

REGULAMIN ZASAD I WARUNKÓW ZAWIERANIA UMÓW ORAZ PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA NAJEM LOKALI I TERENÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM NAD SŁUPIĄ” w Słupsku

§ 1

Na podstawie § 97 ust. 1-4 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza ustala zasady i tryb przeprowadzania przetargów na najem wolnych lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, dodatkowych pomieszczeń, a także miejsc postojowych zewnętrznych i innych terenów niezabudowanych znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

§ 2

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym wolne lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, dodatkowe pomieszczenia w budynkach a także miejsca postojowe zewnętrzne i dzierżawić inne tereny niezabudowane wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców wolnych lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym następuje w drodze przetargu przeprowadzanego według zasad zawartych w niniejszym regulaminie.
3. Odstąpienie od przeprowadzania kolejnych przetargów wymaga odrębnej decyzji Zarządu.
4. Upoważnia się Zarząd Spółdzielni do zawierania umów najmu i dzierżawy w drodze negocjacji w następujących przypadkach:
 - gdy co najmniej jeden przetarg dotyczący wolnych lokali użytkowych, garaży lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym nie był skuteczny,
 - najmu dodatkowych pomieszczeń w budynkach (dodatkowe piwnice i inne pomieszczenia, pralnie, suszarnie), a także miejsc postojowych zewnętrznych i innych terenów niezabudowanych na wniosek osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub posiada ona lokal stanowiący odrębną nieruchomość w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię.
5. Osoba zainteresowana najmem dodatkowych pomieszczeń w budynkach wyłącznie do własnego użytku (dodatkowe piwnice i inne pomieszczenia, pralnie, suszarnie) powinna dołączyć do wniosku o najem zgody pozostałych właścicieli lokali i osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali w danej klatce schodowej lub części budynku.
6. W przypadku niestawienia się żadnego oferenta, dopuszcza się swobodny wybór oferenta w drodze negocjacji na podstawie złożonej pisemnej oferty.
7. Jeżeli na najem nieruchomości nie zgłosił się żaden oferent ani w drodze przetargu ani w drodze negocjacji, a nieruchomość pozostaje nie wynajęta przez co najmniej miesiąc, Zarząd Spółdzielni jest upoważniony do zawarcia umowy o usługę pośrednictwa w najmie nieruchomości z podmiotem zajmującym się tego rodzaju działalnością, przy czym wynagrodzenie pośrednika nie może być wyższe niż miesięczny czynsz najmu nieruchomości i płatne jest po wynajęciu nieruchomości.

§ 3

1. Za przygotowanie i przeprowadzenie przetargu odpowiada Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd w celu przeprowadzenia przetargu powołuje komisję przetargową, w skład której wchodzi: Przewodniczący Komisji, Zastępca Przewodniczącego Komisji oraz Członek Komisji.

§ 4

Zarząd Spółdzielni organizuje przetarg w celu wyboru najkorzystniejszej oferty - uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu.

§ 5

1. Przedmiotem przetargu jest ustalenie stawki netto czynszu najmu za jeden metr kwadratowy powierzchni.
2. Oprócz miesięcznego czynszu najemca zobowiązany jest do pokrywania opłat za dostarczane media tj.: centralne ogrzewanie, zimną i ciepłą wodę oraz odbiór ścieków, energię elektryczną, gaz według faktycznego zużycia lub w części przypadającej na przedmiot najmu, a także opłat za utrzymanie nieruchomości wspólnej, odbiór odpadów, opłat na fundusz remontowy oraz podatku od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste gruntu w odpowiedniej części.
3. Należności określone w ust. 1-2 podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT wg zasad prawa powszechnego.

§ 6

1. Dział członkowsko – lokalowy przygotowuje:
 - a) wykaz nieruchomości przeznaczonych do przetargu, z wysokością wadium, terminem i miejscem przeprowadzenia przetargu.
 - b) wykaz nieruchomości do najmu w drodze negocjacji,
 - c) ogłoszenie o przetargu lub ogłoszenie o nieruchomościach do wynajęcia w drodze negocjacji.

§ 7

1. Informacja o organizacji przetargu zostaje podana na najmniej na dwa sposoby: ogłoszeniu opublikowanym w prasie lokalnej, ogłoszenie w serwisie internetowym, ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni oraz ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni.
2. Informacja o nieruchomości przeznaczonej do najmu w drodze negocjacji, może być umieszczona w ogłoszeniu na stronie internetowej spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz w ogłoszeniach umieszczanych na osiedlach lub klatkach schodowych budynków.
3. Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:
 - 1) nazwę Spółdzielni i Administracji Osiedla oraz adres,
 - 2) przedmiot przetargu, tj. adres lokalu i jego powierzchnię,
 - 3) określenie przeznaczenia nieruchomości,

- 4) określenie wysokości i sposobu wpłaty wadium,
- 5) miejsce i termin składania pisemnych ofert w zalakowanych kopertach,
- 6) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
- 7) zastrzeżenie, że ogłaszającemu przetarg przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty oraz odwołania, unieważnienia przetargu bez podania przyczyn, uznania przetargu za niedający rezultatu,
- 8) wzmiankę o obowiązku zapoznania się z regulaminem przeprowadzania przetargu,
- 9) ewentualnie inne warunki określone przez Zarząd Spółdzielni.

§ 8

Wadium ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni.

§ 9

Do przetargu mogą przystąpić wszystkie zainteresowane podmioty, za wyjątkiem:

- 1) dotychczasowego najemcy użytkującego lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, którego przetarg dotyczy, jeżeli wynajmujący wypowiedział najem bez zachowania terminu wypowiedzenia z poniższych przyczyn:
 - a) dotychczasowy najemca wykraczał w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom współżycia społecznego,
 - b) dotychczasowy najemca używał lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonał zmian naruszających substancję lokalu lub budynku,
 - c) dotychczasowy najemca zalegał z zapłatą czynszu za okres dłuższy niż dwa pełne okresy płatności lub gdy wartość zaległych opłat przekraczała wysokość dwukrotnego czynszu.
- 2) podmiotów gospodarczych i osób, które w sposób rażący nie wywiązywały się z regulowania należności finansowych wobec Spółdzielni.

§ 10

1. Przystępujący do przetargu zobowiązany jest:
 - 1) wpłacić wadium w wysokości podanej w ogłoszeniu o przetargu,
 - 2) dokonać pisemnego przystąpienia do przetargu (złożenia oferty), która powinna zawierać:
 - określenie proponowanej wysokości jednostkowej stawki netto czynszu najmu za 1 m² powierzchni,
 - dane oferenta,
 - dowód wpłaty wadium.
2. Wszystkie dokumenty należy złożyć w zamkniętych kopertach w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.

3. Do czasu otwarcia ofert przechowuje się je zabezpieczone (zapieczętowane) w siedzibie Spółdzielni. Otwarcie ofert przed wyznaczonym terminem przetargu i ujawnienie ich treści przed tym terminem stanowią naruszenie reguł procedury przetargowej.

§ 11

Komisja przetargowa zobowiązana jest do:

- 1) stwierdzenia prawidłowości i kompletności złożonych dokumentów przez oferentów,
- 2) wyboru najkorzystniejszej oferty
- 3) sporządzenia protokołu z przeprowadzenia przetargu.

§ 12

1. Przetarg odbywa się w drodze wyboru najkorzystniejszej oferty.
2. Warunkiem skuteczności przetargu jest złożenie jednej prawidłowej oferty.
3. Proponowana w ofercie wysokość jednostkowej stawki netto czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu nie może być niższa niż obowiązująca stawka w danym okresie określona w uchwale Rady Nadzorczej.

§ 13

1. Przeprowadzenie przetargu poprzedzone jest otwarciem ofert i dokonaniem ich oceny przez komisję przetargową.
2. W toku dokonywania oceny złożonych ofert komisja może żądać udzielenia przez oferentów dodatkowych wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich dokumentów.
3. Komisja poprawia oczywiste omyłki w tekście oferty, niezwłocznie zawiadamiając o tym oferenta.
4. Komisja odrzuca ofertę, jeżeli:
 - 1) nie odpowiada ona wymaganiom określonym w niniejszym regulaminie,
 - 2) oferent nie zgadza się na poprawienie oczywistej omyłki w tekście oferty,
5. Z tytułu odrzucenia ofert oferentom nie przysługują żadne roszczenia przeciwko Spółdzielni.
6. W wypadku stwierdzenia prawidłowości i kompletności złożonych ofert oraz spełnienia pozostałych wymogów regulaminu komisja przystępuje do wyboru najkorzystniejszej oferty.

§ 14

1. Przetarg wygrywa oferent, który zgłosił najkorzystniejszą ofertę, co znajduje odzwierciedlenie w protokole komisji przetargowej.
2. Wygrywający przetarg winien w terminie ustalonym przez komisję, ale nie później niż w ciągu 14 dni roboczych od daty zatwierdzenia przetargu przez Zarząd, zawrzeć umowę najmu.
3. Wygrywający przetarg obowiązany jest w dacie podpisania umowy najmu wpłacić kaucję stanowiącą zabezpieczenie spełnienia warunków umowy, nie niższą niż jednomiesięczny, wylicytowany czynsz najmu. Wysokość kaucji ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni.

4. Po rozwiązaniu umowy najmu, kaucja zostaje zwrócona najemcy, po potrąceniu zaległości w opłatach za używanie lokalu.

§ 15

1. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet czynszu, a wadium wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu jest zwracane przelewem na konto bankowe oferenta.
2. Wygrywający przetarg, który nie zgłosił się w terminie określonym w § 14 ust. 2 do zawarcia umowy najmu, traci nabyte w drodze przetargu uprawnienia oraz traci prawo do zwrotu wpłaconego wadium.
3. Prawo do wadium traci również wygrywający przetarg w razie rezygnacji z objęcia lokalu po zamknięciu przetargu i sporządzeniu protokołu z przetargu.

§ 16

1. W przypadku rezygnacji przez wygrywającego przetarg, lokal zostaje ponownie zgłoszony do przetargu.
2. W przypadku bezskuteczności ogłoszonego przetargu Zarząd może zawrzeć umowę najmu lokalu użytkowego po przeprowadzeniu negocjacji z oferentem.

§ 17

Uczestnik, który wygrał przetarg na lokal użytkowy lub miejsce postojowe i nie zawarł umowy na najem lokalu, nie może brać udziału w powtórny przetargu na ten lokal.

§ 18

Komisja przetargowa sporządza protokół z przetargu podpisany przez wszystkich jej członków.

§ 19

Zarząd Spółdzielni może unieważnić przetarg bez podania przyczyn.

§ 20

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu ____ kwietnia 2026 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Uchwała Rady Nadzorczej z dnia 18.10.2004 r. w sprawie zasad udostępniania terenów niezabudowanych, wolnych pomieszczeń spółdzielczych oraz lokali użytkowych na cele handlowo usługowe.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej SM „Dom nad Słupią”
w Słupsku

Dorota Wojnalik

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
SM „Dom nad Słupią” w Słupsku

Anna Siwicka

HADCA PRAWNY

Jarosław Krzyżanowski