

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:

- a) lokali użytkowych,
- b) lokali gospodarczych, którymi są lokale znajdujące się na XI piętrach budynków wysokich oraz lokale znajdujące się w częściach wspólnych pozostałych budynków, niebędące lokalami użytkowymi i piwnicami,
- c) 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:
 - 1) zawarł porozumienie z dotychczasowym najemcą co do rozliczenia nakładów poniesionych na lokal,
 - 2) 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 między innymi 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. Komisja przetargowa składa się z 5-8 osób w tym radcy prawnego-adwokata i 4 - 7 wyznaczonych przez Zarząd pracowników Spółdzielni:
 - 1) spośród pracowników wymienionych w ust. 2 Zarząd wyznacza przewodniczącego Komisji i jego zastępcę,
 - 2) 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,

- 3) komisja może skutecznie wykonywać swoje obowiązki w przypadku obecności na posiedzeniu co najmniej czterech członków, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy, obecność adwokata-radcy prawnego podczas posiedzenia komisji jest wymagana wyłącznie w przypadku gdy Przewodniczący uzna obecność za obowiązkową,
 - 4) w uzasadnionych przypadkach przewodniczący Komisji może korzystać z opinii pracowników Spółdzielni z określonego działu.
3. Członkami komisji przetargowej nie mogą być osoby, które:
 - 1) są członkami rodziny oferenta, jego prawnego zastępcy lub członka władz firmy ubiegającej się o zamówienie,
 - 2) w ciągu trzech lat przed rozpoczęciem przetargu pracowały u oferenta lub były we władzach firmy ubiegającej się o zamówienie,
 - 3) są pracownikami Spółdzielni odpowiedzialnymi za odbiór dostaw, usług i robót budowlano–remontowych obcym wykonawcom, będących przedmiotem danego przetargu.
 4. O ogłoszeniu przetargu informowane jest prezydium Rady Nadzorczej.
 5. Dopuszcza się możliwość udziału w przetargach członków Rady Nadzorczej w charakterze obserwatorów, wyznaczanych przez przewodniczących komisji.
 6. Do zadań komisji przetargowej należy przeprowadzenie przetargu, przedstawienie najkorzystniejszej oferty, sporządzenie protokołu z wnioskami, które umożliwią Zarządowi SSM podjęcie decyzji o wyborze oferenta.
 7. O wynikach rozstrzygnięcia przetargu informowana jest Rada Nadzorcza.

§ 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:
 - 1) przedmiot przetargu, w tym powierzchnię użytkową lokalu i adres,
 - 2) termin składania ofert,
 - 3) datę rozpatrzenia ofert,
 - 4) wysokość, sposób składania, miejsce i termin wnoszenia wadium,
 - 5) wywoławczą stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i opłat za c.o., z.w. i c.w.),
 - 6) informację, że Spółdzielnia może odstąpić od przetargu w każdym czasie bez podawania przyczyn,

- 7) termin, w jakim osoba wyłoniona w przetargu jest zobowiązana zawrzeć umowę najmu,
- 8) 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 :

- 1) ustala się w wysokości, która nie może być niższa niż wysokość jednomiesięcznego czynszu określonego w § 8 pkt 2 ppkt 5,
- 2) zostaje zaliczone na poczet czynszu osoby wyłonionej w wyniku przetargu jako najemca, po zawarciu umowy najmu,
- 3) zostaje w całości zwrócone na konto bankowe osobom, które nie zostały wyłonione jako najemcy w terminie 7 dni od decyzji Zarządu.; informacja o zwrocie wadium na wskazany rachunek bankowy zostanie umieszczona w powiadomieniu, o którym mowa w § 15,
- 4) 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 :
 - 1) 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,
 - 2) datę sporządzenia oferty,
 - 3) 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 § 8 pkt 2 ppkt 5,
 - 4) 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 i nie wnosi żadnych uwag,
 - ewentualny remont lokalu wykona we własnym zakresie i na własny koszt,

- zrzeka się wszelkich roszczeń związanych z kosztami dotyczącymi remontu lokalu w stosunku do Spółdzielni,
- 5) proponowany sposób wykorzystania lokalu.

§ 12

1. Do przeprowadzenia przetargu wystarczy zgłoszenie jednej oferty spełniającej warunki określone w § 11.
2. Komisja przetargowa pozostawia bez rozpatrzenia oferty, które:
 - 1) nie odpowiadają warunkom przetargu,
 - 2) 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:
 - 1) w części jawnej dla uczestników przetargu ustala liczbę otrzymanych ofert, sprawdza, czy każdy uczestnik przetargu wniósł prawidłowo wadium oraz jaką zaproponował stawkę czynszu,
 - 2) 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:
 - 1) oznaczenie miejsca, czasu i przedmiotu przetargu,
 - 2) imiona i nazwiska osób wchodzących w skład komisji,
 - 3) adres oraz imię i nazwisko lub nazwę wszystkich oferentów, a także zaproponowane przez nich ceny i inne istotne warunki zawarte w ofercie,
 - 4) wnioski i oświadczenia oferentów obecnych na przetargu,
 - 5) wnioski komisji, które umożliwiają Zarządowi SSM podjęcie decyzji o wyborze oferenta,
 - 6) wzmiankę o odczytaniu protokołu,
 - 7) podpis przewodniczącego komisji lub jego zastępcy,
 - 8) 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.

Tekst jednolity niniejszego regulaminu sporządzono
w dniu 31.07.2024 r. uwzględniając zmiany wprowadzone
Uchwałą Nr 21/RN/2024 Rady Nadzorczej z dnia 29.07.2024 r.