

Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów
na dobór najemców lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej
im. I. J. Paderewskiego w Katowicach

(tekst ujednoczony uwzględnia zmiany wniesione Aneksem nr 1 uchwalonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/VI/09 z dnia 22.04.2009r. oraz Aneksem nr 2 uchwalonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/X/19 z dnia 29 maja 2019 r.)

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 1285 z późniejszymi zmianami.).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zmianami).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. I. J. Paderewskiego w Katowicach.

§ 1

1. Przedmiotem przetargu może być dobór najemców lokali użytkowych:
 - 1) do których nie przysługuje tytuł prawny osobom trzecim,
 - 2) wynajmowanych osobom trzecim, w okresie wypowiedzenia dotychczasowego stosunku najmu przez jedną ze stron,
 - 3) nowowybudowanych za wyjątkiem tych, w których kosztach budowy partycypuje przyszyły użytkownik.
2. O ogłoszeniu przetargu decyduje Zarząd na zasadach określonych przepisami Statutu Spółdzielni.

§ 2

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową im. I.J. Paderewskiego w Katowicach,
- 2) Biurze Obrotu Nieruchomościami - należy przez to rozumieć Biuro Obrotu Nieruchomościami wyodrębnione w strukturze organizacyjnej Spółdzielni,
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal użytkowy stanowiący własność Spółdzielni,
- 4) stawce wywoławczej - należy przez to rozumieć minimalną wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu (bez podatku VAT) za 1m kw. powierzchni użytkowej lokalu, ustaloną przez Zarząd na potrzeby przetargu,
- 5) najwyższej stawce - należy przez to rozumieć wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu (bez podatku VAT) za 1m kw. powierzchni użytkowej lokalu, ustaloną w wyniku przeprowadzonego przetargu,
- 6) uczestniku przetargu - należy przez to rozumieć osobę, która zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Regulaminie została dopuszczona do przetargu,
- 7) wygrywającym przetarg - należy przez to rozumieć osobę, która podczas licytacji zaoferowała najwyższą stawkę czynszu najmu.

§ 3

1. Przetarg ogłasza Zarząd Spółdzielni, a organizuje Biuro Obrotu Nieruchomościami.
2. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa, w której skład wchodzi przewodniczący oraz dwóch członków. Przewodniczącego oraz członków Komisji Przetargowej wyznacza Zarząd Spółdzielni.

§ 4

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się co najmniej na 10 dni przed wyznaczonym terminem przetargu: na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeniowych w budynkach mieszkalnych Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczone informacje o przetargach dotyczących kilku lokali.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać informacje o:
 - 1) lokalu (lokalizacja, metraż, przeznaczenie),
 - 2) stawce wywoławczej,
 - 3) terminie i miejscu przetargu,
 - 4) terminie, w którym można oglądać lokal,
 - 5) czasie i miejscu, gdzie można się zapoznać z Regulaminem organizowania i przeprowadzania przetargów oraz z istotnymi warunkami umowy najmu lokalu,
 - 6) wysokości wadium i opłaty na pokrycie kosztów ogłoszenia przetargu oraz o terminie, sposobie i miejscu ich wniesienia,
 - 7) utracie wniesionego wadium w przypadku nie zawarcia umowy najmu przez wygrywającego przetarg,
 - 8) przysługującym Spółdzielni prawie do odwołania przetargu bez podawania przyczyn.

§ 5

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne.
2. W przetargu nie mogą uczestniczyć członkowie Komisji Przetargowej oraz osoby im bliskie.

§ 6

Przed przystąpieniem do przetargu wymagane jest:

- 1) wniesienie wadium oraz opłaty na pokrycie kosztów organizacji przetargu wynikającej z cennika Biura Obrotu Nieruchomościami,
- 2) złożenie pisemnego oświadczenia o zapoznaniu się z warunkami przetargu, którego wzór stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu.

§ 7

1. Wadium stanowi równowartość miesięcznego czynszu najmu, wyliczonego w oparciu o stawkę wywoławczą z obowiązującym podatkiem VAT, z zaokrągleniem do pełnych setek złotych.
2. Wadium winno być wniesione przelewem.

§ 8

1. Do przetargu dopuszczone zostają osoby, które:
 - 1) wniosą wadium oraz opłatę na pokrycie kosztów organizacji przetargu wynikające z cennika Biura Obrotu Nieruchomościami w wysokości i w terminie określonym w ogłoszeniu, o którym mowa w § 4 Regulaminu,
 - 2) złożą pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu, którego wzór stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu,

- 3) zgłoszą gotowość do uczestniczenia w przetargu poprzez przybycie na miejsce wyznaczone na przeprowadzenie przetargu w terminie określonym w ogłoszeniu, o którym mowa w § 4 Regulaminu.
2. O dopuszczeniu do przetargu rozstrzyga Komisja Przetargowa.

§ 9

Przetarg dochodzi do skutku, gdy zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie do przetargu zostanie dopuszczona co najmniej jedna osoba.

§ 10

1. Przetarg jest przeprowadzany w formie ustnej licytacji.
2. Przetarg otwiera Przewodniczący Komisji Przetargowej.
3. Po otwarciu przetargu Przewodniczący Komisji Przetargowej przekazuje uczestnikom przetargu informacje o:
 - 1) lokalu,
 - 2) stawce wywoławczej,
 - 3) minimalnej wysokości postąpienia, które nie może wynosić mniej niż 10% stawki wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych złotych,
 - 4) tym, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki, dalsze postąpienia nie będą przyjmowane,
 - 5) utracie wniesionego wadium w przypadku nie zawarcia umowy najmu przez wygrywającego przetargoraz podaje do ich wiadomości imiona i nazwiska lub nazwy uczestników przetargu.
4. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki. Oferowana stawka przestaje wiązać, gdy inny uczestnik przetargu zaoferuje wyższą, aż do momentu, w którym Przewodniczący Komisji Przetargowej wywoła po raz trzeci ostatnią oferowaną stawkę i przybiciem zamknie licytację ogłaszając nazwisko lub nazwę wygrywającego przetarg.
5. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników nie zaoferował stawki wyższej od wywoławczej.

§ 11

1. Z przeprowadzonego przetargu Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza protokół zawierający następujące informacje:
 - 1) wskazanie imiennego składu Komisji Przetargowej,
 - 2) oznaczenie terminu i miejsca przetargu,
 - 3) określenie stawki wywoławczej i wysokości minimalnego postąpienia,
 - 4) wskazanie osób dopuszczonych i nie dopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - 5) wynik przetargu,
 - 6) określenie najwyższej stawki,
 - 7) imię i nazwisko lub nazwę oraz adres wygrywającego przetarg.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują wszyscy członkowie Komisji Przetargowej, a zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 12

1. Wadium wniesione przez wygrywającego przetarg zostanie zaliczone na poczet kaucji, która będzie zabezpieczeniem należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Spółdzielni

w dniu opróżnienia lokalu przez Najemcę. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie niezwłocznie zwrócone.

2. W przypadku odwołania przetargu na podstawie § 16 Regulaminu, a także w przypadku, gdy przetarg nie dojdzie do skutku, wadium zostanie niezwłocznie zwrócone uczestnikom przetargu.

§ 13

1. Opłata na pokrycie kosztów organizacji przetargu, wnoszona przez uczestników przetargu na zasadach określonych w § 6 Regulaminu nie podlega zwrotowi na rzecz uczestników bez względu na wynik przetargu.
2. Opłata, o której mowa w ust. 1 nie podlega zwrotowi również w przypadku nie dojścia przetargu do skutku lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

§ 14

1. Z wygrywającym przetarg zostanie zawarta umowa najmu lokalu po uprzednim zatwierdzeniu protokołu z przetargu przez Zarząd Spółdzielni oraz dokonaniu przez wygrywającego przetarg czynności określonych w ust. 2.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest dokonanie przez wygrywającego przetarg następujących czynności:
 - 1) złożenie dokumentów związanych z działalnością prowadzoną przez wygrywającego przetarg, a mianowicie:
 - a) wypisu z CEIDG lub KRS,
 - b) jeżeli działalność prowadzona przez wygrywającego przetarg, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wymaga koncesji, zezwolenia lub licencji – dokumentu koncesji, zezwolenia lub licencji
 - 2) wpłata pełnej wartości kaucji zabezpieczającej należności przysługujące Spółdzielni z tytułu najmu lokalu w dniu opróżnienia lokalu przez Najemcę,
 - 3) wpłata prowizji w wysokości określonej w cenniku Biura Obrotu Nieruchomościami.
3. Termin zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu ustala Zarząd Spółdzielni.
4. W przypadku nie przystąpienia przez wygrywającego przetarg do zawarcia umowy najmu wadium nie podlega zwrotowi.

§ 15

W przypadku, gdy przetarg na dobór najemcy lokalu użytkowego nie dojdzie do skutku, zostanie odwołany, zakończy się wynikiem negatywnym lub wygrywający przetarg nie przystąpi do zawarcia umowy najmu Zarząd Spółdzielni, mając na względzie stopień atrakcyjności lokalu, koniunkturę na rynku nieruchomości i dobro Spółdzielni, może:

- 1) ogłosić kolejny przetarg na dobór najemcy lokalu,

§ 16

Zarząd, kierując się dobrem Spółdzielni ma prawo do odwołania przetargu z ważnych przyczyn bez uzasadnienia.

§ 17

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 23.06.2004r. uchwałą nr 29/V/04 i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc obowiązującą „Regulamin przetargu na najem lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach” uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 19/III/99 z dnia 02 marca 1999r. (z późniejszymi zmianami) oraz „Regulamin gospodarowania lokalami użytkowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach” uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 25/III/00 z dnia 12 kwietnia 2000r.

Sekretarz RN

/.../

Edyta Zajac

Przewodniczący RN

/.../

Lesław Gajda

Załącznik do Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargów na dobór najemców lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że zapoznałam(em) się z warunkami przetargu zawartymi w „Regulaminie organizowania i przeprowadzania przetargów na dobór najemców lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach”.

Zapoznałam(em) się również z istotnymi warunkami umowy najmu lokalu użytkowego, które w pełni akceptuję i zobowiązuję się podpisać umowę w wyznaczonym terminie w przypadku wygrania licytacji.

Ponadto stwierdzam, że w wyniku przeprowadzonych oględzin znany jest mi stan techniczny i wyposażenie interesującego mnie lokalu użytkowego. W przedmiotowym lokalu użytkowym prowadzona będzie następująca działalność:

W przypadku nie wygrania przeze mnie przetargu proszę o przelanie wpłaconego wadium na konto:

.....
imię i nazwisko

.....
adres zamieszkania

.....
telefon kontaktowy

.....
nazwa i adres firmy

Katowice dn.

.....

Podpis