

Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej
Nr 19 z dnia 6.05.2008 r.
Zmieniony uchwałą RN Nr 36/III/08 z dnia 29.07.2008 r.
Zmieniony uchwałą RN Nr 31/IV/10 z dnia 17.12.2010 r.
Zmieniony uchwałą RN Nr 63/IV/11 z dnia 21.06.2011 r.

Regulamin postępowania przetargowego w sprawie zasiedlania mieszkań (tekst jednolity z dnia 21.06.2011 r.)

§ 1

Niniejszy Regulamin ma zastosowanie do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność GSM „Nasz Dom”.

Rozdział I **Postanowienia ogólne**

§ 2

1. Zasiedlanie mieszkań pochodzących z „ruchu ludności” następuje poprzez:
 - 1) zbycie w formie przetargu – zasady ustanawiania odrębnej własności w drodze przetargu reguluje statut Spółdzielni,
 - 2) zawarcie umowy najmu w drodze aukcji ograniczonej dla osób fizycznych,
 - 3) zawarcie umowy najmu w trybie bezprzetargowym.

Rozdział II

Postanowienia szczegółowe dotyczące aukcji polegającej na licytacji wysokości wpłaty na fundusz remontowy

§ 3

Wynajmowanie lokali mieszkalnych, zarówno tych, które znajdują się w budynkach położonych na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym, jak i innych lokali mieszkalnych odbywa się w drodze aukcji ograniczonej dla osób fizycznych, z której uzyskane środki zasilają fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 4

Umowę najmu spółdzielnia zawiera z wyłonioną w aukcji osobą fizyczną.

§ 5

1. Aukcję przeprowadza się komisyjnie.
2. Aukcję przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.
3. Zabrania się udziału w komisji osobom, które :
 - są członkami rodziny stającego do aukcji lub jego prawnego zastępcy,
 - pozostają ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Członek komisji który:
 - a) stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności określone w ust.3 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania,

- b) powinien być wyłączone z postępowania przetargowego, a bierze udział w pracach komisji podlega odpowiedzialności dyscyplinarnej/ od upomnienia do kary nagany /, a podjęte przez niego czynności są nieważne.

§ 6

Ogłoszenie o aukcji winno określać w szczególności:

- a) nazwę i adres Spółdzielni,
- b) termin postawienia lokalu do dyspozycji,
- c) opis lokalu mieszkalnego (adres, pow. użytkowa, wyposażenie),
- d) cenę wywoławczą na nabycie prawa pierwszeństwa uzyskania najmu lokalu mieszkalnego,
- e) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
- f) miejsce i termin w którym licytant może zapoznać się z projektem umowy najmu.

§ 7

1. Cena wywoławcza, ustalana na dany rok przez Zarząd, obejmuje wyłącznie prawo nabycia pierwszeństwa uzyskania najmu lokalu mieszkalnego.
2. Wylicytowana i wpłacona przez wygrywającego aukcję jednorazowa kwota zasila środki funduszu remontowego Spółdzielni.

§ 8

Komisja przetargowa ma obowiązek równego traktowania wszystkich osób ubiegających się o przydział oraz prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 9

Ustalony termin aukcji nie może być krótszy niż 14 dni od daty ukazania się ogłoszenia.

§ 10

1. Osoby stawające do aukcji obowiązane są wnieść wadium- równowartość kaucji zabezpieczającej.
2. Krotność miesięcznego czynszu do wyliczenia kaucji ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Wadium jest wnoszone w pieniądzu.
4. Wadium należy wpłacić w kasie Spółdzielni w godzinach jej urzędowania lub wnieść na rachunek Spółdzielni najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg.
5. Za datę wpływu na rachunek Spółdzielni uważa się dzień uznania rachunku bankowego.

§ 11

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w terminie do 3 dni w przypadku:
 - a) zakończenia postępowania przetargowego wszystkim jego uczestnikom z wyjątkiem wygrywającego,
 - b) wycofania oferty z przetargu, jeżeli nastąpiło to przed datą jego przeprowadzenia,
 - c) odwołania przetargu,
2. Kwota wadium zaliczana jest na poczet kaucji mieszkaniowej.
3. Licytant traci wadium w razie nie dokonania wymaganych wpłat w terminie do 21 dni od daty przeprowadzenia aukcji.

§ 12

1. Uczestnicy aukcji zobowiązani są do zapoznania się z treścią niniejszego Regulaminu i przestrzegania jego postanowień.

2. Treść Regulaminu jest jawna i winna być udostępniona w siedzibie Zarządu Spółdzielni oferentom od daty ukazania się ogłoszenia o przetargu.

§ 13

1. Aukcja odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu .
2. Zakres działania Komisji Przetargowej obejmuje :
 - a) odczytanie warunków aukcji,
 - b) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie listy imiennej,
 - c) potwierdzenie zgodności wniesienia wadium,
 - d) przeprowadzenie aukcji,
 - e) przeprowadzający podaje cenę wywoławczą – którą ustala się w wysokości minimum **1000,- złotych**
 - uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie aukcji kolejne coraz to wyższe kwoty,
 - jeśli po trzykrotnym wywołaniu nie ma dalszych zgłoszeń prowadzący aukcję udziela przybicia,
 - postępowanie licytacji nie może być niższy niż 200 zł,
 - f) - sporządzenie protokołu aukcji.

§ 14

Jeżeli do aukcji przystąpi jedna osoba, uważa się ją za prawidłową i jest ważna.

§ 15

Do momentu otwarcia aukcji Zarząd Spółdzielni może ją odwołać bez podania przyczyny.

§ 16

W przypadku nie zgłoszenia się licytanta, zainteresowanego wynajmem lokalu mieszkalnego, w dwóch kolejnych przetargach Zarząd może ogłosić konkurs ofert.

§ 17

Z przeprowadzonej aukcji Komisja sporządza protokół, który powinien zawierać:

- a) oznaczenie miejsca i czasu przeprowadzenia aukcji,
- b) imiona i nazwiska osób prowadzących aukcję,
- c) krótki opis przedstawionych wniosków,
- d) rozstrzygnięcie aukcji ,
- e) podpisy wszystkich osób wchodzących w skład Komisji.

§ 18

1. W celu realizacji postanowień niniejszego Regulaminu powołuje się Komisję Przetargową w składzie 5 osób.
2. Każdy z członków Komisji ma obowiązek wyłączenia się z jej prac w razie złożenia oferty przez siebie, współmałżonka lub osobę pozostającą w stosunku pokrewieństwa z nim lub współmałżonkiem.
3. O wyłączeniu prowadzący jest zobowiązany zamieścić wzmiankę w protokole.
4. Komisja obraduje w siedzibie Zarządu Spółdzielni w terminach ustalonych przez Zarząd.
5. Dla ważności odbycia posiedzenia Komisji wymagana jest obecność co najmniej trzech jej członków.

6. W razie powstania okoliczności uniemożliwiających w sposób ciągły uczestniczenie w pracach Komisji przez któregokolwiek z jej członków, Zarząd dokonuje uzupełnienia składu Komisji w drodze uchwały.

Rozdział III

Najem lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym

§ 19

1. Nie podlegają postępowaniu przetargowemu lokale mieszkalne wyłączone z tego postępowania i przeznaczone przez Zarząd do zasiedlenia przez osoby:
 - 1.1. którym zaproponowano objęcie mieszkania o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie z uwagi na istniejące zaległości czynszowe,
 - 1.2. wskazane przez Kompanię Węglową S.A. zgodnie z Porozumieniem zawartym pomiędzy Kompanią Węglową S.A. w dniu 1.04.2003 r. oraz zgodnie z decyzją Przedstawicieli Członków z dnia 19.V.2007 r.
 - 1.3. w stosunku do których Zarząd podjął decyzję o przywróceniu tytułu prawnego do lokalu po spłacie zadłużenia powstałego z tytułu opłat mieszkaniowych.
 - 1.4. zstępnych oraz wstępnych, którzy nie wstąpili w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego jeżeli przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykaże jednoznacznie, że stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres nie krótszy niż 3 lata, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (dotyczy to również współmałżonka osoby ubiegającej się, a także innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania) i uregulowali ewentualne zaległości w opłatach mieszkaniowych.
2. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może zezwolić na odstąpienie od trybu przetargowego w sytuacjach innych niż wymienione w pkt 1. ppk 1.1.-1.4.

Rozdział IV

Postanowienia końcowe

§ 20

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc regulamin przetargu na najem lokali mieszkalnych w drodze licytacji wysokości wpłaty na fundusz remontowy w budynkach mieszkalnych GSM „Nasz Dom” z dnia 31.V.2005 r.
3. Zmiany w regulaminie;
 - uchwała Rady Nadzorczej Nr 36/III/08 z dnia 29.07.2008 r.,
 - uchwała Rady Nadzorczej Nr 31/IV/10 z dnia 17.12.2010 r.
 - uchwała Rady Nadzorczej Nr 63/IV/11 z dnia 21.06.2011 r.