stanowi punkt wyjścia do dalszej licytacji ustnej.

18. Przetarg będzie ważny bez względu na liczbę uczestników i osób chcących nabyć daną nieruchomość, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej ustalonej przez Komisję przetargową.

19. We wszystkich sprawach spornych głos decydujący ma Komisja przetargowa. Decyzja Komisji przetargowej jest decyzją ostateczną.

20. Komisja przetargowa zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.



21. Z uczestnikiem, który przetarg wygrał zostanie zawarta przedwstępna umowa na sprzedaż nieruchomości.
22. W przypadku gdy uczestnik, który przetarg wygrał nie podpisze umowy przedwstępnej bądź notarialnej, Zarząd Spółdzielni może zawrzeć umowę z kolejnym uczestnikiem przetargu, który zaoferował cenę o stopień niższą jednak nie niższą niż określona w operacie szacunkowym.
23. Jeżeli przetarg okazał się nieskuteczny z powodu braku zgłoszenia się oferentów Komisja przetargowa sporządza na tę okoliczność notatkę i składa ją do akt postępowania przetargowego oraz wyznacza drugi termin (na zasadach identycznych jak przy pierwszym przetargu) nie krótszy niż 14 dni na sprzedaż nieruchomości w formie przetargu . Cena wywoławcza może zostać w takim przypadku pomniejszona o 10 % w porównaniu do ceny wartości rynkowej nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w obowiązującym operacie szacunkowym.
24. W przypadku ogłoszenia drugiego przetargu oraz braku chętnych do wzięcia w nim udziału, Zarząd Spółdzielni za zgodą Rady Nadzorczej ma prawo obniżyć cenę wywoławczą o 10 % i ogłosić trzeci przetarg (na zasadach identycznych jak przy pierwszym przetargu).
25. Przetarg otwiera Przewodniczący Komisji przetargowej, który przekazuje uczestnikom informacje podane w ogłoszeniu, jak również ilość osób uprawnioną do wzięcia udziału w przetargu.
26. Komisja przetargowa przeprowadzająca przetarg sporządza protokół, w którym określa:
  - termin i miejsce przetargu,
  - nieruchomość wg ewidencji,
  - liczbę osób dopuszczonych do przetargu,
  - cenę osiągniętą w przetargu,
  - imię, nazwisko i adres nabywcy lub nazwę i siedzibę.
27. Protokół podpisują: Przewodniczący i członkowie Komisji oraz ustalony w przetargu nabywca nieruchomości. Z chwilą podpisania protokołu, przetarg uważa się za zamknięty. Protokół oraz podpisana z nabywcą przedwstępna umowa stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.



28. Osoba wygrywająca przetarg jest zobowiązana do zawarcia umowy notarialnej w terminie ustalonym przez Spółdzielnię, nie później niż 45 dni od zakończenia przetargu. W razie niestawienia się w umówionym terminie u notariusza, wadium i kaucja (zadatek) ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni (na cele statutowe).
29. Warunkiem podpisania aktu notarialnego jest wpłacenie na konto Spółdzielni całkowitej kwoty pomniejszonej o wpłacone wadium oraz kaucję (zadatek) najpóźniej na dzień przed planowanym terminem podpisania aktu notarialnego.
30. Koszty opłat notarialnych i sądowych, związanych z nabyciem nieruchomości oraz założeniem księgi wieczystej ponosi nabywca nieruchomości.
31. Osoba, która wygrała przetarg przejmuje nieruchomość protokołem przekazania w aktualnym stanie technicznym, a ewentualny remont wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.
32. Komisja przetargowa przed rozpoczęciem licytacji dla sprzedaży nieruchomości ustala wysokość kwoty postąpienia w czasie licytacji, minimalna kwota jednokrotnego postąpienia nie może być niższa niż 2 500 zł (słownie: dwa tysiące pięćset złotych) i nie może być wyższa niż 5 000zł (słownie: pięć tysięcy złotych).
33. Przetarg rozpoczyna się od podania ceny wywoławczej i wysokości kwoty jednokrotnego postąpienia.
34. W celu udziału w przetargu, uczestnicy zgłaszają akceptację podanej ceny poprzez podniesienie ręki po jej ogłoszeniu przez Przewodniczącego Komisji Przetargowej. Osoby, które podniosą rękę, przechodzą do kolejnego etapu przetargu. Uczestników, którzy nie podniosą ręki po ogłoszeniu ceny, uznaje się za rezygnujących z dalszego udziału w przetargu. Za zwycięzcę przetargu uznaje się uczestnika, który jako jedyny podniósł rękę po ogłoszeniu ostatniej (najwyższej) ceny.
35. Przewodniczący Komisji Przetargowej po zakończeniu zamyka przetarg i ogłasza jego wyniki.
36. Uczestnicy biorący udział w przetargu na zakup nieruchomości, wyrażają zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez Międzyzakładową Spółdzielnię Mieszkaniową BUDOWLANI w Warszawie siedzibą w Warszawie przy ul. T. Korzona 111. Udostępnienie danych osobowych jest wymagane do wzięcia udziału w przetargu oraz zawarcia umowy.

### § 3

#### **Zasady szczególne dotyczące sprzedaży miejsc postojowych w garażu podziemnym przy ul. Myśliborskiej 98.**

1. W przypadku sprzedaży miejsc postojowych w garażu podziemnym w budynku przy ul. Myśliborskiej 98 w pierwszej kolejności prawo zakupu mają mieszkańcy w/w budynku w drodze przetargu ustnego.
2. Ogłoszenie o przetargu na sprzedaż miejsc postojowych w budynku przy ul. Myśliborskiej 98 będzie wywieszane na tablicach ogłoszeń w tym budynku, nie później niż na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. Cena wywoławcza za jedno miejsce postojowe w garażu podziemnym w budynku przy ul. Myśliborskiej 98 wynosi 14 500 zł, co odpowiada kosztowi budowy jednego miejsca.
4. Minimalna kwota postąpienia w czasie licytacji wynosi 500 zł (słownie: pięćset złotych).
5. W przypadku braku chętnych mieszkańców budynku przy ul. Myśliborskiej 98, Rada Nadzorcza może, w drodze uchwały, wyrazić zgodę na sprzedaż miejsc postojowych osobom spoza budynku, ale będącym członkami Spółdzielni. Jeśli nadal nie będzie chętnych, Rada Nadzorcza może w formie uchwały dopuścić sprzedaż miejsc osobom spoza Spółdzielni.
6. Cena wywoławcza przy sprzedaży miejsc postojowych nie może być niższa niż koszt budowy jednego miejsca postojowego.
7. Uczestnik, który wygra przetarg na zakup miejsca postojowego w garażu podziemnym w budynku przy ul. Myśliborskiej 98, zobowiązany jest do wpłaty pełnej kwoty wylicytowanej ceny na konto Spółdzielni w terminie 7 dni od dnia przetargu.

### §4

#### **Postanowienia końcowe.**

1. Z dniem 10.04.2025 r. traci moc Regulamin przetargu na sprzedaż nieruchomości przez Międzyzakładową Spółdzielnię Mieszkaniową „Budowlani” w Warszawie zatwierdzony Uchwałą nr 190/2021 Rady Nadzorczej M.S.M. „Budowlani” w Warszawie z dnia 14.01.2021r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 11.04.2025 r.