

**REGULAMIN OKREŚLAJĄCY TRYB I ZASADY PRZETARGU NA  
USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO  
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZAŁĘSKA HAŁDA”  
W KATOWICACH**

**I. PODSTAWA PRAWNA:**

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 558 z późniejszymi zmianami),
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda” w Katowicach.

**II. POSTANOWIENIA OGÓLNE:**

**§ 1**

Regulamin określa zasady i tryb przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z odzysku, wolnego w sensie prawnym do którego wygasło spółdzielcze prawo bądź ustał stosunek najmu.

**§ 2**

1. Przetargi ogłaszane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Załęska Hałda” w Katowicach mają charakter otwarty – w formie licytacji ustnej.
2. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne osobiście lub pełnomocnicy tych osób, posiadający pełnomocnictwa z podpisem notarialnie poświadczonym do występowania w ich imieniu oraz osoby prawne poprzez swoich przedstawicieli bądź pełnomocników z ważnymi pełnomocnictwami wraz z dokumentem (np. KRS, CEIDG) upoważniającym do jego udzielenia.

**§ 3**

1. Kwotę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu określona w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Spółdzielni.
2. Wysokość wadium wynosi 10 % kwoty wywoławczej.
3. Wadium płatne jest przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni wskazany w ogłoszeniu o przetargu. Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni.
4. Osoba przystępująca do przetargu zobowiązana jest do posiadania potwierdzenia wpłaty wadium.
5. Wpłacone wadium zalicza się na poczet wylicytowanej kwoty.
6. Wadium zostaje zwrócone z zastrzeżeniem ust. 5, w terminie 3 dni roboczych od dnia:
  - a) odwołania lub unieważnienia przetargu,
  - b) zamknięcia przetargu,
  - c) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym, tj. gdy nie zostały spełnione warunki określone w § 12,
  - d) rezygnacji z przetargu.

7. Kwoty wadium przechowywane są na nieoprocentowanym rachunku.
8. Wadium przechodzi na rzecz organizatora jeżeli:
  - a) wygrywający przetarg w terminie 30 dni od daty wygrania przetargu nie dokona wpłaty wylicytowanej kwoty,
  - b) wygrywający odstąpił od zawarcia umowy.

#### § 4

1. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie, na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w jej siedzibie, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
  - a) organizatora przetargu,
  - b) formę przetargu,
  - c) określenie przedmiotu objętego przetargiem,
  - d) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
  - e) wysokość ceny wywoławczej,
  - f) wysokość wadium oraz sposób i termin wpłacenia wadium,
  - g) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

#### § 5

1. Nabyty w drodze przetargu lokal mieszkalny może być przeznaczony wyłącznie na cele mieszkaniowe.
2. Wygrywający przetarg nabywa lokal w stanie technicznym w jakim znajduje się on w dniu przetargu.

### III. ZASADY PROCEDURY PRZETARGOWEJ:

#### § 6

1. Przetarg przeprowadza Komisja w składzie 3 osób spośród pracowników Spółdzielni:
  - a) pracownik Działu Członkowsko-Mieszkaniowego (DCM),
  - b) pracownik Działu Organizacyjno-Kadrowego (DOK),
  - c) pracownik Działu Finansowo-Księgowego (DFK),
  - d) pracownik Sekcji Ekonomicznej (SE).
2. Podczas przetargu w formie obserwatora obecny jest wyznaczony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni jej członek.
3. Każdorazowo przed przetargiem członkowie Komisji wybierają ze swego grona Przewodniczącego Komisji, oraz osobę sporządzającą protokół.
4. Członkami Komisji nie mogą być osoby, które z przystępującymi do przetargu pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.  
Członkami Komisji nie mogą być również osoby, które pozostają z przystępującymi do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

## § 7

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

1. przedstawienie dowodu wpłacenia wadium zgodnie z §3 pkt. 3,
2. okazanie dowodu tożsamości i podanie numeru Pesel,
3. złożenie stosownych pełnomocnictw lub wskazanie podstawy umocowania wynikającego z aktualnych rejestrów,
4. w przypadku osoby pozostającej w związku małżeńskim i we wspólności majątkowej małżeńskiej – przedłożenie pisemnej zgody współmałżonka nie biorącego udziału w przetargu,
5. złożenie przez uczestnika przetargu pisemnego oświadczenia, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu, statutem Spółdzielni, Regulaminem przetargu oraz przyjęciu bez zastrzeżeń warunków przetargu,
6. zgoda na przetwarzanie danych osobowych zgodnie z RODO.

## § 8

1. Przetarg odbywa się jawnie, zaś jego przebieg jest protokołowany.
2. Zakres działania komisji przetargowej obejmuje:
  - a) przedstawienie warunków przetargowych,
  - b) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy osób biorących udział w przetargu,
  - c) potwierdzenie zgodności wniesienia wadium,
  - d) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób, które spełniły warunki określone w § 7,
  - e) podanie charakterystyki mieszkania / położenie, kondygnacja i ewentualne inne dane,
  - f) podanie wysokości postąpień, które zostają ustalone na 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych),
  - g) przeprowadzenie licytacji,
  - h) sporządzenie protokołu przetargowego.
3. Osoby przystępujące do przetargu otrzymują znak identyfikacyjny, którym obowiązane są posługiwać się w czasie licytacji.
4. Przewodniczący komisji podaje kwotę wywoławczą i informuje uczestników przetargu, że po trzecim postąpieniu najwyższej zaoferowanej kwoty dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
5. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne, coraz to wyższe kwoty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia.
6. Po ustaniu postąpień prowadzący przetarg uprzedza obecnych, że po trzecim powtórzeniu ostatnio zaoferowanej ceny, dalsze postąpienia nie będą przyjmowane. Powtarza trzykrotnie ostatnio zaoferowaną cenę i wymienia nabywcę, którego dane zostaną wpisane do protokołu przetargu.

## § 9

1. Po zakończeniu przetargu komisja ogłasza wyniki i sporządza protokół, który winien zawierać:
  - a) miejsce i datę przetargu,

- b) skład Komisji przetargowej,
  - c) charakterystykę przedmiotu przetargu,
  - d) kwotę wywoławczą, wysokość postąpień,
  - e) dane osoby lub firmy wyłonionej w przetargu jako nabywcy lokalu,
  - f) wysokość najwyższej kwoty uzyskanej w wyniku licytacji,
  - g) podpisy członków komisji przetargowej,
  - h) imię i nazwisko członka Rady Nadzorczej, obecnego podczas przetargu w formie obserwatora,
  - i) podpis osoby wygrywającej przetarg.
2. Protokół sporządza się w dwóch egzemplarzach, po jednym dla Spółdzielni i wygrywającego przetarg.

#### § 10

1. Osoba wygrywająca przetarg obowiązana jest w terminie 30 dni od zakończenia przetargu wpłacić kwotę nabycia zaoferowaną w przetargu na konto Spółdzielni (pomniejszoną o wadium zaliczone na poczet wylicytowanej kwoty).
2. Z osobą wygrywającą przetarg, po wpłaceniu przez nią zaoferowanej kwoty, zostanie zawarta umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem przetargu, jednak nie później niż w ciągu 30 dni od daty wpływu kwoty nabycia na konto Spółdzielni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego obciążają osobę, na rzecz której zostaje ustanowiona odrębna własność lokalu.
4. Nabywca lokalu ma możliwość ubiegania się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
5. Wydanie lokalu nastąpi po zawarciu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o której mowa w ust. 2.
6. Nie spełnienie warunków określonych w ust. 1, jak również nie przystąpienie do zawarcia notarialnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu uprawnia Spółdzielnię do odstąpienia od zawarcia umowy i zatrzymania kwoty wadium.

### IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 11

Od ogłoszenia przetargu do zakończenia postępowania niniejszy Regulamin wykładany jest do powszechnego wglądu w Dziale Członkowsko – Mieszkaniowym Spółdzielni Mieszkaniowej "Załęska Hałda" w Katowicach przy ul. Kwiatkowskiego 8.

#### § 12

Przetarg jest ważny, jeżeli zgłosiła w nim udział co najmniej jedna osoba.

## § 13

Jeżeli przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, Zarząd Spółdzielni ogłasza kolejny przetarg obniżając kwotę wywoławczą ustaloną przy ogłoszeniu poprzedniego o 20%.

## § 14

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny. Zwrot wadium następuje zgodnie z § 3 ust. 6 Regulaminu.

## § 15

W sprawach nieunormowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

## § 16

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda Katowicach w dniu 09 MAR. 2026 roku Uchwałą nr. 08/RN/2026 i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
2. Traci moc Regulamin określający tryb i zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 15.09.2015 roku z późniejszymi zmianami.

Zgodnie pod względem  
formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

*Partyka*  
Aleksandra Partyka  
3533



UCHWAŁA nr 08 / RN / 2026

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda” w Katowicach  
podjęta na posiedzeniu w dniu 9 marca 2026 roku.

w sprawie: **zatwierdzenia „Regulaminu określającego tryb i zasady przetargu na  
ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Załęska Hałda” w Katowicach”**

Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie §22 ust. 1 pkt 25 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Załęska Hałda” w Katowicach

**uchwała**

§ 1.

Zatwierdzić „Regulamin określający tryb i zasady przetargu na ustanowienie odrębnej  
własności lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda”  
w Katowicach” – stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2.

Tracą moc uchwały 41/RN/2015 z dnia 15.09.2015 r. i 20/RN/2018 z dnia 10.07.2018 r.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej  
*Michał Gutkowski*  
Michał Gutkowski  
/Sekretarz/

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„ZALEŚKA HAŁDA”  
w Katowicach  
RADA NADZORCZA

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej  
*Robert Czerner*  
Robert Czerner  
/Przewodniczący/

Uchwałę podjęto 3 głosami za, przy 0 głosach przeciw, przy 0 głosach  
wstrzymujących się, przy obecności 3 członków Rady Nadzorczej.

Zgodne pod względem  
formalno-prawnym

RADCA PRAWNY  
*Aleksandra Partyka*  
Aleksandra Partyka  
KT 533

