

# REGULAMIN PRZETARGÓW NA NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH, GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH W GARAZU WIELOSTANOWISKOWYM W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GŁUBCZYCACH

## § 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady przeprowadzania przetargów lub konkursów ofert na najem lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, zwanych dalej lokalami, będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej w Głubczycach.
2. Lokalem użytkowym jest pomieszczenie, w którym prowadzi się działalność: usługową, produkcyjną, handlową, biurową itp. lub które służy do zaspokajania potrzeb mieszkańców wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.
3. Szczegółowe warunki wynajmu lokalu określone są każdorazowo w umowach podpisanych przez obie strony umowy.
4. W przypadku, gdy Regulamin dopuszcza możliwość odstąpienia od przetargu, wówczas wybór najemcy i uzgodnienie warunków najmu następuje w wyniku negocjacji pomiędzy Spółdzielnią a najemcą.

## § 2

1. Podstawowym trybem najmu lokali jest przetarg.
2. Celem przetargu jest wyłonienie osoby zdecydowanej na najem lokalu, która zaproponowała najlepszą ofertę.

## § 3

1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni wybierając jedną z ofert lub negocjacji.
2. Przed rozpoczęciem przetargu organizator przetargu może odstąpić od jego przeprowadzenia bez podania przyczyn.
3. Przetarg winien mieć charakter publiczny, tzn. ogłoszenie o przetargu Zarząd Spółdzielni podaje do publicznej wiadomości co najmniej na 2 tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.
4. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacji o przetargach na kilka lokali lub nieruchomości.
5. Ogłoszenie o przetargu umieszcza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej, ewentualnie w innych środkach przekazu.
6. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać co najmniej:
  - adres (siedzibę) Spółdzielni,
  - zestawienie lokali przeznaczonych do wynajęcia,
  - charakterystykę lokali,
  - informację o ewentualnym wadium, warunkującym wzięcia udziału w przetargu,
  - wskazanie o obowiązku wpłacenia przez wygrywającego przetarg kaucji w wysokości ustalonej każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni.
  - określenie miejsca uzyskania szczegółowych informacji dotyczących lokali,
  - zastrzeżenie prawa unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.
7. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, jeżeli wpłacą wadium w terminie, miejscu i w formie wyznaczonej w ogłoszeniu przetargu oraz spełnią inne warunki podane w ogłoszeniu.

8. Do licytacji lub negocjacji, w imieniu innej osoby, konieczne jest przedstawienie Komisji przetargowej pisemnego pełnomocnictwa przed przystąpieniem do procedury przetargowej.
9. Zarząd ustala wysokość wadium z uwzględnieniem kosztów związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem przetargu.
10. Wadium w formie pieniądza może być wniesione w gotówce lub przelewem na konto Spółdzielni.
11. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, w tym także przetargu, który nie został rozstrzygniętym z zastrzeżeniem wymienionych w niniejszym regulaminie.
12. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg zalicza się na poczet czynszu.
13. Wadium nie podlega zwrotowi w przypadku, gdy:
  - a) Żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje co najmniej wywoławczej wysokości czynszu,
  - b) Uczestnik przetargu, który wygrał przetarg, uchyli się od zawarcia umowy.
14. Oferta złożona przez Uczestnika przetargu musi być wyrażona kwotowo – w złotych polskich.

#### § 4

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. Komisja Przetargowa powoływana jest w składzie minimum trzech osób, tj.:
  - przewodniczący Komisji,
  - zastępca przewodniczącego Komisji,
  - członek Komisji.
3. Zakończenie prac Komisji winno nastąpić w terminie do siedmiu dni roboczych liczonych od następnego dnia po otwarciu ofert.
4. Decyzje Komisji zapadają zwykłą większością oddanych głosów.
5. Komisja winna obradować w składzie ujawnionym na liście obecności dotyczącym tego posiedzenia.
6. Komisja dokonuje szczegółowej oceny oraz porównania złożonych ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub ustala, że żadna z ofert nie nadaje się do przyjęcia.
7. W dniu zakończenia pracy Komisji Przetargowej zostaje sporządzony protokół z przebiegu jej prac, który winien zawierać co najmniej:
  - datę i miejsce otwarcia oferty,
  - informację o liczbie złożonych i ważnych ofert,
  - szczegółowy opis złożonych ofert,
  - wskazanie najkorzystniejszej oferty lub ustalenie, że żadna z ofert nie nadaje się do przyjęcia,
  - podpisy członków Komisji, a także ewentualne zdanie odrębne.

#### § 5

1. W przetargu nie mogą brać udziału jako uczestnicy przetargu członkowie Komisji Przetargowej oraz ich małżonkowie, krewni i powinowaci.
2. Komisja Przetargowa jest zobowiązana do przeprowadzenia przetargu gdy weźmie w nim udział co najmniej jeden oferent.

#### § 6

1. Komisja przetargowa dokonując wyboru najkorzystniejszej oferty kieruje się ceną, rodzajem prowadzonej działalności i wiarygodnością oferenta.
2. Spółdzielnia bez zbędnej zwłoki powiadamia oferentów o rezultatach przetargu.
3. W przypadku wyboru oferenta zostaje sporządzona umowa najmu zgodna z ustaleniami przetargu. Wybrany oferent jest zobowiązany do podpisania umowy najmu w ciągu siedmiu dni roboczych liczonych od dnia bezpośredniego odebrania zawiadomienia o wyborze jego oferty lub od dnia zawiadomienia listem poleconym. Nie podpisanie umowy przez wybranego oferenta w wyznaczonym terminie skutkuje utratą wadium na rzecz Spółdzielni.
4. Zarząd Spółdzielni może unieważnić przetarg na każdym etapie przeprowadzanego przetargu, bez konieczności podania uzasadnienia.

## § 7

1. Najemca lokalu zobowiązuje się:
  - a) Opłacić czynsz najmu,
  - b) Ponościć opłaty tytułem kosztów dostawy mediów do lokalu.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest wpłacenie przez przyszłego najemcę na rachunek Spółdzielni kaucji zabezpieczającej.
3. Spółdzielnia przyjmuje kaucję tylko w formie pieniądza.
4. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
5. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. Kaucja podlega zwrotowi w kwocie nominalnej, nie podlega oprocentowaniu.
7. Spółdzielnia w przypadku lokali o dużej powierzchni i wysokiej kaucji zabezpieczającej oraz na prośbę Najemcy może jej zapłatę rozłożyć na raty, z tym że pierwsza rata płatna jest przed przejęciem lokalu, a następne w wyznaczonych przez Spółdzielnię terminach i ilości rat.
8. Najemca nie ma prawa podnając części lub całości lokalu bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.

## § 8

1. Przed przekazaniem lokalu Najemcy strony sporządzają protokół, w którym dokonują spisu wyposażenia oraz określają stan techniczny lokalu oraz znajdujących się tam urządzeń i instalacji. Protokół stanowi podstawę przy zdaniu lokalu.
2. Najemca zobowiązany jest zdać lokal czysty i uporządkowany w stanie nie pogorszonym.
3. Najemca nie ma roszczenia do Spółdzielni o zwrot kosztów przeprowadzonych w lokalu remontów i modernizacji, chyba, że wynika to z odrębnych umów z Zarządem Spółdzielni zawartych przed przystąpieniem do remontu lub modernizacji.

## § 9

1. Dopuszcza się pominięcie procedury przetargu ofert w przypadku:
  - a) rezygnacji z najmu lokalu użytkowego przez najemcę i złożenia oferty przez innego, potencjalnego najemcę, który zaoferuje stawkę czynszu najmu w wysokości nie

- niższej niż dotychczasowa,
- b) braku zainteresowania najmem lokalu użytkowego wystawionym w co najmniej dwóch przetargach.
  - c) lokali o małej atrakcyjności, tj. położonych na ostatnich kondygnacjach budynków wysokich, w podpiwniczeniach budynków oraz usytuowanych z dala od ciągów komunikacyjnych.
2. W sytuacjach określonych w ust. 1 pkt. b) i c) Zarząd Spółdzielni może zawrzeć umowę najmu ustalając wysokość stawki czynszu najmu w drodze negocjacji.

§ 10

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia

Rada Nadzorcza  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Głubczycach

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
*Zofia Sliwińska*

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
*Antoni Wysocki*

Sprawdzono pod względem  
formalno prawnym  
*Joanna Tokarska-Grzesik*  
radca prawny  
Joanna Tokarska-Grzesik