



Załącznik
do Uchwały nr 22/2025
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki”
podjętej w dniu 02/06/2025 r.

**Regulamin ustanawiania w drodze przetargu przez
Spółdzielnię Mieszkaniową „Jelonki” w Warszawie
prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego**

Warszawa, 02 czerwca 2025 r.

§ 1

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do przeprowadzenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Jelonki” w Warszawie (zwaną dalej: Spółdzielnią) przetargów, celem wyłonienia osób, na rzecz których Spółdzielnia ustanowi w drodze umowy–prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego.

§ 2

W przetargu mogą być oferowane jedynie lokale mieszkalne pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, co do których:

- a) znajdują się w stanie wolnym pod względem prawnym i fizycznym,
- b) zostały przekazane do dyspozycji Spółdzielni.

§ 3

1. Podana przez Spółdzielnię w ogłoszeniu przetargowym wywoławcza cena nabycia prawa odpowiada wartości rynkowej lokalu ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzanego przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 6 ust 4 niniejszego Regulaminu.
2. Ostateczna wysokość ceny nabycia prawa ustalana jest w trybie przetargu, po wyborze najkorzystniejszej cenowo oferty.

§ 4

Zawarcie z osobą wyłonią w drodze przetargu umowy, o której mowa w § 1 niniejszego Regulaminu, będzie możliwe dopiero po uregulowaniu przez nią na rzecz Spółdzielni całości zaoferowanej ceny nabycia prawa.

§ 5

1. Postępowanie przetargowe, o którym mowa w § 1 niniejszego Regulaminu przygotowuje i przeprowadza Komisja Przetargowa w składzie od 5 do 7 osób (w tym Przewodniczący i Sekretarz), wskazanych przez Zarząd spośród pracowników Spółdzielni.
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą być członkami Komisji Przetargowej. Ponadto członkami Komisji Przetargowej nie mogą być osoby pozostające z oferentem w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia albo związani z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli, a także prowadzące z oferentem wspólne gospodarstwo domowe.
3. Po ujawnieniu tożsamości oferentów członkowie Komisji Przetargowej składają pisemne oświadczenia, że nie podlegają wyłączeniu z udziału w postępowaniu przetargowym z przyczyn określonych w § 5 ust. 2 niniejszego Regulaminu. Oświadczenia są załączane do dokumentacji przetargowej.
4. W postępowaniu przetargowym, na każdym jego etapie, jako obserwatorzy mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni oddelegowani uchwałą tego organu.
5. Komisja przetargowa podejmuje decyzje w obecności co najmniej połowy ustalonej przez Zarząd liczby członków. Komisja podejmuje decyzje zwykłą większością głosów (więcej głosów „za” niż „przeciw”, głosów wstrzymujących się nie bierze się pod uwagę). W przypadku równej liczby głosów, decyduje głos Przewodniczącego.
6. Przygotowanie postępowania obejmuje:
 - a) wybór trybu przetargu,
 - b) opracowanie ogłoszenia o przetargu i przedstawienie go Zarządowi Spółdzielni do akceptacji,



- c) przekazanie zaakceptowanego ogłoszenia do publikacji,
- d) udostępnienie oferentom materiałów przetargowych,
- e) udostępnienie oferentom niniejszego Regulaminu do zapoznania się,
- f) zapewnienie potencjalnym oferentom możliwości zapoznania się ze stanem technicznym lokalu,
- g) zapewnienie technicznych warunków pracy Komisji przetargowej,
- h) udzielanie wyjaśnień dotyczących przetargu.

§ 6

1. Spółdzielnia ogłasza I-wszy przetarg nieograniczony, z ceną wywoławczą w wysokości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Jeżeli I-wszy przetarg nieograniczony na dany lokal zostałby unieważniony, Spółdzielnia ogłasza II-gi przetarg nieograniczony, z ceną wywoławczą w wysokości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Jeżeli II-gi przetarg nieograniczony na dany lokal zostałby unieważniony, Spółdzielnia ogłasza III i kolejne nieograniczone przetargi, z możliwością obniżenia ceny wywoławczej o nie więcej niż 5% w stosunku do pierwotnej ceny wywoławczej.
4. Wszelkie oświadczenia Spółdzielni i oferentów, składane w związku z przeprowadzaniem przetargiem, wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 7

1. Ogłoszenie o przetargu, na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert, Komisja Przetargowa publikuje w prasie lokalnej, umieszcza na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w budynkach znajdujących się w jej zasobach oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Ogłoszenie musi zawierać w szczególności:
 - a) nazwę i adres Spółdzielni,
 - b) oznaczenie trybu postępowania przetargowego,
 - c) opis lokalu będącego przedmiotem przetargu (powierzchnię, ilość izb, położenie oraz usytuowanie w budynku),
 - d) cenę wywoławczą (wysokość ceny nabycia prawa ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie operatu szacunkowego),
 - e) wysokość, termin, sposób wpłacenia wadium,
 - f) informację o terminie i sposobie wpłaty pełnej wysokości ceny nabycia prawa (termin nie dłuższy niż 30 dni od dnia poinformowania oferenta o wyborze jego oferty),
 - g) informację o terminie i sposobie zawarcia umowy ustanowienia prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego (termin nie dłuższy niż 30 dni od dnia wpłaty pełnej wysokości ceny nabycia prawa) ze wskazaniem, że koszty zawarcia umowy ustanowienia prawa odrębnej własności oraz wpisem wieczystoksięgowym obciążają nabywcę,
 - h) termin, miejsce i sposób składania ofert,
 - i) informację o składaniu ofert wyłącznie na formularzu przygotowanym przez Spółdzielnię,
 - j) termin i miejsce otwarcia ofert,
 - k) informację, że z Regulaminem przetargu można zapoznać się w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej,
 - l) informację o możliwości odwołania lub unieważnienia przez Zarząd przetargu bez podania przyczyny.
3. W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczone informacje o przetargach dotyczących kilku lokali.

§ 8

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest uprzednia wpłata przez oferenta całości wadium.
2. Wysokość wadium ustala się oddzielnie dla każdego lokalu, lecz nie mniej niż 10% ceny wywoławczej.
3. Wadium wnosi się przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni wskazany w ogłoszeniu.
4. Potwierdzenie przelewu wadium oferent dołącza do składanej oferty.
5. Wadium wniesione przez oferenta, którego oferta została wybrana, zostaje zaliczone na poczet ceny nabycia prawa do lokalu.
6. Pozostałe wpłacone wadia zwraca się oferentom, którzy nie zostali wybrani w przetargu. Ponadto wszystkie wadia zwraca się w przypadku odwołania lub unieważnienia przetargu, w terminie 7 dni, odpowiednio od rozstrzygnięcia przetargu lub od jego odwołania bądź unieważnienia.
7. Oferent, który wygrał przetarg, traci wniesione wadium na rzecz Spółdzielni, jeżeli w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie:
 - a) nie wpłaci pozostałej wysokości zaoferowanej ceny nabycia prawa,
 - b) nie zawrze, w tym również nie przystąpi do zawarcia oraz odmówi zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu we wskazanym terminie przez Spółdzielnię.

§ 9

1. Oferty złożone w innym języku, niż język polski podlegają odrzuceniu.
2. Oferty złożone z pominięciem formularza przygotowanego przez Spółdzielnię podlegają odrzuceniu.
3. Oferty proponujące wysokość ceny nabycia prawa niższą niż wywoławcza podlegają odrzuceniu.
4. Jeżeli oferta została podpisana i złożona przez pełnomocnika oferenta, do oferty dołącza się dokument pełnomocnictwa w oryginale. Brak dołączenia dokumentu pełnomocnictwa powoduje odrzucenie oferty.
5. Załącznikiem do oferty jest potwierdzenie przelewu wadium. Brak dołączenia przez oferenta potwierdzenia przelewu wadium powoduje odrzucenie oferty.

§ 10

1. Wpływające oferty rejestrowane są w dzienniku korespondencji przychodzącej w Sekretariacie Zarządu Spółdzielni.
2. Pracownik Sekretariatu Zarządu Spółdzielni przyjmujący oferty oznacza na kopercie datę i godzinę wpływu oferty.

§ 11

Do obowiązków Przewodniczącego Komisji Przetargowej w szczególności należy:

- a) kierowanie pracami Komisji Przetargowej, w tym podział pracy pomiędzy jej członków,
- b) zwoływanie, otwieranie, prowadzenie oraz zamykanie posiedzeń Komisji Przetargowej,
- c) odebranie od każdego członka Komisji Przetargowej oświadczenia i złożenia własnego oświadczenia, o którym mowa w § 5 ust. 2 Regulaminu,
- d) reprezentowanie Komisji Przetargowej wobec oferentów oraz Zarządu Spółdzielni,
- e) nadzorowanie prawidłowego prowadzenia dokumentacji z postępowania przetargowego.

§ 12

1. Postępowanie przetargowe składa się z części jawnej i części zamkniętej. Oferenci mogą uczestniczyć jedynie w części jawnej.
2. Do zadań Komisji Przetargowej w części jawnej należy:



- a) otwarcie ofert, które odbywa się w miejscu i czasie podanym w ogłoszeniu,
 - b) dokonanie formalnej oceny ofert pod względem zupełności oraz zgodności z niniejszym Regulaminem, celem stwierdzenia, które oferty i z jakiego powodu podlegają odrzuceniu,
 - c) podanie danych oferenta oraz zaproponowanej przez niego wysokości ceny nabycia prawa.
3. Oceny merytorycznej ofert dokonuje Komisja Przetargowa w części tajnej. Spośród złożonych ofert Komisja Przetargowa wybiera ofertę najkorzystniejszą, tj. oferującą najwyższą cenę nabycia prawa.
 4. Z postępowania przetargowego Komisja Przetargowa sporządza protokół. Do protokołu dołącza się kopię ogłoszenia o przeprowadzeniu przetargu, kopię niniejszego Regulaminu, oświadczenia członków Komisji Przetargowej, o których mowa w § 5 ust 2 niniejszego Regulaminu, listę obecności oraz złożone oferty wraz z załącznikami.
 5. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji Przetargowej.
 6. Uwagi członków Komisji Przetargowej dotyczące uchybień przy przeprowadzonym przetargu podlegają odnotowaniu w protokole.
 7. Protokół z postępowania przetargowego zawierający propozycję wyboru najkorzystniejszej oferty Komisja Przetargowa wraz z dokumentacją wymienioną w ust. 4 powyżej przekazuje do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni.
 8. Członkom Komisji Przetargowej nie wolno ujawniać jakichkolwiek informacji związanych z pracami Komisji. Ograniczenie to nie znajduje zastosowania w przypadku kontroli przez organ nadzorczy Spółdzielni.
 9. Zarząd Spółdzielni zatwierdza wybór dokonany przez Komisję Przetargową. Jednakże w przypadku dopatrzenia się w przedstawionej najkorzystniejszej ofercie braków formalnych, skutkujących jej odrzuceniem, Zarząd przedmiotową ofertę odrzuca i zatwierdza przetarg dokonując wyboru następnej najkorzystniejszej oferty.
 10. Dokumentacja z postępowania przetargowego przechowywana jest przez Zarząd w biurze Spółdzielni.

§ 13

1. Zarząd Spółdzielni unieważnia postępowanie przetargowe w przypadku, gdy:
 - a) nie złożono żadnej oferty lub wszystkie oferty podlegają odrzuceniu ze względu na braki formalne, o których mowa w niniejszym Regulaminie,
 - b) oferowana wysokość ceny nabycia prawa we wszystkich ofertach jest niższa niż wywoławcza.
2. Zarząd Spółdzielni odwołuje postępowanie przetargowe w przypadku, gdy nastąpiła istotna zmiana okoliczności, która powoduje, że dalsze prowadzenie postępowania nie leży w interesie Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni może unieważnić lub odwołać postępowanie przetargowe bez podania przyczyny.
4. Decyzje Zarządu, o których mowa w § 12 ust 9 oraz § 13 ust 1 i 2 niniejszego Regulaminu są ostateczne i oferentom nie przysługuje od nich prawo odwołania.
5. W przypadku odrzucenia oferty z przyczyn formalnych, odwołania lub unieważnienia przetargu oferentowi, poza zwrotem wadium, nie przysługuje wobec Spółdzielni żadne inne roszczenie.

§ 14

Decyzja Zarządu Spółdzielni w zakresie wyboru oferty lub unieważnienia postępowania przetargowego oraz pozostała korespondencja dotycząca przetargu jest doręczana wszystkim uczestnikom przetargu lub ich pełnomocnikom na piśmie w zakresie ich dotyczącym.

§ 15

Oferent, którego oferta została wybrana ma obowiązek przystąpienia do zawarcia umowy w terminie wskazanym w zawiadomieniu, o którym mowa w § 14 niniejszego Regulaminu.

§ 16

1. Niniejszy Regulamin wykładany jest do powszechnego wglądu w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” z siedzibą w Warszawie.
2. Administratorem danych osobowych niezbędnych do przeprowadzenia przetargu jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jelonki” z siedzibą w Warszawie. Treść klauzuli informacyjnej w tym informacja o celu i sposobie przetwarzania danych osobowych oraz prawie dostępu do treści danych i prawie ich poprawiania stanowi załącznik nr 1.

Załącznik numer 1

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” z siedzibą w Warszawie dla osób przystępujących do przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informujemy, że:

1. Administratorem Twoich danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jelonki” z siedzibą w Warszawie ul. Powstańców Śląskich 4A, 01-354 Warszawa
2. Administrator wyznaczył Inspektora ochrony danych osobowych, z którym można kontaktować się poprzez adres e-mail: ido@smjelonki.pl adres: ul. Powstańców Śląskich 4A, 01-381 Warszawa
we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych osobowych przez Spółdzielnię.
3. Dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a), b) oraz c) Rozporządzenia Ogólnego o Ochronie Danych Osobowych (dalej: „RODO”) w celu uczestnictwa w postępowaniu przetargowym poprzez złożoną ofertę oraz wyrażoną zgodę do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy oraz w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze.
4. Dane osobowe będą przetwarzane do czasu rozstrzygnięcia postępowania przetargowego zgodnie z Regulaminem ustanawiania w drodze przetargu przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Jelonki” w Warszawie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, a w przypadku jego wygrania do czasu zawarcia umowy przeniesienia lokalu w odrębną własność oraz do czasu dochodzenia roszczeń i obrony przed roszczeniami przez Administratora.
5. W trakcie przetwarzania dane osobowe mogą być ujawniane odbiorcom: osobom upoważnionym oraz podmiotom, które wykażą podstawę prawną oraz prawnie uzasadniony interes.
6. Posiada Pani/Pana prawo żądania dostępu do danych i ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania oraz przenoszenia danych, jeżeli nie będzie to naruszało postanowień w/w regulaminu i odrębnych przepisów prawa.
7. Posiada Pani/Pana prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego.
8. Podanie danych osobowych jest warunkiem koniecznym do udziału w postępowaniu przetargowym oraz zawarcia umowy. Nie podanie danych lub złożenie sprzeciwu uniemożliwi udział w postępowaniu i zawarcia umowy.
9. Administrator danych nie prowadzi działań zautomatyzowanego przetwarzania danych ani profilowania.

