

**Krzycka Spółdzielnia
Mieszkaniowa
we Wrocławiu**

REGULAMIN W SPRAWIE ZASAD NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH

Rozdział I. Postanowienia wstępne.

§ 1

1. Postanowienia regulaminu określają tryb i warunki doboru najemców lokali użytkowych – sprawy dzierżawy terenu i miejsc pod reklamy należą do decyzji Zarządu.
2. Spółdzielnia może wynająć lokal wyłącznie na podstawie umowy najmu określając szczegółowe warunki najmu lokalu.

§ 2

1. Lokale mogą być wynajmowane osobom prawnym i osobom fizycznym.
2. Lokale mogą być wynajmowane na podstawie przetargu ustnego lub pisemnego (konkursu ofert) organizowanego przez Zarząd Spółdzielni.
3. Decyzja o rodzaju przetargu należy do Zarządu Spółdzielni.
4. Termin przetargu należy wyznaczyć tak, aby między datą obwieszczenia a terminem przetargu upłynęło co najmniej 14 dni kalendarzowych.

§ 3

1. Przedmiotem przetargu pisemnego są podane w ogłoszeniu o przetargu warunki na jakich ma zostać zawarta umowa najmu lokalu użytkowego. W szczególności dotyczą one wysokości stawki czynszu i sposobu użytkowania lokalu.

2. Przedmiotem przetargu ustnego, tzw. licytacji jest uzyskanie przez ogłaszającego przetarg najkorzystniejszej wysokości miesięcznej stawki czynszu.
3. Stawkę wywoławczą czynszu za najem 1 m² lokalu użytkowego określa się każdorazowo w ogłoszeniu o przetargu.

§ 4

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej, na wystawie lokalu do wynajęcia oraz w prasie lokalnej.
2. Ogłoszenie powinno zawierać:
 - a) nazwę i adres Spółdzielni,
 - b) określenie trybu przetargu,
 - c) określenie przedmiotu objętego przetargiem (krótki opis lokalu użytkowego tj. jego adres, powierzchnię, informacja o branży),
 - d) stawkę wywoławczą zł/m² netto,
 - e) oznaczenie terminu oględzin lokalu lub dane do kontaktu z pracownikiem udzielającym informacji o lokalu i terminie oględzin,
 - f) miejsce i termin rozpoczęcia przetargu,
 - g) zastrzeżenie swobodnego wyboru oferenta bądź unieważnienia przetargu w całości bez podania przyczyny,
 - h) wysokość wadium oraz termin i miejsce jego wpłaty,
 - i) miejsce wyłożenia niniejszego Regulaminu,
 - j) opis sposobu przygotowywania oferty,
 - k) określenie czasu związania ofertą.
3. W ogłoszeniu przetargu pisemnego, dodatkowo należy podać miejsce i termin składania ofert oraz opis sposobu przygotowywania ofert.

§ 5

1. Wadium płatne jest przelewem na konto podane w ogłoszeniu.
2. Po zakończeniu postępowania przetargowego, w terminie 7 dni Spółdzielnia zwraca wadium uczestnikom przetargu, z wyjątkiem wygrywającego przetarg.
3. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni, jeżeli:
 - a) oferent, którego oferta zostanie przyjęta, uchyli się od zawarcia umowy najmu w terminie wskazanym przez Spółdzielnię;
 - b) żaden z oferentów nie zaoferuje stawki czynszu równej co najmniej stawce wywoławczej.
4. Wszelkie podatki i opłaty związane z zawarciem umowy najmu obciążają najemcę.

§ 6

1. Przedmiot najmu, prawa i obowiązki stron, okres najmu oraz wysokość opłat winny być określone w umowie najmu.
2. Umowę z najemcą zawiera Zarząd Spółdzielni niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu (wyborze oferty).
3. Umowę najmu lokalu należy podpisać w terminie czternastu dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, pod rygorem utraty praw do lokalu wynikających z wygrania przetargu oraz związanym z tym zagrożeniem przepadku wpłaconego wadium na rzecz ogłaszającego przetarg.

§ 7

1. Przetarg organizuje i przeprowadza Komisja Przetargowa.
2. Zarząd powołuje co najmniej 2 osobową Komisję, wyznaczając jej Przewodniczącego. O powołaniu Komisji Zarząd informuje członka prezydium Rady Nadzorczej. Do udziału w pracach Komisji Rada Nadzorcza może delegować swojego upoważnionego przedstawiciela.
3. Członkowie komisji przetargowej składają oświadczenie, że:
 - a) nie pozostają z Oferentem w takim stosunku faktycznym lub prawnym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności;
 - b) przed upływem trzech lat od daty ogłoszenia o przetargu nie pozostawali w stosunku pracy lub zlecenia z Oferentem albo byli członkami władz oferenta.
4. Komisja zobowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu i do przeprowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

Rozdział II. Postępowanie przetargowe.

§ 8

1. W licytacji mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne.
2. W przetargu biorą udział tylko oferenci, którzy wpłacili wymagane wadium.
3. Oświadczenie woli w imieniu uczestnika może składać sam uczestnik, bądź osoba umocowana, która przedłoży stosowne pełnomocnictwo, z notarialnie poświadczonym podpisem mocodawcy.

PRZETARG PISEMNY – KONKURS OFERT

§ 9

1. Oferta w przetargu pisemnym powinna zawierać:
 - a) imię i nazwisko lub nazwę (firmę) oferenta,
 - b) pełnomocnictwo do reprezentowania oferenta w przetargu chyba, że podmiot ubiegający się o lokal bierze udział w przetargu (tzn. podpisuje ofertę) osobiście tj. we własnym imieniu,
 - c) następujące dokumenty, w zależności od rodzaju przedsiębiorcy:
 - zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub aktualny wypis z rejestru sądowego (wydane nie wcześniej niż 3 miesiące od daty przetargu,
 - oświadczenie czy oferent jest lub nie - płatnikiem VAT,
 - oświadczenie o niezaleganiu z płatnościami wobec ZUS i US oraz, że nie toczy się wobec oferenta postępowanie układowe, likwidacyjne bądź upadłościowe,
 - oświadczenie, że oferent zapoznał się z regulaminem przeprowadzania przetargu oraz z warunkami na jakich zostanie zawarta umowa najmu lokalu użytkowego a także oświadczenie, że warunki te przyjmuje bez zastrzeżeń – załącznik nr 1 do regulaminu,

- oświadczenie o okresie związania ofertą nie krótszy jednak niż 30 dni. Bieg terminu rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
- d) precyzyjne i ściśle określenie przedmiotu oferty, a w szczególności:
- rodzaj proponowanej działalności gospodarczej (branża),
 - wysokość proponowanej stawki czynszu netto za 1m² powierzchni użytkowej netto;
 - inne dodatkowe propozycje lub informacje jeżeli takie były wymagane,
 - dowód dokonania wpłaty wadium.
2. Wszystkie wymagane przez ogłaszającego przetarg dokumenty winne być dołączone do oferty w formie oryginału lub kopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez oferenta (osoby uprawnione do reprezentacji) i winny stwierdzać stan aktualny.
3. Oferty w formie pisemnej, w zamkniętych kopertach, należy składać w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu.

§ 10

1. Komisyjne otwarcie ofert następuje w dniu i miejscu podanym w ogłoszeniu przetargu.
2. Komisja Przetargowa rozpatrując złożone oferty:
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - b) ustala liczbę otrzymanych ofert.
3. O dopuszczeniu do konkursu ofert rozstrzyga Komisja Przetargowa, która otwiera koperty z ofertami, sprawdza spełnienie wymogów formalnych oraz analizuje i ocenia je pod względem merytorycznym. Komisja dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej, a następnie wyniki swojego rozstrzygnięcia przedstawia Zarządowi Spółdzielni.
4. Komisja unieważnia konkurs o ile żadna ze złożonych ofert nie jest przynajmniej równa stawce minimalnej.

§ 11

1. W przypadku ustalenia, że kilku oferentów przedstawiło podobne warunki, Komisja może przeprowadzić dodatkowe rozmowy z tymi oferentami zapisując w protokole ostatecznie zaproponowane przez tych oferentów warunki.
2. Z postępowania przetargowego wyklucza się Oferentów:
 - a) w stosunku do których otwarto likwidację lub których upadłość ogłoszono,
 - b) którzy zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,
 - c) którzy nie spełniają niżej wymienionych warunków udziału w postępowaniu:
 - powinni posiadać uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
 - złożyli nieprawdziwe informacje mające wpływ na wynik prowadzonego postępowania,
 - nie złożyli oświadczenia o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu,
 - nie wnieśli wadium.
3. Ogłaszający przetarg zawiadamia równocześnie oferentów, którzy zostali wykluczeni z postępowania przetargowego, podając uzasadnienie faktyczne i prawne.
4. Ofertę wykluczonego uznaje się za odrzuconą.

PRZETARG USTNY – LICYTACJA

§ 12

1. Przedmiotem przetargu ustnego, tzw. licytacji jest uzyskanie przez ogłaszającego przetarg najkorzystniejszej wysokości miesięcznej stawki czynszu za przeznaczony do oddania w najem lokal użytkowy.
2. Postanowienia §§ 5 i 9 regulaminu mają odpowiednie zastosowanie do przetargu ustnego.
3. Przetarg uznaje się za ważny bez względu na liczbę jego uczestników, jeżeli chociaż jeden oferent zaoferuje stawkę czynszu określoną jako wywoławczą.
4. Przed przystąpieniem do licytacji każdy uczestnik ma obowiązek zapoznać się z regulaminem przetargu oraz złożyć na ręce przewodniczącego komisji:
 - a) oświadczenie (stanowiące zał. nr 1 do niniejszego regulaminu) o zapoznaniu się z regulaminem i warunkami postępowania przetargowego oraz braku zastrzeżeń,
 - b) potwierdzenie wpłaty wadium określonego w ogłoszeniu,
 - c) pisemne oświadczenie, iż Oferent zapoznał się warunkami na jakich zostanie zawarta umowa najmu lokalu oraz że przystąpi do zawarcia umowy najmu lokalu w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.

§ 13

1. Licytacja odbywa się ustnie.
2. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera licytację podając jej uczestnikom:
 - a) warunki licytacji (cenę wywoławczą określoną jako cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i wysokość postąpienia),
 - b) uczestników licytacji sprawdzając jednocześnie tożsamości osób stawiających do przetargu lub ich pełnomocnictwa,
 - c) członków komisji.
3. Przewodniczący komisji rozpoczyna licytację od stawki wywoławczej powiększonej o minimalne postąpienie.
4. Uczestnicy licytacji zgłaszają ustnie coraz wyższe stawki, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego postąpienia. Wysokość postąpienia wynosi minimum 1 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. Stawka zaoferowana przez uczestnika licytacji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje stawkę wyższą.
6. Licytację wygrywa uczestnik, który zgłosił najwyższą kwotę.
7. Przewodniczący komisji zamyka licytację i ogłasza imię i nazwisko albo nazwę uczestnika, który wygrał licytację.

§ 14

1. Komisja przeprowadzająca licytację sporządza protokół, w którym określa:
 - a) termin, miejsce i przedmiot licytacji oraz datę sporządzenia protokołu,
 - b) wykaz uczestników licytacji,
 - c) imię, nazwisko i adres (lub nazwę firmy i jej siedzibę) uczestnika, który wygrał licytację lub stwierdzenie, że przetarg nie dał rezultatów (zamknięcie przetargu bez wybrania którejkolwiek z oferentów), bądź został odwołany lub unieważniony,
 - d) stawkę wywoławczą czynszu oraz najwyższą stawkę wylicytowaną w przetargu,

- e) podpisy członków komisji przetargowej i osoby wygrywającej lub wzmiankę o przyczynie braku podpisu.
- 2. Organizator (Zarząd Spółdzielni) może unieważnić licytację jeżeli uzna, że zostały naruszone zasady określone w niniejszym regulaminie.
- 3. Zatwierdzony przez Zarząd protokół z licytacji stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.
- 4. Licytacja jest ważna bez względu na liczbę uczestników.
- 5. Nieobecność przedstawicieli organów samorządowych nie wstrzymuje postępowania przetargowego, jeżeli zostali powiadomieni o terminie przetargu.

§ 15

- 1. Jeżeli przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 21 dni licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się kolejny przetarg.
- 2. Stawkę wywoławczą w drugim przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż 90% stawki wywoławczej określonej w § 3 ust. 3.
- 3. W przypadku zakończenia drugiego przetargu wynikiem negatywnym, w kolejnym przetargu można stawkę wywoławczą obniżyć do 80% ceny wywoławczej.
- 4. Jeżeli 3 kolejne przetargi na ten sam lokal zakończyły się wynikiem negatywnym, Zarząd Spółdzielni ma prawo dokonać wyboru najemcy z wolnej ręki w drodze negocjacji wysokości stawki.

Rozdział III. Postanowienia końcowe.

§ 16

- 1. Stawki czynszu za najem lokali ustala się:
 - a) w przypadku, gdy lokal został oddany w najem w wyniku przetargu pisemnego - w wysokości uzyskanej w wyniku wyboru najkorzystniejszej oferty,
 - b) w przypadku, gdy lokal został oddany w najem w wyniku przetargu ustnego - w wysokości najwyższej uzyskanej stawki czynszu,
 - c) w przypadku, gdy lokal został oddany w najem bez przetargu lub bez konkursu - w wysokości ustalonej w wyniku negocjacji.

§ 17

- 1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 11/2012 z 29 maja 2012 r. i wchodzi w życie z dniem 1 czerwca 2012 r.
- 2. Traci moc regulamin przetargów na najem lokali użytkowych oraz dzierżawę terenów i miejsc na zamieszczanie reklam zatwierdzony uchwałą RN nr 4/08 z 28 III 2008 r.

OŚWIADCZENIE

Niniejszym oświadczam, że zapoznałem się z warunkami i regulaminem przetargu i nie wnoszę do nich zastrzeżeń. Zapoznałem się również z istotnymi warunkami umowy najmu lokalu użytkowego, które w pełni akceptuję i zobowiązuję się podpisać umowę w wyznaczonym terminie w przypadku wygrania przetargu.

Ponadto stwierdzam, że w wyniku przeprowadzonych oględzin znany jest mi stan techniczny i wyposażenie interesującego mnie lokalu użytkowego. Informuję jednocześnie, że zgodnie z wymogami dokonałem wpłaty wadium w wymaganej wysokości i przedstawiam w załączeniu dowód wpłaty.

data i podpis osoby uprawnionej: