

Regulamin wynajmu lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu

I. Zasady ogólne.

§1

1. Lokale użytkowe znajdujące się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” mogą być wynajmowane członkom Spółdzielni, jak również osobom niebędącym członkami, na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu przysługuje członkom Spółdzielni.

§2

Najemcy lokali wyłaniany są w drodze konkursu ofert, którego tryb i zasady uregulowane zostały w rozdziale II niniejszego regulaminu.

§3

Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu aprobaty Rady Nadzorczej może określić dla wskazanych lokali szczegółowe warunki ich użytkowania a także odstąpić od ogłoszenia konkursu ofert, jeżeli przemawiają za tym uzasadnione względy społeczne lub ekonomiczne.

§4

Umowy najmu z najemcami lokali zawiera Zarząd Spółdzielni. Umowy mogą być zawierane na czas nieokreślony lub na czas określony.

§5

Zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego winno być poprzedzone wniesieniem kaucji gotówkowej przez najemcę, zabezpieczającej ewentualne roszczenia Spółdzielni, stanowiącej trzykrotną wartość ustalonego czynszu najmu lub złożeniem weksla własnego bez protestu In blanco z co najmniej z dwoma poręczycielami, stanowiącego dziewięciokrotną wartość ustalonego czynszu najmu dla lokalu użytkowego.

§6

Koszty przystosowania i adaptacji lokalu ponosi najemca, po uzgodnieniu zakresu robót ze Spółdzielnią.

Koszty te nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią.

§7

Wszelkie przekształcenia prawne lub organizacyjne zaistniałe po stronie najemcy lokalu wymagają zawarcia nowej umowy najmu.

§8

Najemcy lokali, użytkujący je nadal po dniu rozwiązania umowy najmu, obowiązani są do zapłaty odszkodowania w wysokości dwukrotnej stawki czynszowej ustalonej dla zajmowanego przez nich lokalu, począwszy od następnego dnia po rozwiązaniu umowy do dnia faktycznego opuszczenia lokalu.

§9

1. Najemcy lokali mogą je podnajmować lub użyczać osobom trzecim wyłącznie po uzyskaniu zgody Spółdzielni.
2. Umowy podnajmu i użyczenia, o których mowa w ust. 1, wygasają z chwilą ustania umowy najmu, zawartej przez Spółdzielnię z najemcą lokalu.

II. Zasady przeprowadzania konkursu ofert.

§10

Najemcy lokali przewidzianych do wynajmu wyłaniany są w drodze konkursu ofert, którego celem jest wybór najkorzystniejszej oferty.

§11

Ogłoszenie o składaniu ofert dotyczących najmu lokali, zamieszczane są na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, a ponadto podaje się go do publicznej wiadomości przez zamieszczenie w prasie o zasięgu lokalnym bądź krajowym co najmniej na 2 tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§12

1. Ogłoszenie o składaniu ofert winno zawierać:
 - nazwę i adres Spółdzielni,
 - miejsce i termin składania ofert,
 - opis i lokalizację lokalu,
 - minimalną stawkę czynszu za 1 m², bez innych opłat,
 - cenę wywoławczą i wysokość wadium,
 - termin oraz sposób wpłacenia wadium,
 - informacje o warunkach, jakie muszą spełnić uczestnicy konkursu.
2. W ofercie winno być zawarte zastrzeżenie o prawie unieważnienia konkursu ofert bez podania przyczyny oraz swobodnego wyboru oferty.

§13

W konkursie ofert nie będą rozpatrywane oferty najemców lokali zalegających lub niepłacących regularnie czynszu najmu na przestrzeni ostatniego roku.

§14

Osoby składające oferty mają prawo do zapoznania się z dokumentacją i stanem technicznym danego lokalu oraz ze wzorem umowy najmu.

§15

Oferenci mają prawo składania ofert na najem więcej niż jednego lokalu lub części lokalu. Oferty winny być składane oddzielnie na każdy lokal, z podaniem lokalizacji w każdej ofercie.

§16

Oferta musi być podpisana przez oferenta gdy jest on osoba fizyczną lub osobą upoważnioną do składania oświadczeń woli, gdy oferent jest osobą prawną (podmiotem gospodarczym).

§17

Oferty winny być składane w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu, w zamkniętych i opieczetowanych kopertach.

§18

Oferta winna zawierać:

1. imię i nazwisko, adres oferenta lub nazwę i siedzibę jeżeli oferent jest osobą prawną,
2. datę sporządzenia ofert,
3. oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
4. oferowaną cenę netto za 1 m² wynajmowanej powierzchni,
5. proponowane przeznaczenie lokalu w przypadku lokalu użytkowego,
6. sposób realizacji innych, dodatkowych warunków podanych przez właściciela lokalu w ogłoszeniu o składaniu ofert,
7. zaświadczenie o prowadzonej działalności w przypadku lokalu użytkowego,
8. kserokopię wpłaty wadium.

§19

Oferty mogą być wycofane najpóźniej w przeddzień otwarcia ofert, a oferenci, którzy je wycofali, nie mogą ponownie uczestniczyć w tym samym konkursie ofert.

§20

1. Oferenci obowiązani są do wpłacenia w kasie lub na konto Spółdzielni najpóźniej na dzień przed otwarciem ofert wadium w kwocie podanej w ogłoszeniu o składaniu ofert.
2. W przypadku ubiegania się o więcej niż jeden lokal użytkowy oferenci wpłacają wadium za każdy lokal oddzielnie.

§21

1. Oferent, który wygrał konkurs i przez 14 dni od dnia rozstrzygnięcia, uchyła się od zawarcia umowy, traci wadium.
2. Oferentowi, którego oferta nie została wybrana, wpłacone wadium zostaje zwrócone w terminie 7 dni od daty rozstrzygnięcia konkursu ofert.

§22

Oferent, którego oferta została wybrana, obowiązany jest przed zawarciem umowy najmu do wpłaty kaucji zabezpieczającej, o której mowa w § 5 niniejszego Regulaminu.

III. Przebieg konkursu ofert.

§23

1. Konkurs ofert przeprowadza Komisja powołana Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Radomiu, która czuwa nad właściwym zorganizowaniem, przebiegiem i zakończeniem konkursu, przy udziale członków Rady Nadzorczej w charakterze obserwatorów.
2. Zabrania się udziału w Komisji osobom, które:
 - są członkami rodziny oferenta, jego prawnego zastępcy lub członka władz firmy ubiegającej się o najem lokalu użytkowego,
 - pozostają z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

§24

Konkurs ofert składa się z części jawnej i niejawnej:

1. W części jawnej Komisja w obecności oferentów:
 - otwiera oferty, ustala ich ilość i sprawdza, czy odpowiadają warunkom konkursu ofert,
 - oferty nieczytelne lub budzące wątpliwości co do ich treści, zawierające przeróbki lub skreślenia, są odrzucone z przyczyn formalnych,
 - przyjmuje zgłoszone przez oferentów wyjaśnienie do protokołu,
 - kwalifikuje oferty części niejawnej.
2. W części niejawnej Komisja dokonuje:
 - szczegółowej analizy merytorycznej ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że żadna z ofert nie może być przyjęta,
 - sporządza protokół z przebiegu konkursu ofert z uzasadnieniem wyboru lub ich odrzucenia,
 - w przypadku ofert równorzędnych, dla ułatwienia najkorzystniejszego wyboru, Komisja podejmuje decyzje o przeprowadzeniu pomiędzy ofertami:
 - dodatkowego przetargu ustnego w trakcie którego oferenci składają do protokołu swoje nowe propozycje co do warunków najmu; a po ich przeanalizowaniu Komisja podejmuje ostateczną decyzję, umożliwiając oferentom jeszcze przed przystąpieniem do przetargu zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert
 - lub
 - licytacji ustnej kwoty stawki czynszowej netto pomiędzy wyłonionymi oferentami, którzy złożyli oferty równorzędne, przy czym cenę wywoławczą z licytacji stanowi najwyższa zaoferowana kwota, a przy postąpieniu kwota przebiccia winna być nie mniejsza niż 1% ceny wywoławczej, zaokrąglonej do 1,00zł.
3. Komisja może unieważnić konkurs ofert bez podania przyczyny.

§25

Konkurs ofert jest ważny jeżeli została złożona tylko jedna oferta na najem lokalu użytkowego i oferowana stawka czynszowa jest równa lub wyższa od ceny wywoławczej.

§26

Po wyborze najkorzystniejszej oferty, Komisja sporządza protokół, który kończy konkurs ofert, a wnioski przedkłada Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia.

§27

W przypadku niepodpisania umowy przez oferenta, którego oferta została wybrana, Komisja dokona ponownego wyboru najkorzystniejszej oferty spośród pozostałych ofert uznanych za ważne.

§28

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Nr 105/2008 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu z dnia 23 kwietnia 2008r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

.....

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

.....

Załącznik nr 1
do uchwały Nr 105/2008
Rady Nadzorczej z dnia 23 kwietnia 2008r.