

Regulamin przetargu oraz negocjacji stawek na najem lokali użytkowych w Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

§ 1

1. Lokale użytkowe stanowiące własność Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej mogą być użytkowane na podstawie zawartej umowy najmu.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o lokalu użytkowym należy przez to rozumieć również garaż w najmie.

§ 2

Lokale użytkowe mogą być wynajmowane w trybie przetargu ustnego lub negocjacji stawek. Wyboru trybu wynajmu dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 3

Przetarg może mieć charakter ograniczony lub nieograniczony. Przetarg będzie ograniczony jeśli Spółdzielnia określi rodzaj działalności, która może być prowadzona w lokalu przewidzianym do wynajęcia.

§ 4

Przetarg organizuje Zarząd Spółdzielni zamieszczając ogłoszenie o przetargu i powołując Komisję Przetargową w ilości 3 osób. W pracach Komisji Przetargowej mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej Cz.S.M. jako obserwatorzy.

§ 5

1. Ogłoszenie o przetargu Spółdzielnia zamieszcza na tablicach ogłoszeniowych w swojej siedzibie, na administracjach osiedlowych, na stronie internetowej Spółdzielni oraz portalach internetowych.
2. Ogłoszenie powinno zawierać:
 - a) nazwę i adres Spółdzielni,
 - b) rodzaj przetargu,
 - c) adres oraz powierzchnię lokalu użytkowego,
 - d) termin i miejsce przetargu oraz informację o możliwości oględzin lokalu,
 - e) informację o wysokości i terminie wpływu wadium na rachunek bankowy Spółdzielni,
 - f) stawkę wywoławczą,
 - g) informację o konieczności przedłożenia po rozpoczęciu przetargu wydruku z ewidencji przedsiębiorców lub rejestru sądowego w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej,
 - h) informację, że Zarząd ma prawo unieważnić przetarg bez podania przyczyny.
3. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż 14 dni od daty ukazania się ogłoszenia o przetargu.

§ 6

1. Zarząd Spółdzielni ustala wywoławczą stawkę najmu nie niższą niż ostatnio obowiązująca w stosunku do lokalu będącego przedmiotem przetargu.
2. W przypadku nie dojścia do skutku przetargu pierwszego ustnego dopuszcza się ogłoszenie przetargów kolejnych ze stawką wywoławczą za 1m² powierzchni niższą niż w poprzednich ogłoszeniach nie mniejszą niż koszty rzeczywiste ponoszone na danym lokalu.

3. W przypadkach uzasadnionych sytuacją rynkową Zarząd może obniżyć stawkę wywoławczą przy pierwszym przetargu do poziomu nie niższego niż koszty rzeczywiste.

§ 7

Postępowanie przetargowe, w którym do licytacji przystąpi jeden oferent uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny, o ile nastąpi jedno postąpienie.

§ 8

W przetargu nie mogą brać udziału członkowie Komisji Przetargowej, ich osoby bliskie oraz podmioty, w których członkowie Komisji, ich osoby bliskie są udziałowcami lub wspólnikami w spółkach stających do przetargu.

Przez osoby bliskie należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobionych oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 9

1. Oferenci biorący udział w przetargu obowiązani są wnieść wadium, przedłożyć wydruki, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt. g. oraz złożyć podpisaną klauzulę o przetwarzaniu danych i zaakceptowaniu zasad zawartych w niniejszym Regulaminie.

2. Dopuszcza się możliwość uczestniczenia w przetargu oferentów, reprezentowanych przez pełnomocników. Pełnomocnictwo powinno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie (poświadczone przez notariusza lub członka Zarządu Spółdzielni) i przedłożone Komisji Przetargowej po rozpoczęciu przetargu.

3. Wysokość wadium ustala Zarząd Spółdzielni w wysokości iloczynu powierzchni lokalu użytkowego (m²) i stawki wywoławczej.

4. Wadium wnoszone jest w polskich środkach płatniczych na rachunek bankowy Spółdzielni. Za datę wpłaty wadium uważa się datę wpływu na konto bankowe Spółdzielni, jednak nie później niż na jeden dzień przed przetargiem.

§ 10

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium niezwłocznie po zakończeniu przetargu:

a) wszystkim oferentom, z wyjątkiem tego, który wygrał przetarg,

b) oferentowi, który zrezygnował z udziału w przetargu,

c) wszystkim oferentom, w przypadku odwołania przetargu lub jego unieważnienia.

2. Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium, jeśli w terminie 7 dni od dnia wygrania przetargu uchyli się od zawarcia umowy najmu.

3. Wadium wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet kaucji. Wygrywający wnosi kaucję ustaloną decyzją Zarządu w wysokości nie mniejszej niż 3-miesięczny czynsz określony w umowie najmu.

4. Zwrot kaucji następuje po ustaniu stosunku najmu i uregulowaniu wszystkich zobowiązań wobec Spółdzielni.

§ 11

1. Oferenci biorący udział w przetargu zobowiązani są do zapoznania i zaakceptowania zasad zawartych w niniejszym Regulaminie i ich przestrzegania.

2. Regulamin winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni z chwilą ogłoszenia przetargu.

§ 12

1. Przetarg (ograniczony lub nieograniczony) ustny odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. W przetargu ustnym Przewodniczący Komisji rozpoczynający postępowanie przetargowe:
 - a) sprawdza tożsamość osób biorących udział w przetargu (lub pełnomocników) na podstawie dowodu osobistego lub paszportu oraz dokumenty określone w § 9 ust. 1 i 2,
 - b) podaje cenę wywoławczą oraz wartość postąpienia,
 - c) licytacja w przetargu (nieograniczonym i ograniczonym) ustnym odbywa się przez zgłoszenie co najmniej jednego postąpienia dopóki, mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych zgłoszeń.
3. Postąpienie w licytacji wynosi 5 % stawki wywoławczej ustalonej zgodnie z § 6 niniejszego Regulaminu z zaokrągleniem do pełnych złotych w górę.

§ 13

Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół, który powinien zawierać:

- 1) skład Komisji Przetargowej,
- 2) miejsce i datę przetargu,
- 3) stawkę wywoławczą,
- 4) wysokość stawki wylicytowanej,
- 5) dane oferenta wygrywającego przetarg,
- 6) oświadczenie oferenta, który wygrał przetarg, że znane są mu warunki najmu i użytkowania lokalu,
- 7) podpisy Komisji Przetargowej.

§ 14

Wylicytowane z oferentem wygrywającym przetarg warunki najmu stanowią podstawę do sporządzenia umowy najmu.

§ 15

1. W przypadku przeprowadzenia dwóch przetargów zakończonych wynikiem negatywnym Zarząd może wynająć lokal w trybie bezprzetargowym.
2. Wysokość stawki najmu w przypadku zastosowania trybu określonego w ust. 1 ustala się w wyniku negocjacji.

§ 16

1. Ustalenie stawki najmu w drodze negocjacji, poza sytuacją określoną w § 15 ust. 2 dotyczy również lokali, co do których nie ogłoszono przetargu i na które zostały złożone oferty na podstawie ogłoszenia umieszczonego na stronie internetowej Spółdzielni, tablicach ogłoszeniowych lub portalach internetowych.
2. W przypadku rezygnacji najemcy z najmu lokalu i jednoczesnego złożenia wniosku o najem przez innego oferenta, Zarząd może przystąpić do negocjacji stawek z tym oferentem bez konieczności zamieszczania ogłoszeń, o których mowa w ust. 1.
3. Wysokość stawki ustalonej w drodze negocjacji nie może być niższa niż koszty rzeczywiste ponoszone na danym lokalu.
4. W uzasadnionych przypadkach Zarząd upoważniony jest do obniżenia stawki czynszu poniżej poziomu wskazanego w ust. 3. W takim przypadku umowa najmu nie może być zawarta na okres dłuższy aniżeli dwa lata.

5. Najemca wnosi kaucję ustaloną przez Zarząd w wysokości nie mniejszej niż 3-miesięczny czynsz określony w umowie najmu.

6. Za zgodą Zarządu dopuszcza się możliwość wniesienia kaucji w formie poręczonego weksla in blanco, opiewającego na kwotę nie mniejszą niż 3-miesięczny czynsz określony w umowie najmu.

7. W przypadku lokali o znacznej powierzchni Zarząd może wyrazić zgodę na rozłożenie kaucji na raty.

§ 17

Wynegocjowane z oferentem warunki stanowią podstawę do zawarcia umowy najmu.

§ 18

Po zgonie najemcy lokalu użytkowego, Spółdzielnia może zawrzeć umowę najmu z jego prawnym spadkobiercą, z pominięciem procedury przetargowej, pod warunkiem prowadzenia przez spadkobiercę działalności gospodarczej. W przypadku braku ofert spadkobierców do najmu lokali stosuje się postanowienia ogólne Regulaminu.

§ 19

Oferent biorący udział w przetargu zobowiązuje się do zachowania poufności i nie rozpowszechniania osobom trzecim nie będącym uczestnikami postępowania przetargowego wszelkich informacji dotyczących przebiegu przetargu, których ujawnienie mogłoby narazić Czeladzką Spółdzielnię Mieszkaniową lub osoby biorące udział w postępowaniu przetargowym na szkodę.

§ 20

Traci moc „Regulamin przetargu na najem lokali użytkowych w Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi w dniu 18.11.2014 r. Uchwałą Nr 41/XI/2014.

§ 21

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr. 29/IX/2018 dnia 24.09.2018 r.

2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Uchwała nr²⁹...../IX/2018
**Rady Nadzorczej Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Czeladzi z dnia 24.09.2018 roku.**

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu przetargu oraz negocjacji stawek na najem lokali użytkowych.

Na podstawie § 23 ust. 1 pkt 24 Statutu Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi

**Rada Nadzorcza
uchwala:**

§ 1

Zatwierdzić Regulamin przetargu oraz negocjacji stawek na najem lokali użytkowych, o treści jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§3

Z chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc „Regulamin przetargu oraz negocjacji stawek na najem lokali użytkowych” zatwierdzony Uchwałą 41/XI/2014 z dnia 18.11.2014 r.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

mgr Arkadiusz Wójcik



Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Zbigniew Kocot

