

Regulamin

przeprowadzania przetargów i wyboru najemców lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” w Tomaszowie Mazowieckim.

§ 1.

1. Wynajmowanie lokali użytkowych następuje w drodze:
 1. ustnego przetargu nieograniczonego,
 2. konkursu ofert,
 3. z wolnej ręki.
2. Ogłoszenie o przetargu lub konkursie ofert dokonuje Zarząd Spółdzielni w prasie.

§ 2.

W ogłoszeniu o przetargu lub konkursie ofert Spółdzielnia określa:

1. rodzaj, termin i miejsce przetargu,
2. charakterystykę lokalu użytkowego i jego lokalizację,
3. poziom wywoławczy stawki podstawowej wysokość wadium,
4. sposób i termin wpłacenia wadium,
5. obowiązek złożenia w dniu przetargu zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o nie zaleganiu w opłatach podatków,
6. informację o możliwości zapoznania się z regulaminem przeprowadzania przetargów obowiązującym w Spółdzielni,
7. zastrzeżenie, że Spółdzielni przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta i odstąpienia od przetargu bez podania przyczyn.

§ 3.

Nieograniczony przetarg ustny odbywa się w formie ustnej licytacji.

§ 4.

1. Przedmiotem przetargu jest wysokość stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej
2. Stawka podstawowa nie obejmuje podatku VAT oraz opłat za:
 1. wodę i odprowadzanie ścieków,
 2. centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 3. energię elektryczną,
 4. wywóz nieczystości stałych.

§ 5.

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne.

§ 6.

W przetargu nie mogą wziąć udziału osoby zalegające w opłatach na rzecz Spółdzielni z tytułu używania lokalu mieszkalnego bądź użytkowego, lub z tytułu świadczonych przez Spółdzielnię usług.

§ 7.

1. Warunkiem uczestniczenia w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości i w czasie określonym przez Spółdzielnię.
2. Wysokość wadium jest zależna od wielkości lokalu i jego atrakcyjności, nie niższa jednak niż trzymiesięczna opłata za najem lokalu, wynikająca z przemnożenia powierzchni użytkowej lokalu przez stawkę wywoławczą podaną w ogłoszeniu o przetargu.
3. Osobom, które nie wygrały przetargu wadium zostaje zwrócone nie później niż w ciągu trzech dni od dnia przetargu.
4. Wadium osoby, która wygrała przetarg zalicza się na poczet zabezpieczenia, które powinno być złożone do czasu zawarcia umowy, w wysokości trzykrotnej wartości miesięcznego czynszu. Zabezpieczenie Spółdzielnia wpłaca na swój rachunek bankowy, płatny na każde żądanie (awista), z przeznaczeniem na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Spółdzielni po zakończeniu najmu.
5. Na wniosek osoby wygrywającej przetarg wadium może zostać zwrócone, po złożeniu przez nią zabezpieczenia wekslowego w postaci weksła in blanco, poręczonego przez dwóch poręczycieli. Poręczycielami mogą być osoby, z których każda posiada stałe dochody – co najmniej w wysokości dwukrotnej wartości najniższego krajowego wynagrodzenia miesięcznego ogłaszanego przez GUS.
6. W razie uchylenia się od wniesienia zabezpieczenia i podpisania umowy przez osobę, która wygrała przetarg, wadium ulega przepadkowi.
7. Po zakończeniu najmu, złożone zabezpieczenie zostanie zwrócone najemcy w wysokości wpłaconego nominalu – bez odsetek – o ile nie wystąpią okoliczności określone w p.4 niniejszego paragrafu.
8. Przystępujący do przetargu tracą wadium, jeżeli:
 1. przystąpią do przetargu i są nieobecni podczas licytacji – przez przystąpienie do przetargu rozumie się wpłacenie wadium,
 2. żadna z osób przystępujących do licytacji nie zgłosi postąpienia.

§ 8.

Przetarg uznaje się za ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje stawkę wyższą od stawki wywoławczej.

§ 9.

Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej.

§ 10.

Przetarg wygrywa osoba, która zaoferuje najwyższą stawkę podstawową opłaty, po trzykrotnym wywołaniu.

§ 11.

1. W przypadku wpłynięcia co najmniej dwóch ofert, Spółdzielnia informuje oferentów o dacie rozpatrzenia ofert oraz obowiązku uprzedniego zapoznania się z obowiązującym w Spółdzielni regulaminem przetargów.
2. W przypadku rozpatrywania ofert stosuje się odpowiednio przepisy paragrafów 4,5,6 i 7.
3. W przetargu ofertowym Komisja Przetargowa zastrzega sobie prawo indywidualnych negocjacji z oferentami.

§ 12.

1. Przetarg i rozpatrzenie ofert przeprowadza Komisja Przetargowa, w obecności co najmniej 5 członków, która czuwa nad jego właściwym przebiegiem i zakończeniem.
2. Z przeprowadzonego przetargu lub rozpatrzenia ofert Komisja Przetargowa sporządza protokół.
3. Spółdzielnia ma prawo unieważnienia przetargu lub konkursu ofert bez podania przyczyny.

§ 13.

Osoba, która wygrała przetarg lub, której oferta została wybrana przez Komisję Przetargową, podpisuje ze Spółdzielnią umowę najmu najpóźniej w ciągu 7 dni od daty przetargu lub wyboru oferty.

§ 14.

1. Przekazanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie uzgodnionym między stronami.
2. Opłaty za lokal ponoszą: zdający do daty zdania, a przyjmujący od daty przejęcia lokalu.

§ 15.

Spółdzielnia ma prawo zastrzec rodzaj działalności w lokalu przeznaczony do wynajęcia – w celu wyeliminowania uciążliwości dla otoczenia.

§ 16.

Spółdzielnia może odstąpić od ogłoszenia przetargu i dokonać wyboru najemcy z wolnej ręki, w szczególności:

1. w przypadku lokali trudno-zbywalnych, jeżeli ogłoszony wcześniej przetarg nie doszedł do skutku z braku chętnych,
2. na lokale mało atrakcyjne, jeżeli dotychczasowy najemca wskaże następcę, który przejmie lokal co najmniej na warunkach nie gorszych od dotychczasowych, nie powodując tym samym przestoju lokalu,

3. jeżeli dotychczasowy najemca wskaże następcę, który przejmując lokal bez przestoju zaferuje stawkę podstawową najwyższą z dotychczas osiągniętych przez Spółdzielnię na lokalach porównywalnych.

§ 17.

Wynajem lokali w pomieszczeniach piwnicznych lub dzierżawa terenów pod punkty handlowo-usługowe typu „kiosk” o powierzchni do 25 m², nie wymagają przeprowadzenia przetargu. Pierwszeństwo mają członkowie Spółdzielni zamieszkali w danym osiedlu.

§ 18.

Wszystkie unormowania zawarte w niniejszym regulaminie odnoszą się również odpowiednio do przetargów przeprowadzanych na dzierżawę terenów, z tą różnicą, że postąpienie, o którym mowa w § 9, nie może wynosić mniej niż:

1. 0,50 zł/m² - przy powierzchni terenu do 200 m²,
2. 0,20 zł/m² - przy powierzchni terenu powyżej 200 m².

Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” w Tomaszowie Mazowieckim z mocą obowiązującą od dnia 10.02.2010r.

Traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 19.12.1996r. z późniejszymi zmianami.