

Regulamin postępowania przetargowego w sprawie zasiedlania mieszkań

§ 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:
 - a) zbycie w formie przetargu – zasady ustanawiania odrębnej własności w drodze przetargu reguluje Statut Spółdzielni,
 - b) zawarcie umowy najmu w drodze aukcji ograniczonej dla osób fizycznych,
 - c) zawarcie umowy najmu w trybie bezprzetargowym,
 - d) zawarcie umowy najmu w formie konkursu ofert, który może zostać zastosowany wyłącznie w okresie trwania stanu epidemii lub stanu zagrożenia epidemicznego.

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 zasilą 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 :
 - a) są członkami rodziny stającego do aukcji lub jego prawnego zastępcy,
 - b) pozostają ze stającym do aukcji 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 wyłączony 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 aukcji,
- 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 wnieść na rachunek Spółdzielni najpóźniej w dniu poprzedzającym aukcję.
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 aukcji, jeżeli nastąpiło to przed datą jego przeprowadzenia,
 - c) odwołania aukcji.
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 aukcji.

§ 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 przystępujących do aukcji i sporządzenie listy imiennej,
 - c) potwierdzenie zgodności wniesienia wadium,
 - d) przeprowadzenie aukcji,
 - e) przeprowadzający podaje cenę wywoławczą – którą ustala się w wysokości minimum **1000 zł**
 - uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie aukcji kolejne coraz to wyższe kwoty,
 - jeśli po trzykrotnym wywołaniu nie ma dalszych zgłoszeń prowadzący aukcję udziela przybiccia,
 - postęp kwoty licytacji nie może być niższy niż 500 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 aukcjach 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 lub w formie telekonferencji 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 któregośkolwiek z jej członków, Zarząd dokonuje uzupełnienia składu Komisji w drodze uchwały.

Rozdział III Konkurs ofert

§ 19

Postanowienia niniejszego Regulaminu dotyczące aukcji na najem stosuje się odpowiednio do konkursu ofert z wyłączeniem § 6 ust. b, e, § 11 ust. 3, § 13 oraz § 17.

§ 20

W konkursie ofert mogą brać udział osoby fizyczne.

§ 21

Ogłoszenie o konkursie będzie zawierało termin oraz miejsce składania ofert.

§ 22

1. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach z adnotacją „Konkurs ofert (adres lokalu, którego konkurs dotyczy)” .
2. Oferta poza proponowaną ceną, która nie może być niższa od ceny wywoławczej powinna zawierać także dowód wpłaty wadium oraz oświadczenie dotyczące:
 - a) zapoznania się z niniejszym Regulaminem,
 - b) sposobu zwrotu wadium w przypadku osób, których oferta nie została wybrana.
3. Oświadczenia oraz dokumentacja zdjęciowa lokalu i rzut zostaną udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni <https://www.naszdom.info.pl/>.

§ 23

1. Zakres działania Komisji Przetargowej:
 - a) sporządzenie listy uczestników konkursu,
 - b) potwierdzenie zgodności wniesienia wadium,
 - c) sprawdzenie poprawności złożonych ofert,
 - d) wyłonienie najkorzystniejszej oferty,
 - e) sporządzenie protokołu z przeprowadzonego konkursu.

§ 24

1. O dacie otwarcia ofert decyduje Zarząd, termin ten nie powinien być dłuższy niż 7 dni od terminu złożenia ofert.
2. Konkurs wygrywa osoba, która zaoferuje najwyższą wpłatę na fundusz remontowy Spółdzielni.
3. W przypadku złożenia ofert zawierających taką samą kwotę Spółdzielnia zawiadomi w terminie 7 dni od daty otwarcia ofert uczestników, którzy złożyli w/w oferty i wyznaczy termin dodatkowego konkursu ofert.
4. Oferenci zostaną pisemnie poinformowani o wynikach konkursu.
5. Wygrywający konkurs pod rygorem jego unieważnienia oraz utraty wadium wpłaca zaoferowaną kwotę do 21 dni od daty otrzymania pisma z informacją o wyniku konkursu.

§ 25

1. Z przeprowadzonego konkursu Komisja sporządza protokół zawierający następujące informacje:
 - a) oznaczenie miejsca i terminu składania ofert,
 - b) oznaczenie miejsca i terminu otwarcia ofert,
 - c) krótki opis złożonych ofert,
 - d) rozstrzygnięcie konkursu,
 - e) podpisy osób wchodzących w skład Komisji.

Rozdział IV
Najem lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym

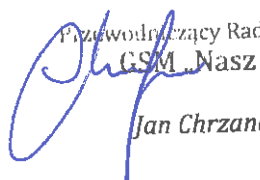
§ 26


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. w stosunku do których Zarząd podjął decyzję o przywróceniu tytułu prawnego do lokalu po spłacie zadłużenia powstałego z tytułu opłat mieszkaniowych,
 - 1.3. 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 - 1.3.

Rozdział V
Postanowienia końcowe

§ 27

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 25.11.2020 r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin postępowania przetargowego w sprawie zasiedlania mieszkań z dnia 21.06.2011 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
"GSM Nasz Dom"

Jan Chrzanowski

Sekretarz Rady Nadzorczej,
"GSM Nasz Dom"

Andrzej Umlauf

RADCA PRAWNY

Ryszard Stolarz
Kt 2323