

REGULAMIN
W SPRAWIE ZASAD ORGANIZOWANIA PRZETARGÓW NA NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH
W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "KOLEJARZ" W SŁUPSKU

.....

Na podstawie § 90 ust. 1 oraz § 47 ust. 1 pkt 14 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Słupsku, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Słupsku uchwaliła niniejszy Regulamin w sprawie zasad organizowania przetargów na najem lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Słupsku.

§ 1.

Postanowienia Ogólne

1. Decyzję o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do wynajęcia podejmuje Zarząd Spółdzielni poprzez podjęcie uchwały.
2. Oddanie lokalu mieszkalnego w najem poprzedza się przeprowadzeniem przetargu ustnego lub ofertowo-ustnego w celu uzyskania najkorzystniejszego czynszu najmu.
3. Przedmiotem przetargu jest ustalenie stawki czynszu najmu za najem 1 m² powierzchni użytkowej danego lokalu.
4. W uchwale, o której mowa w ust. 1, Zarząd określa wysokość wadium oraz cenę wywoławczą stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przeznaczonego do przetargu.
5. W przypadku, gdy do ogłoszonego przetargu nikt nie przystąpi, można odstąpić od przeprowadzenia kolejnego przetargu. W takim przypadku decyzję o wyborze najemcy i warunkach finansowych w zakresie najmu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
6. Zarząd może odstąpić od przeprowadzenia przetargu w przypadku, gdy dotychczasowy najemca lokalu wypowie lub rozwiąże umowę najmu za porozumieniem stron i jednocześnie wskaże kolejnego najemcę, który zobowiąże się przejąć lokal w istniejącym stanie technicznym według dotychczasowej lub wyższej stawki czynszu najmu. Prawo to nie przysługuje najemcy, który posiada wymagalne zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni.
7. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby prawne, osoby fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, które posiadają przeterminowane zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni.

§ 2.

Komisja Przetargowa

1. Przetargi, o których mowa w § 1 ust. 2 przeprowadza komisja w składzie: członek Zarządu Spółdzielni i pracownik sekcji ds. eksploatacji.
2. Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół, który następnie zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 3.

Ogłoszenie

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, w prasie lokalnej, ewentualnie w innych miejscach.
2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1 powinno zawierać:
 - a) opis i lokalizację lokalu mieszkalnego, którego dotyczy przetarg;

- b) rodzaj przetargu (ustny czy ofertowo-ustny)
- c) cenę wywoławczą stawki czynszu najmu za 1 metr kwadratowy lokalu mieszkalnego;
- d) wysokość wadium oraz sposób i termin dokonania wpłaty na poczet wadium,
- e) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu, a w przypadku przetargu ofertowo-ustnego także termin i miejsce składania ofert.
- f) zastrzeżenie o wykluczeniu z przetargu osób, które posiadają przeterminowane zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni;
- g) zastrzeżenie, że Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny;
- h) informację o możliwości zapoznania się z projektem umowy najmu w siedzibie Spółdzielni;
- i) kontakt do osoby udzielającej informacji o przetargu.

§ 4. Wadium

1. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są wnieść przed przystąpieniem do przetargu wadium i posiadać w dniu przetargu kserokopię dowodu wpłaty tego wadium.
2. Wadium wpłacone przez oferenta wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet opłat za lokal będący przedmiotem przetargu.
3. Wadium wpłacone przez pozostałych uczestników, którzy nie wygrali przetargu, podlega zwrotowi w terminie 7 dni od daty przeprowadzenia przetargu, w wartości nominalnej.
4. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni i nie podlega zwrotowi w przypadku, gdy nie zostaną spełnione, przez wyłonionego w drodze przetargu Najemcę, warunki określone w § 7 ust. 1, 3 i 5 niniejszego regulaminu.

§ 5. Przetarg ustny

1. Przetarg uważa się za ważny, gdy przystąpi do niego – wpłacając wadium – co najmniej jedna osoba i zaoferuje stawkę czynszu najmu nie niższą niż stawka wywoławcza, o której mowa w § 3 ust 2 pkt c) niniejszego Regulaminu.
2. Przystępujący do przetargu, oprócz wpłaty wadium, zobowiązany jest zapoznać się ze stanem technicznym lokalu oraz projektem umowy najmu sporządzonej przez Spółdzielnię. Skutki nie zapoznania się przed przetargiem ze stanem technicznym lokalu i projektem umowy obciążają przystępującego do przetargu.
3. Komisja Przetargowa:
 - a) odczytuje warunki przetargu, m.in. informuje, że poza wylicytowanym czynszem najmu przyszły Najemca zobowiązany będzie wносить do Spółdzielni opłaty za lokal, w tym media, jak osoba posiadająca prawo własności tego lokalu, bez uwzględniania pożytków z działalności Spółdzielni;
 - b) sprawdza tożsamość osób stawających do przetargu i sporządza listę,
 - c) stwierdza prawidłowość wniesienia wadium,
 - d) dopuszcza do uczestnictwa w przetargu wyłącznie osoby spełniające wszystkie warunki przetargu,
 - e) przeprowadza licytację.
4. Przetarg rozpoczyna się od podania ceny wywoławczej. Postąpienie polega na zaoferowaniu nie mniej niż 1 % wysokości wywoławczej stawki czynszu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek groszy.
5. Zaoferowana wysokość stawki za najem 1 m² lokalu przestaje wiązać uczestników przetargu, jeżeli inny uczestnik zaoferował stawkę wyższą.
6. Przetarg wygrywa uczestnik, który zaoferował najwyższą stawkę czynszu za 1 m² lokalu, jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszych postąpień, nie zaoferowano wyższej stawki.

7. Zarząd zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu, na każdym etapie jego postępowania, bez podania przyczyn.
8. Uczestnicy przetargu mogą być reprezentowani przez pełnomocnika, na podstawie pisemnego pełnomocnictwa.

§ 6.

Przetarg ofertowo - ustny

1. Przetarg uważa się za skuteczny, gdy przystąpi do niego, składając ofertę, co najmniej jedna osoba, spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu i zaoferuje stawkę czynszu najmu nie niższą niż stawka wywoławcza, o której mowa w § 3 ust 2 pkt c) niniejszego Regulaminu.
2. Oferta powinna zawierać:
 - a) imię i nazwisko oraz adres oferenta albo nazwę firmy oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna;
 - b) datę sporządzenia oferty;
 - c) oświadczenie, że oferent zapoznał się z regulaminem przetargu i projektem umowy najmu;
 - d) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i deklaruje przejęcie lokalu w obecnym stanie - w przypadku wygrania przetargu, oraz że znane mu są pozostałe opłaty za lokal, które zobowiązany będzie wносить poza czynszem najmu;
 - e) oferowaną cenę czynszu najmu za 1 m² lokalu;
 - f) kserokopię dowodu wpłaty wadium;
 - g) numer telefonu, adres poczty email oferenta;
 - h) oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych w celu przeprowadzenia przetargu oraz zawarcia umowy najmu.
3. Przetarg ofertowo – ustny składa się z części niejawnej i jawnej.
4. W części niejawnej komisja przetargowa dokonuje otwarcia ofert, które wpłynęły do Spółdzielni, sprawdza ich kompletność i kwalifikuje do części jawnej przetargu.
5. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów.
6. W części jawnej komisja przetargowa podaje liczbę złożonych ofert, zapoznaje uczestników przetargu z treścią ofert, tj. wysokością oferowanych stawek za najem lokalu i przeprowadza przetarg ustny w trybie określonym w § 5, przy czym za stawkę wywoławczą przyjmuje się najwyższą oferowaną stawkę czynszu najmu za 1 m². W przypadku gdy nikt z uczestników nie zaoferuje w przetargu ustnym wyższej stawki, zwycięzcą przetargu zostaje osoba, która zaoferowała najwyższą stawkę w ofercie pisemnej

§ 7.

Umowa najmu

1. Po pozytywnym rozstrzygnięciu przetargu – wyłonieniu Najemcy, strony, w terminie 14 dni zawierają umowę najmu lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 5.
2. Umowę z Najemcą zawiera Zarząd Spółdzielni.
3. Umowa najmu może być zawarta po wpłaceniu kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu wyliczonego wg stawki wylicytowanej w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Zarząd Spółdzielni upoważniony jest do obniżenia w/w kaucji, jednak nie poniżej jednomiesięcznego czynszu najmu.
5. W przypadku, gdy oferent nie uiści kaucji w określonym przez Spółdzielnię terminie, Zarząd Spółdzielni odstępuje od podpisania umowy i unieważnia postępowanie przetargowe z tym oferentem.
6. W przypadku zaistnienia przesłanek, o których mowa w § 7 ust 5, Spółdzielnia ma prawo zawrzeć umowę z oferentem, którego proponowana stawka czynszu najmu była kolejną najwyższą w tym samym przetargu lub może ogłosić ponowny przetarg.


Duda

§ 8.

Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Statutu Spółdzielni oraz Kodeksu Cywilnego.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ


.....
Andrzej Sikorski

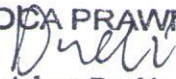
PRZEWODNICZĄCA RADY NADZORCZEJ


.....
Zenona Mazurczyk

Projekt *Regulaminu* prawidłowy
pod względem formalno-prawnym.

Słupsk, dnia *17.10.2017r.*

RADCA PRAWNY


Adam Dudź