

REGULAMIN
gospodarowania lokalami użytkowymi i piwnicznymi oraz dzierżawy działek gruntu
w Skierniewickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

I. Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi i piwnicznymi
oraz dzierżawy działek

§ 1

Regulamin określa zasady obowiązujące w Skierniewickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zwanej dalej "Spółdzielnią" w sprawach:

1. wynajmu:

- lokali użytkowych,
- lokali gospodarczych, którymi są lokale użytkowe znajdujące się na XI piętrach budynków wysokich oraz lokale użytkowe znajdujące się w budynku przy ul. Norwida 8 powyżej parteru,
- lokali piwnicznych, którymi są wolne lokale w piwnicach,

2. dzierżawy działek gruntów,

3. przeprowadzania przetargu na wyłonienie najemcy lokali użytkowych.

§ 2

1. Ustalenie osoby najemcy lokalu użytkowego oraz wysokości stawki czynszu za najem, oprócz lokali gospodarczych i piwnicznych, dokonuje się w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ust. 3.

2. Stawka wywoławcza czynszu najmu winna wynikać m.in. z atrakcyjności lokalizacji, rodzaju działalności, jaka ma być lub może być prowadzona w danym lokalu, wielkości lokalu.

3. Spółdzielnia może odstąpić od przetargu i zawrzeć umowę najmu z nowym najemcą, jeśli nowy najemca-przejmujący lokal :

- zawarł porozumienie z dotychczasowym najemcą co do rozliczenia nakładów poniesionych na lokal,
- godzi się przyjąć lokal bez konieczności ponoszenia przez Spółdzielnię kosztów napraw i remontów i zawrze ze Spółdzielnią umowę na warunkach obowiązujących dotychczasowego najemcę, w szczególności w części dotyczącej stawki czynszu.

§ 3

1. W przypadku niewyłonienia najemcy w pierwszym przetargu z powodu braku ofert, Spółdzielnia ogłasza drugi przetarg, zmniejszając stawkę wywoławczą czynszu do poziomu umożliwiającego wyłonienie najemcy, a w szczególnych przypadkach (zupełny brak zainteresowania lokalem) odstępując od ustalania stawki wywoławczej czynszu.

2. W przypadku niewyłonienia najemcy w drugim przetargu, Zarząd Spółdzielni może wynająć lokal bez ogłaszania kolejnych przetargów, ustalając stawkę czynszu w wysokości proponowanej przez osoby ubiegające się o najem lokalu.

§ 4

1. Najem lokali gospodarczych i piwnicznych odbywa się na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni po otrzymaniu oferty na taki najem.

2. Wysokość stawki czynszu za najem, o którym mowa w ust.1, powinna być uzależniona m.in. od położenia lokalu, przeznaczenia najmowanego lokalu i jego wielkości.

§ 5

1. Dzierżawa wolnych działek gruntu będących własnością lub w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni odbywa się na podstawie decyzji zarządu Spółdzielni po otrzymaniu oferty na dzierżawę.

2. Wysokość stawki czynszu za dzierżawę działki gruntu, o której mowa w pkt.1 powinna być uzależniona m.in. od położenia działki, przeznaczenia działki i jej wielkości.

§ 6

1. Z najemcami lokali i dzierżawcami działek Spółdzielnia zawiera pisemną umowę najmu lub dzierżawy.
2. Stawki czynszu i dzierżawy powinny podlegać corocznej waloryzacji o wskaźnik cen towarów i usług. Zastrzeżenie waloryzacji winno znaleźć się w umowie najmu lub dzierżawy. W szczególnych przypadkach Spółdzielnia może odstąpić od waloryzacji.

II. Zasady przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych

§ 7

1. Pisemny przetarg nieograniczony przeprowadza komisja przetargowa, zwana dalej "Komisją".
2. W skład komisji wchodzi:
 - wyznaczeni przez zarząd czterej pracownicy Spółdzielni, w tym radca prawny,
 - wyznaczeni przez radę Nadzorczą dwaj jej członkowie.
3. Spośród pracowników wymienionych w pkt.2 ppkt.1 Zarząd wyznacza przewodniczącego Komisji i jego zastępcę.
4. Do zadań przewodniczącego należy: zwoływanie posiedzeń komisji, prowadzenie prac komisji, w tym jej posiedzeń, podpisywanie protokołów z posiedzeń komisji. W przypadku nieobecności przewodniczącego jego obowiązki wykonuje zastępca przewodniczącego.
5. Komisja może skutecznie wykonywać swoje obowiązki w przypadku obecności na posiedzeniu co najmniej czterech członków, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy.
6. O ogłoszeniu przetargu informowane jest prezydium Rady Nadzorczej.

§ 8

1. Ogłoszenie o przetargu Spółdzielnia ogłasza w prasie lokalnej, a w przypadku szczególnej potrzeby, w prasie ogólnopolskiej lub w innych środkach masowego przekazu, co najmniej na 10 dni przed upływem terminu składania ofert.
2. W ogłoszeniu o przetargu należy podać co najmniej:
 - przedmiot przetargu, w tym powierzchnię użytkową lokalu i adres,
 - termin składania ofert,
 - datę rozpatrzenia ofert,
 - wysokość, sposób składania, miejsce i termin wnoszenia wadium,
 - wywoławczą stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i opłat za c.o., z.w. i c.w.),
 - informację, że Spółdzielnia może odstąpić od przetargu w każdym czasie bez podawania przyczyn,
 - termin, w jakim osoba wyłoniona w przetargu jest zobowiązana zawrzeć umowę najmu,
 - sposób informowania o wynikach przetargu.

§ 9

W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji oraz osoby bliskie tym osobom. Osobami bliskimi są : małżonkowie, krewni w linii prostej, krewni w linii bocznej do drugiego stopnia oraz powinowaci w linii prostej.

§ 10

Wadium:

- ustala się w wysokości, która nie może być niższa niż wysokość jednomiesięcznego czynszu określonego w § 8 pkt. 5,
- zostaje zaliczone na poczet czynszu osoby wyłonionej w wyniku przetargu jako najemca, po zawarciu umowy najmu,
- zostaje w całości zwrócone osobom, które nie zostały wyłonione jako najemcy w terminie 7 dni od decyzji Zarządu; informacja o zwrocie wadium w kasie Spółdzielni lub na wskazany rachunek bankowy zostanie umieszczona w powiadomieniu, o którym mowa w § 15,
- przepada w całości na rzecz Spółdzielni, gdy osoba wygrywająca przetarg nie zawrze umowy najmu w terminie 7 dni od ogłoszenia wyników przetargu.

§ 11

1. Oferty składa się w zaklejonej kopercie z zaznaczeniem na niej adresu lokalu, którego oferta dotyczy.
2. Oferent uprawniony jest do złożenia tylko jednej oferty.
3. Oferta musi zawierać:
 - imię, nazwisko i adres oferenta w przypadku osoby fizycznej lub nazwę firmy i siedzibę Oferenta w przypadku osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną,
 - datę sporządzenia oferty,
 - proponowaną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (bez podatku VAT i opłat za c.o., c.w. i z.w.), nie niższą niż cena wywoławcza stawki czynszu, o której mowa w § 3 pkt. 5,
 - oświadczenie, że oferent:
 - zapoznał się z warunkami podanymi w ogłoszeniu o przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
 - wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych (w przypadku osoby fizycznej),zapoznał się ze stanem technicznym lokalu,
 - proponowany sposób wykorzystania lokalu.

§ 12

1. Do przeprowadzenia przetargu wystarczy zgłoszenie jednej oferty spełniającej warunki określone w § 12.
2. Komisja przetargowa przedstawia bez rozpatrzenia oferty, które :
 - nie odpowiadają warunkom przetargu,
 - są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do istotnych postanowień ich treści, a także zawierają przeróbki i skreślenia.
3. Po stwierdzeniu, że do Spółdzielni wpłynęła co najmniej jedna podlegająca rozpatrzeniu oferta, Komisja:
 - w części jawnej dla uczestników przetargu ustala liczbę otrzymanych ofert, sprawdza, czy każdy uczestnik przetargu wpłacił wniośł prawidłowo wadium oraz jaką zaproponował stawkę czynszu,
 - w części niejawnej dla uczestników przetargu dokonuje analizy złożonych ofert, wskazując najkorzystniejszą, szczególnie pod względem stawki czynszu i sposobu wykorzystania lokalu.

§ 13

1. Komisja sporządza protokół, który powinien zawierać :
 - oznaczenie miejsca, czasu i przedmiotu przetargu,
 - imiona i nazwiska osób wchodzących w skład komisji,
 - adres oraz imię i nazwisko lub nazwę wszystkich oferentów, a także zaproponowane przez nich ceny i inne istotne warunki zawarte w ofercie,
 - wnioski i oświadczenia oferentów obecnych na przetargu,
 - wnioski komisji, które umożliwiają Zarządowi SSM podjęcie decyzji o wyborze oferenta,
 - wzmiankę o odczytaniu protokołu,
 - podpis przewodniczącego komisji lub jego zastępcy,
 - datę podpisania protokołu, która jest datą zakończenia prac komisji.
2. Przewodniczący Komisji lub Zastępca przekazuje Zarządowi protokół, o którym mowa w pkt. 1 wraz z ofertami.

§ 14

Decyzje o wyborze najemcy lokalu użytkowego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 15

Ogłaszający przetarg powiadomi uczestników przetargu o jego wyniku lub zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru którejkolwiek oferty w terminie 7 dni od podjęcia decyzji.