

**Regulamin zasiedlania mieszkań w budynkach Międzyzakładowej  
Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa”  
przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 127/08 z dnia 30.09.2008**

---

**Rozdział I**

**Postanowienia ogólne**

§ 1

Niniejszy Regulamin ma zastosowanie do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność MGSM „Perspektywa”.

§ 2

W celu realizacji postanowień niniejszego Regulaminu, Rada Nadzorcza powołuje Komisję Przydziału Mieszkań i Przetargów w składzie ośmiu osób w tym przewodniczącego – zwaną dalej „Komisją”.

§ 3

1. Każdy z Członków Komisji ma obowiązek wyłączenia się z jej prac w razie złożenia oferty lub wniosku przez siebie, współmałżonka lub osobę pozostającą w stosunku pokrewieństwa z nim lub współmałżonkiem.
2. Informacja o wyłączeniu winna znaleźć się w protokole z posiedzenia Komisji.

§ 4

1. Komisja obraduje w siedzibie Zarządu Spółdzielni w terminach ustalonych przez Zarząd.
2. Z posiedzeń Komisji spisywane są protokoły, które są przedkładane do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni. Protokoły z przetargów nie wymagają zatwierdzenia.
3. Dla ważności odbycia posiedzenia Komisji wymagana jest obecność, co najmniej czterech jej członków.
4. W razie powstania okoliczności uniemożliwiających w sposób ciągły uczestniczenie w pracach Komisji przez któregokolwiek z jej Członków, Rada Nadzorcza dokonuje uzupełnienia składu Komisji w drodze uchwały.
5. W sprawach spornych Komisja podejmuje decyzje w drodze głosowania jawnego zwykłą większością głosów. W razie równej liczby głosów, głos rozstrzygający należy do przewodniczącego.

§ 5

1. Zasiedlanie mieszkań pochodzących z „ruchu ludności” następuje poprzez:
  - a) ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b) ustanowienie i zbycie prawa odrębnej własności lokalu,
  - c) zawarcie umowy najmu.
2. Zasiedlanie mieszkań w sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt a) odbywa się w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego, na podstawie niniejszego regulaminu.
3. Zasiedlanie mieszkań w sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt b) odbywa się w drodze ustnego przetargu nieograniczonego wg odrębnego regulaminu
4. Zasiedlanie mieszkań w sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt c) odbywa się w oparciu o Rozdział IV niniejszego regulaminu.

## **Rozdział II**

### **Zasady ogłaszania i przeprowadzania przetargów**

#### § 6

1. Przetarg, o którym mowa w § 5 ust.2 przeprowadzany jest komisyjnie, na podstawie ogłoszenia zamieszczonego na tablicach ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni i Rejonach Obsługi Nieruchomości, w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni [www.perspektywa.com.pl](http://www.perspektywa.com.pl).
2. Ustalony termin przetargu nie może być krótszy niż 14 dni od daty ukazania się ogłoszenia.
3. Ogłoszenie o przetargu winno określać w szczególności:
  - a) opis lokalu mieszkalnego (adres, położenie w budynku, powierzchnia użytkowa, wyposażenie),
  - b) wysokość wymaganego wkładu mieszkaniowego
  - c) cenę wywoławczą za prawo pierwszeństwa zawarcia umowy,
  - d) wysokość wadium,
  - e) miejsce i termin składania ofert,
  - f) miejsce i termin przetargu,
  - g) informację o obowiązku zapoznania się z niniejszym regulaminem

#### § 7

1. Cena wywoławcza, o której mowa w § 6 ust. 3 pkt c) obejmuje wyłącznie prawo pierwszeństwa zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Cenę tę ustala się jako 5% wartości wkładu mieszkaniowego, przy czym nie może być ona niższa niż 500 zł. Kwota wpłacona w wyniku postępowania przetargowego jest w całości przekazywana na pozostałe przychody operacyjne i nie podlega zwrotowi w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Wadium ustala się w wysokości 1.000 zł
3. Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest do:
  - a) wpłacenia wkładu mieszkaniowego
  - b) wpłacenia zaoferowanej ceny za nabycie prawa pierwszeństwa zawarcia umowy,
  - c) wpłacenia wpisowego w wysokości określonej w Statucie,
  - d) opłacenia udziałów w wysokości nie mniejszej niż określona w Statucie Spółdzielni,
  - e) pokrycia kosztów sporządzenia operatu szacunkowego.
  - f) wykonania na własny koszt remontu w zakresie objętym protokołem zdawczo-odbiorczym,

#### § 8

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

#### § 9

1. Oferty na przetarg należy składać w Kancelarii Spółdzielni w zaklejonych kopertach opisanych w następujący sposób:
  - „Przetarg na lokal mieszkalny”,
  - adres lokalu, którego oferta dotyczy,
  - imię, nazwisko oferenta.Kancelaria potwierdza otrzymane oferty, odnotowując datę ich otrzymania, przyjmuje i przekazuje je za pośrednictwem Zarządu do Komisji.

2. Pisemna oferta powinna zawierać:

- imię, nazwisko, stan cywilny, adres oferenta,
- miejsce pracy oferenta,
- ilość osób, które mają zamieszkiwać w lokalu,
- dochód przypadający na jedną osobę przewidzianą do zamieszkiwania w lokalu
- oznaczenie lokalu mieszkalnego, którego oferta dotyczy,
- oferowaną cenę za pierwszeństwo zawarcia umowy
- oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i niniejszego Regulaminu oraz przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
- datę sporządzenia oferty i własnoręczny podpis oferenta.

Wzór „formularza oferty” stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu i jest dostępny w Dziale Członkowsko - Mieszkaniowym oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

Do oferty należy dołączyć zaświadczenia z zakładu pracy lub innych uprawnionych instytucji:

- o zatrudnieniu na czas określony pod warunkiem, że osoba wykaże łączny okres zatrudnienia minimum 1 rok wstecz, na czas nieokreślony, o prowadzeniu działalności gospodarczej lub uprawnieniu do pobierania stałych świadczeń z ubezpieczenia społecznego, wystawione nie wcześniej niż 30 dni przed datą przetargu,
- o wysokości dochodów stałych oferenta i innych osób przewidzianych do zamieszkania, wystawione nie wcześniej niż 30 dni przed datą przetargu,
- oświadczenie określające czy i w jaki sposób oferent zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe, a w szczególności wskazanie lokali do których posiada tytuł prawny.

W/w zaświadczenia winny być składane w oryginałach lub kopiach potwierdzonych za zgodność z oryginałem przez pracownika Działu Członkowsko – Mieszkaniowego.

3. Osoba przystępująca do przetargu winna posiadać dochód umożliwiający utrzymanie mieszkania i ponoszenie bieżących kosztów z tego tytułu.

Przeciętny miesięczny dochód wyliczony za ostatnie trzy miesiące na każdą osobę przewidzianą do zamieszkania nie może być niższy niż:

- w gospodarstwie jednoosobowym 150% kwoty najniższej emerytury,
- w gospodarstwie wieloosobowym 100% kwoty najniższej emerytury.

4. Za kwotę najniższej emerytury przyjmuje się kwotę obowiązującą w dniu ogłoszenia przetargu.

## § 10

1. Oferent może złożyć ofertę wyłącznie na jeden lokal.

## § 11

Ustalone wadium oferenci są zobowiązani wnieść w pieniądzu i dokonać wpłaty w kasie Spółdzielni najpóźniej do godz. 14<sup>00</sup> dnia poprzedzającego dzień przeprowadzenia przetargu.

## § 12

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w przypadku:

- zakończenia postępowania przetargowego wszystkim jego uczestnikom z wyjątkiem wygrywającego,
- wycofania oferty z przetargu, jeżeli nastąpiło to przed datą jego przeprowadzenia,
- odwołania przetargu,
- w uzasadnionych przypadkach, na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni.

2. Oferent traci wadium w razie nie dokonania wpłat, o których mowa w § 7 pkt 3 w terminie do 30 dni od daty przeprowadzenia przetargu. W takim przypadku na lokal zostanie rozpisany kolejny przetarg.
3. Kwota wadium zaliczana jest wygrywającemu na poczet należnych wpłat.

### § 13

1. Oferenci zobowiązani są do zapoznania się z treścią niniejszego Regulaminu i przestrzegania jego postanowień.
2. Treść Regulaminu jest jawna i udostępniona w siedzibie Zarządu Spółdzielni i stronie internetowej Spółdzielni.

### § 14

1. Przetarg przeprowadzany jest jednoetapowo jako konkurs ofert.
2. Komisja podejmuje następujące czynności:
  - stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
  - ustala liczbę złożonych w terminie ofert,
  - dokonuje otwarcia złożonych ofert.
3. Komisja odrzuca oferty jeżeli:
  - zostały złożone po terminie podanym w ogłoszeniu,
  - nie zostało wpłacone wadium w sposób określony w § 11,
  - nie odpowiadają warunkom przetargu, określonym w § 9 ust. 2,
  - są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści, rzetelności podanych danych, a także zawierają przeróbki lub skreślenia,
4. Komisja może odrzucić ofertę w przypadku:
  - stwierdzenia faktu, iż oferent zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe posiadając tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego,
  - jeżeli w ciągu ostatniego roku oferent uzyskał w wyniku przetargu przeprowadzonego przez MGSM „Perspektywa” w Rudzie Śląskiej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego a następnie zbył lokal.
5. Zgłoszenie jednej oferty jest warunkiem wystarczającym do odbycia przetargu. Obecność oferenta nie jest obowiązkowa.
6. Na podstawie złożonych dokumentów Komisja dokonuje kwalifikacji ofert, które zostaną dopuszczone do przetargu. W razie odrzucenia oferty należy sporządzić wzmiankę w protokole wraz z podaniem przyczyn.
7. W przypadku, gdy na dany lokal złożono tylko jedną ofertę, a zawiera ona wady formalne, Komisja może wyrazić zgodę na dokonanie uzupełnień oferty w trakcie przeprowadzanego przetargu.
8. Komisja ma prawo do zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru.
9. Kryterium rozstrzygającym przetarg jest wysokość oferowanej ceny za pierwszeństwo zawarcia umowy.

### § 15

1. W razie stwierdzenia, że więcej niż jedna oferta zawiera tę samą cenę za pierwszeństwo zawarcia umowy, Komisja przeprowadzi pomiędzy tymi oferentami licytację.
2. Licytacja jest ustna, a postąpienie nie może być mniejsze niż 1 % wysokości ceny za pierwszeństwo zawarcia umowy. Licytację uważa się za rozstrzygniętą, jeżeli nikt nie dokonuje już postąpienia pomimo trzykrotnego wezwania przez prowadzącego przetarg. Wygrywającym przetarg jest oferent, który wylicytował najwyższą cenę.

3. W przypadku nieobecności oferentów dopuszczonych do licytacji, decyzję w sprawie rozdysponowania lokalu podejmuje Komisja.

#### §16

Z przeprowadzonego przetargu Komisja sporządza protokół, który powinien zawierać:

- oznaczenie miejsca i czasu przeprowadzenia przetargu,
- imiona i nazwiska Członków Komisji,
- listę złożonych ofert,
- listę ofert niezakwalifikowanych do przetargu z podaniem przyczyny odmowy,
- określenie oferty wygrywającej przetarg,
- wnioski i oświadczenia osób obecnych,
- podpisy Członków Komisji.

#### § 17

1. W razie braku rozstrzygnięcia postępowania przetargowego przeprowadza się kolejny przetarg, przy czym cena wywoławcza za pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zostaje obniżona do 80% tej wartości.
2. W razie zakończenia kolejnego postępowania przetargowego i nie wyłonienia nabywcy przeprowadza się następny przetarg, przy czym cena za pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zostaje obniżona do 2/3 tej wartości.

### **Rozdział III**

#### ***Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.***

#### § 18

1. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zwanego dalej „prawem lokatorskim” następuje w drodze umowy zawieranej w formie pisemnej przez Spółdzielnię z osobą wygrywającą przetarg.
2. Podstawą zawarcia umowy na warunkach niniejszego Regulaminu jest złożenie deklaracji członkowskiej oraz opłacenie wpisowego i udziałów, zgodnie z postanowieniami Statutu.

#### § 19

Dla lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych przejętych nieodpłatnie przez Spółdzielnię w trybie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, wkład mieszkaniowy odpowiada 50 % wartości rynkowej lokalu.

#### § 20

Wkład mieszkaniowy oraz ustaloną w drodze przetargu cenę za pierwszeństwo ustanowienia prawa lokatorskiego osoba wygrywająca przetarg jest zobowiązana wpłacić w terminie 30 dni od daty przeprowadzenia przetargu.

#### § 21

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego, o której mowa w § 19 określa rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego.
2. Koszty wykonania operatu pokrywa osoba wygrywająca przetarg, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

## **Rozdział IV**

### **Najem lokali mieszkalnych**

#### § 22

Komisja może podjąć decyzję o zasiedleniu lokalu na podstawie umowy najmu w następujących przypadkach:

- dla lokatorów wykwaterowywanych z budynków przeznaczonych do likwidacji z powodu ich naturalnego zużycia, szkód wywołanych ruchem zakładu górniczego lub innych przyczyn wyłączeń z eksploatacji,
- przeznaczenia lokalu na lokal socjalny,
- dla lokatorów deklarujących chęć zamiany mieszkania lub którym zaproponowano objęcie mieszkania o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie,

kierując się następującymi kryteriami:

- dotychczasowymi warunkami mieszkaniowymi,
- stanem rodzinnym,
- wysokością osiągniętych dochodów.

#### § 23

1. Komisja może przeznaczyć do zasiedlenia w drodze umowy najmu lokale o złym stanie technicznym, które nie nadają się do zasiedlenia w drodze przetargu lub w oparciu o § 22.
2. Wykaz mieszkań o takim przeznaczeniu ustalany jest na posiedzeniach Komisji i w terminie do 7-dni od daty posiedzenia Komisji jest ogłaszany na tablicach ogłoszeń w Biurze Zarządu Spółdzielni, Rejonach Obsługi Nieruchomości i stronie internetowej Spółdzielni.
3. Wnioski zainteresowanych tą formą najmu zawierające:
  - dane osobowe (imię, nazwisko, adres, stan cywilny),
  - informacje (zaświadczenia) o dochodach i zatrudnieniu,
  - uzasadnienie wniosku,rozpatrywane będą na posiedzeniach Komisji.

#### § 24

Osoba, której zaproponowano objęcie lokalu mieszkalnego na podstawie decyzji Komisji w oparciu o § 23 zobowiązana jest wykonania pełnego zakresu remontu określonego w zawartej umowie remontowej przy jednoczesnym zwolnieniu z opłat czynszowych ( za wyjątkiem mediów) na okres 2-ch miesięcy. Zarząd Spółdzielni na wniosek zainteresowanego może zadecydować o przedłużeniu okresu zwolnienia z czynszu na okres dłuższy niż 2-mce.

## **Rozdział V**

### **Postanowienia porządkowe i końcowe**

#### § 25

Regulamin wchodzi w życie z dniem .01.10.2008r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej:

Sekretarz Rady Nadzorczej:

.....

.....