

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.
3. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

§ 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, w wysokości od jednokrotności do trzykrotnej wartości ustalonego miesięcznego czynszu najmu.

Decyzja o wysokości kaucji należy do Zarządu Spółdzielni.

§ 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 używać 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. Oferty winny być składane oddzielnie na każdy lokal, z podaniem lokalizacji w każdej ofercie.

§ 16

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

§ 17

Oferenci przystępujący do konkursu ofert winni złożyć swoje oferty w zamkniętych kopertach, w terminie wskazanym w ogłoszeniu.

§ 18

Oferta winna zawierać:

1. imię i nazwisko, adres oferenta lub nazwę i siedzibę jeżeli oferent jest osobą prawną,
2. datę sporządzenia oferty,
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,
6. sposób realizacji innych, dodatkowych warunków podanych przez Spółdzielnię w ogłoszeniu o składaniu ofert,
7. zaświadczenie o prowadzonej działalności gospodarczej,
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 wadium na konto Spółdzielni najpóźniej na dzień przed otwarciem ofert 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, uchyla 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:
 - ustala liczbę złożonych ofert,
 - otwiera koperty z ofertami i informuje o osobach oferentów i zaproponowanych przez nich cenach,
 - oferty nieczytelne lub budzące wątpliwości co do ich treści, zawierające przeróbki lub skreślenia, są odrzucone z przyczyn formalnych,
 - sprawdza, czy zostało wpłacone wadium.
2. W części niejawnej Komisja dokonuje:
 - szczegółowej analizy merytorycznej ofert,
 - żąda w razie konieczności od oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert,
 - dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej, odrzuca oferty lub wnioskuje o unieważnienie postępowania,
 - sporządza protokół z przebiegu konkursu ofert z uzasadnieniem wyboru lub ich odrzucenia,
3. 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 przebicia winna być nie mniejsza niż 1% ceny wywoławczej, zaokrąglonej do 1,00zł.
4. 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

Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin wynajmu lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu zatwierdzony uchwałą nr 105/2008 Rady Nadzorczej z dnia 23.04.2008 r. wraz z późniejszymi zmianami.

§ 29

Niniejszy tekst Regulaminu został zatwierdzony uchwałą nr 14/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu z dnia 28.02.2019 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

.....

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

.....

Załącznik
do uchwały nr 14/2019
Rady Nadzorczej z dnia 28.02.2019 r.