

# **REGULAMIN**

## **przetargu na ustalenie stawki czynszowej za najem lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej " Nowy Prokocim "**

### **Postanowienia ogólne**

#### § 1

1. Na przetarg wystawiane są lokale użytkowe wolne w sensie prawnym i fizycznym. W uzasadnionych przypadkach na przetarg może być wystawiony lokal użytkowy zajęty prawnie lub fizycznie, ale który w znanym Spółdzielni terminie zostanie zwolniony prawnie i fizycznie i to zwolnienie nie budzi wątpliwości.
2. Niniejszy regulamin nie dotyczy wynajmu lokali na potrzeby własne /gospodarcze/ pomieszczenia piwniczne i strychowe - dla mieszkańców danego budynku.
3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może podjąć decyzję o odstąpieniu od przetargu na najem lokalu użytkowego powiadamiając jednocześnie Prezydium Rady Nadzorczej. Zarząd składa wniosek wraz z uzasadnieniem na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej w celu podjęcia stosownej uchwały.

#### § 2

1. Organizatorem przetargu jest Zarząd Spółdzielni.
2. W celu przeprowadzenia przetargu Zarząd powołuje komisję przetargową w składzie:
  - członek Zarządu - przewodniczący komisji,
  - radca prawny,
  - kierownik Działu Administracji,
  - inspektor ds. administracyjnych.
3. W przetargu uczestniczy przedstawiciel Rady Nadzorczej z głosem doradczym.
4. Nieobecność przedstawiciela wymieniona w pkt. 3 nie wstrzymuje prac komisji.
5. Zarząd Spółdzielni w godzinach pracy Spółdzielni udostępnia zainteresowanym lokal przeznaczony do przetargu jak również udziela wszelkich informacji związanych z przetargiem.

### § 3

Organizator przetargu przeprowadza przetarg w następujących formach:

- 1) przetarg ustny (licytacja),
- 2) przetarg ofertowy.

### § 4

1. W przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne lub prawne prowadzące lub mogące prowadzić działalność gospodarczą.
2. W przetargu nie mogą brać udziału członkowie komisji przetargowej ich małżonkowie i dzieci jak również członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

### § 5

1. Przed przystąpieniem do przetargu Zarząd Spółdzielni dokonuje ustalenia wysokości minimalnej stawki czynszowej wywoławczej dla danego lokalu przy uwzględnieniu wysokości aktualnych stawek czynszowych obowiązujących w innych lokalach Spółdzielni oraz w danym rejonie miasta.
2. Przy ustalaniu minimalnej stawki czynszowej Zarząd Spółdzielni oprócz okoliczności, o których mowa w ust. 1 winien brać także pod uwagę wyposażenie, powierzchnię i atrakcyjność danego lokalu.
3. Wynajęcie lokalu w wyniku przetargu nie może nastąpić za stawkę niższą od stawki wywoławczej. Stawka może być niższa od wywoławczej tylko w przypadku, gdy lokal nie znalazł najemcy przez okres dłuższy niż 30 dni pomimo działań Zarządu Spółdzielni. W drodze przetargu na wynajęcie lokalu użytkowego ustalana jest tylko kwota czynszu najmu, bez kosztów: centralnego ogrzewania, wody i kanalizacji, wywozu nieczystości, energii elektrycznej, gazu, telefonu.
4. „Osoba wygrywająca” przetarg zobowiązana jest do wniesienia do Spółdzielni, oprócz kwoty czynszu zaproponowanej w przetargu, zabezpieczenia na poczet ewentualnych roszczeń Spółdzielni wobec najemcy z tytułu czynszu najmu i innych zobowiązań. Wysokość zabezpieczenia każdorazowo ustala Zarząd Spółdzielni.
5. Kwota, o której mowa w ust. 4, wpłacona przez wygrywającego przetarg do Spółdzielni, podlega zwrotowi w przypadku rezygnacji z wynajęcia lokalu lub rozwiązania umowy najmu i nie zgłoszenia przez Spółdzielnię roszczeń, o których mowa w ust. 4.

## § 6

1. Zarząd Spółdzielni może ustalić wysokość wadium tytułem zabezpieczenia wykonania w terminie warunków przetargu, przy czym wadium to nie może być niższe niż jednomiesięczny czynsz najmu ustalony według stawki wywoławczej, o której mowa w § 5 ust. 1.
2. Wadium jest zwracane niezwłocznie po zakończeniu przetargu w wysokości wpłaconej kwoty w miejscu dokonania wpłaty.
3. Wadium nie jest zwracane osobom, które przetarg wygrały a nie wpłaciły zabezpieczenia, o którym mowa w § 5 ust. 4 w terminie ustalonym w umowie lub nie zawarły umowy najmu.
4. Wadium zwraca się w pełnej wysokości w sytuacji, gdy organizator odstąpił od przeprowadzenia przetargu bez podania przyczyn.
5. Wadium wpłacone przez osobę, która przetarg wygrała i zawarła umowę najmu i wpłaciła zabezpieczenie zalicza się na poczet kwoty czynszu najmu za dany lokal.

## § 7

1. Osoba prawna lub fizyczna, która wygrała przetarg winna przystąpić do zawarcia umowy w terminie 3 dni roboczych od dnia przetargu, pod rygorem utraty kwoty wpłaconej tytułem wadium.
2. Umowa winna być zawarta w terminie do 14 dni od daty przetargu. W uzasadnionych przypadkach termin ten może zostać przedłużony za zgodą obu stron.

## § 8

1. Zarząd Spółdzielni wyznacza termin przetargu oraz ogłasza obwieszczenie o przetargu.
2. Obwieszczenie o przetargu może być ogłoszone poprzez:
  - a. ogłoszenie w jednej z gazet codziennych
  - b. ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni
  - c. ogłoszenie na lokalu do wynajęcia
  - d. ogłoszenie na tablicach w klatkach schodowych
3. Termin przetargu należy wyznaczyć tak, aby pomiędzy datą obwieszczenia o przetargu, a terminem przetargu upłynęło, co najmniej 14 dni. W pozostałych przypadkach wymienionych, w § 8 pkt 2 b, c, d, termin nie może być krótszy niż 7 dni.

#### § 9

Z posiedzenia komisji przetargowej Komisja sporządza protokół ze wskazaniem oferenta. Protokół winien być zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni z równoczesnym powiadomieniem Rady Nadzorczej.

#### § 10

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje kwotę równą stawce wywoławczej.

#### § 11

W razie odstąpienia przez osobę, która przetarg wygrała od zawarcia umowy, wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

#### § 12

Komisja przetargowa ma prawo unieważnienia przetargu w całości lub w części bez podania przyczyn.

#### § 13

Posiedzenia Komisji Przetargowej są protokołowane, które podpisują członkowie obecni na posiedzeniu.

Protokoły są przechowywane w siedzibie Rady Nadzorczej.

Niniejszy Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą  
w dniu 16.02.2011 r. Uchwała Nr 11 / 2011  
oraz zmiany uchwalone :  
w dniu 22.12.2014 r. Uchwała Nr 23 / 2014