

REGULAMIN
PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CICHY KĄCIK” WE WROCŁAWIU

§ 1

Na podstawie § 50 ust 1 pkt 26 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza ustala zasady i tryb przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

§ 2

1. Za przygotowanie i przeprowadzenie przetargu odpowiada Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd może powierzyć organizację i przeprowadzenie przetargu Administracji Osiedla i w tym celu powołuje na każdym Osiedlu komisję przetargową, w skład której wchodzi:

2.1 w Osiedlu Staromiejskim :

Przewodniczący Komisji	- Kierownik Osiedla
Zastępca Przew. Komisji	- Zastępca Kierownika Osiedla
Sekretarz	- Specjalista ds. eksploatacji lokali użytkowych
Członek	- przedstawiciel Rady Nadzorczej
Członek	- przedstawiciel Rady Osiedla

2.2 w Osiedlu Bolkowsko – Kruszwickim :

Przewodniczący Komisji	- Z-ca Kierownika Osiedla
Zastępca Przew. Komisji	- Główna Księgowa Osiedla
Sekretarz	- Specjalista ds. eksploatacji lokali użytkowych
Członek	- przedstawiciel Rady Nadzorczej
Członek	- przedstawiciel Rady Osiedla

2.3 w Osiedlu „Muchobór” :

Przewodniczący Komisji	- Kierownik Osiedla
Zastępca Przew. Komisji	- Specjalista ds. inwestycyjno- budowlanych
Sekretarz	- St. administrator
Członek	- przedstawiciel Rady Nadzorczej
Członek	- przedstawiciel Samorządu Mieszkańców danej nieruchomości

§ 3

Zarząd Spółdzielni organizuje przetarg w celu wyboru najkorzystniejszej oferty (uzyskania najwyższej stawki eksploatacyjnej) na najem lokalu użytkowego.

§ 4

1. Przedmiotem przetargu jest ustalenie stawki eksploatacyjnej netto za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu użytkowego, będącej podstawą do wyliczenia miesięcznego czynszu.
2. Miesięczny czynsz najmu składa się z następujących elementów:
 - a) stawki eksploatacyjnej określonej w ust. 1;
 - b) podatków pośrednich: od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie, VAT - w wysokości ustalonej odrębnymi przepisami.
3. Miesięczny czynsz wylicza się mnożąc powierzchnię całkowitą lokalu przez elementy składowe określone w ust.2.
1. Oprócz miesięcznego czynszu najemca obowiązany jest do wnoszenia opłat dodatkowych za dostarczone media tj.: centralne ogrzewanie, zimną i ciepłą wodę, energię elektryczną według faktycznego zużycia.

§ 5

Administracja Osiedla przygotowuje wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do przetargu, z wysokością wadium, terminem i miejscem przeprowadzenia przetargu.

§ 6

1. Informacja o organizacji przetargu zostaje podana w ogłoszeniu opublikowanym w miejscowej prasie, stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w Administracji Osiedla.
2. Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:
 - 1) nazwę Spółdzielni i Administracji Osiedla oraz adres,
 - 2) przedmiot przetargu, tj. adres lokalu i jego powierzchnię,
 - 3) określenie branży niedozwolonych,
 - 4) określenie wysokości i sposobu wpłaty wadium,
 - 5) miejsce i termin składania pisemnych ofert w zalakowanych kopertach (z możliwością ich składania do 1 godziny przed przetargiem)
 - 6) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
 - 7) zastrzeżenie, że ogłaszającemu przetarg przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty oraz odwołania, unieważnienia przetargu bez podania przyczyn, uznania przetargu za niedający rezultatu,
 - 8) wzmiankę o obowiązku zapoznania się z regulaminem przeprowadzania przetargu,
 - 9) ewentualnie inne warunki określone przez Zarząd Spółdzielni.

§ 7

Wadium ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni.

§ 8

Do przetargu mogą przystąpić wszystkie podmioty gospodarcze, za wyjątkiem:

- 1) Dotychczasowego najemcy użytkującego lokal , którego przetarg dotyczy jeżeli wynajmujący wypowiedział najem bez zachowania terminu wypowiedzenia z przyczyn :
 - a) Najemca wykraczał w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom współżycia społecznego,
 - b) Najemca używał lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonał zmian naruszających substancję lokalu lub budynku,
 - c) Najemca zalegał z zapłatą czynszu za okres dłuższy niż dwa pełne okresy płatności lub gdy wartość zaległych opłat przekraczała wysokość dwukrotnego czynszu.
- 2) Podmiotów gospodarczych, które w sposób rażący nie wywiązywały się z regulowania należności finansowych wobec Spółdzielni.

§ 9

1. Przystępujący do przetargu zobowiązany jest:
 - 1) wpłacić wadium w wysokości podanej w ogłoszeniu o przetargu,
 - 2) dokonać pisemnego przystąpienia do przetargu (złożenia oferty), które powinno zawierać:
 - określenie proponowanej wysokości jednostkowej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu,
 - dokumenty założycielskie przedsiębiorcy,
 - dowód wpłaty wadium.
2. Wszystkie dokumenty należy złożyć w zamkniętych kopertach w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.
3. Do czasu otwarcia ofert przechowuje się je zabezpieczone (zapieczętowane) w siedzibach Administracji Osiedli lub Zarządu (gdy przetarg dotyczy lokalu położonego w siedzibie Zarządu). Otwarcie ofert przed wyznaczonym terminem przetargu i ujawnienie ich treści przed tym terminem stanowią naruszenie reguł procedury przetargowej.

§ 10

Komisja przetargowa zobowiązana jest do:

- 1) zapoznania uczestników z regulaminem przeprowadzania przetargów przed przystąpieniem do licytacji,
- 2) określenia wyjściowej jednostkowej stawki czynszu najmu, nie niższej od najwyższej stawki ofertowej,

- 3) określenia minimalnej i maksymalnej wysokości postępień stawki przetargowej,
- 4) stwierdzenia prawidłowości i kompletności złożonych dokumentów przez oferentów,
- 5) sporządzenia protokołu z przeprowadzenia przetargu.

§ 11

1. Przetarg odbywa się w drodze licytacji ustnej przeprowadzonej przez komisję powołaną przez Zarząd Spółdzielni.
2. Warunkiem odbycia przetargu jest stawienie się co najmniej jednego licytanta.
3. Warunkiem skuteczności przetargu jest złożenie oferty z propozycją stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu nie niższej niż koszty utrzymania lokalu ponoszone przez Spółdzielnię.
4. W przypadku nie stawienia się żadnego oferenta, dopuszcza się swobodny wybór oferenta na podstawie złożonej pisemnej oferty. Proponowana w ofercie wysokość jednostkowej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu nie może być niższa niż koszty utrzymania lokalu ponoszone przez Spółdzielnię.

§ 12

1. Przeprowadzenie licytacji poprzedzone jest otwarciem ofert i dokonaniem ich oceny przez komisję przetargową publicznie w obecności oferentów zgodnie z wymaganiami ogłoszenia o przetargu.
2. W toku dokonywania oceny złożonych ofert komisja może żądać udzielenia przez oferentów dodatkowych wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich dokumentów.
3. Komisja poprawia oczywiste omyłki w tekście oferty, niezwłocznie zawiadamiając o tym oferenta.
4. Komisja odrzuca ofertę, jeżeli:
 - 1) nie odpowiada ona wymaganiom określonym w niniejszym regulaminie,
 - 2) oferent nie zgadza się na poprawienie oczywistej omyłki w tekście oferty,
5. Z tytułu odrzucenia ofert oferentom nie przysługują żadne roszczenia przeciwko Spółdzielni.
6. W wypadku stwierdzenia prawidłowości i kompletności złożonych ofert oraz spełnienia pozostałych wymogów regulaminu komisja przystępuje do licytacji.

§ 13

1. Przetarg wygrywa uczestnik, który zgłosił najwyższą cenę w czasie licytacji i uzyskał przybicie – co znajduje odzwierciedlenie w protokole komisji przetargowej.
2. Wygrywający przetarg winien w terminie ustalonym przez komisję, ale nie później niż w ciągu 3 dni roboczych od daty zatwierdzenia przetargu przez Zarząd, zawrzeć umowę najmu.

3. Wygrywający przetarg obowiązany jest w dacie podpisania umowy najmu wpłacić kaucję stanowiącą zabezpieczenie spełnienia warunków umowy, nie niższą niż jednomiesięczny, wylicytowany czynsz najmu.
4. Wysokość kaucji ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni.
5. Po rozwiązaniu umowy najmu, kaucja zostaje zwrócona najemcy, po potrąceniu zaległości w opłatach za używanie lokalu.

§ 14

1. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet czynszu, a wadium wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu jest zwracane przelewem na konto bankowe oferenta.
2. Wygrywający przetarg, który nie zgłosił się w terminie określonym w § 13 ust. 2 do zawarcia umowy najmu, traci nabyte w drodze przetargu uprawnienia oraz traci prawo do zwrotu wpłaconego wadium.
3. Prawo do wadium traci również wygrywający przetarg w razie rezygnacji z objęcia lokalu po zamknięciu przetargu i sporządzeniu protokołu z przetargu.

§ 15

1. W przypadku rezygnacji przez wygrywającego przetarg, lokal zostaje ponownie zgłoszony do przetargu.
2. W przypadku dwukrotnej bezskuteczności ogłoszonego przetargu Zarząd może zawrzeć umowę najmu lokalu użytkowego po przeprowadzeniu negocjacji z oferentem.

§ 16

Uczestnik, który wygrał przetarg na lokal użytkowy i nie zawarł umowy na najem lokalu, nie może brać udziału w powtórny przetargu na ten lokal.

§ 17

Komisja przetargowa sporządza protokół z przetargu podpisany przez wszystkich jej członków, a także wygrywającego przetarg.

§ 18

Zarząd Spółdzielni może unieważnić przetarg bez podania przyczyn oferentowi .

§ 19

Integralną część regulaminu stanowi:

- wzór ogłoszenia o przetargu na najem lokali użytkowych załącznik nr 1
- wzór oświadczenia oferenta o zapoznaniu się z dokumentacją przetargową załącznik nr 2
- wzór umowy najmu lokalu użytkowego załącznik nr 3

§ 20

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28 lutego 2019 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik” we Wrocławiu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.01.2015 r.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Andrzej Stępniewski

**Przewodnicząca
Rady Nadzorczej**

Renata Biernatowska