

REGULAMIN
WYBORU NAJEMCÓW LOKALI UŻYTKOWYCH, TERENÓW OSIEDLOWYCH I POWIERZCHNI
ŚCIAN W ZASOBACH OSTROŁĘCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W OSTROŁĘCE.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

§ 1

Podstawę prawną Regulaminu stanowią:

- 1) kodeks cywilny,
- 2) ustawa z 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 54/1995 poz. 298 z późniejszymi zmianami),
- 3) ustawa z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4/2001 poz. 27 z późniejszymi zmianami),
- 4) Statut Spółdzielni.

§ 2

1. Regulamin określa ogólne zasady wynajmu lokali użytkowych, terenów osiedlowych i powierzchni ścian.
2. Wybór najemców lokali użytkowych może odbywać się w formie przetargu ofert.
3. Wybór najemców terenów osiedlowych i powierzchni ścian odbywa się w formie rokowań.
4. Szczegółowe zasady wynajmu określone są każdorazowo w umowach najmu podpisanych przez obie strony.

II. NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH:

§ 3

1. Lokale o powierzchni nie przekraczającej 100 m² oraz lokale na zapleczu technicznym przy ul. Targowej 41 mogą być wynajęte bez konieczności ogłaszania przetargu w prasie lokalnej.
2. Decyzje o ogłoszeniu przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Przetarg organizują Kierownicy komórek organizacyjnych Spółdzielni, których dotyczy lokal.
4. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu ofert wykonuje Komisja Przetargowa powołana na podstawie niniejszego regulaminu.

§ 4

1. Ogłoszenie o przetargu ofert zamieszcza się co najmniej na 10 dni przed wyznaczonym terminem przetargu ofert:
 - na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
 - na tablicach ogłoszeniowych w siedzibach Administracji Osiedli,
 - w prasie lokalnej,
 - na stronie internetowej Spółdzielni oraz dostępnych mediach elektronicznych.
2. Ogłoszenie w przetargu ofert 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) osobie upoważnionej do udzielania informacji w sprawach przetargu ofert,
 - 6) wysokości wadium (w przypadku gdy jest wymagalne) oraz o terminie, sposobie i miejscu jego wniesienia,
 - 7) utracie wniesionego wadium w przypadku nie zawarcia umowy najmu przez wygrywającego przetarg ofert,
 - 8) przysługującym Spółdzielni prawie do unieważnienia przetargu ofert bez podania przyczyny, do odwołania przetargu ofert bez podania przyczyny oraz prawie do swobodnego wyboru oferenta,
 - 9) inne istotne warunki najmu.
3. W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczone informacje o przetargach ofert dotyczących kilku lokali.
4. W przetargu ofert mogą brać udział osoby fizyczne i prawne.
5. W przetargu ofert nie mogą uczestniczyć członkowie Komisji Przetargowej oraz osoby z nimi spokrewnione.

§ 5

1. Przed przystąpieniem do przetargu ofert oferent wnosi wadium, o ile stanowi ono warunek przystąpienia do przetargu ofert.
2. Wysokość wadium, o którym mowa w ust. 1 stanowi równowartość miesięcznego czynszu najmu, wyliczonego w oparciu o stawkę wywoławczą z obowiązującym podatkiem VAT, z zaokrągleniem do pełnych setek złotych, o ile w ogłoszeniu o przetargu nie zapisano inaczej.

§ 6

1. Do przetargu ofert dopuszczone zostają oferty które:
 - 1) Oferenci wniosą wadium w wysokości i w terminie określonym w ogłoszeniu
 - 2) Oferenci złożą pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu ofert
 - 3) Oferenci złożą pisemną ofertę w zamkniętych kopertach zgodnie z informacją zawartą w ogłoszeniu.
2. O dopuszczeniu do przetargu ofert rozstrzyga Komisja Przetargowa.

§ 7

W przypadku, gdy zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie do przetargu zostanie dopuszczona jedna oferta, Komisja Przetargowa kierując się dobrem Spółdzielni oraz koniunkturą na rynku nieruchomości, może dokonać wyboru oferty.

§ 8

1. Przetarg ofert jest przeprowadzany w formie wyboru najkorzystniejszej oferty.
2. Przetarg ofert otwiera i przeprowadza Przewodniczący Komisji Przetargowej.

§ 9

1. Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję Przetargową do wyboru najemców lokali użytkowych.
2. W skład Komisji Przetargowej wchodzi:
 - a) co najmniej jeden członek Zarządu Spółdzielni,
 - b) Kierownicy Administracji Osiedli,
 - c) Kierownik Zakładu Remontowo – Budowlanego (w przypadku, kiedy lokal znajduje się na terenie zaplecza Zakładu przy ul. Targowej 41),
 - d) Przedstawiciel działu finansowo – księgowego,
 - e) Protokolant (protokolantem może być również członek Komisji).
3. Przewodniczącym Komisji jest Kierownik Administracji Osiedla w zasobach której znajduje się lokal.
4. W skład Komisji wchodzi członek Rady Nadzorczej, w charakterze obserwatora, delegowany przez Radę Nadzorczą.
5. W miarę potrzeb Komisja będzie korzystała z obsługi prawnej.

§ 10

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

§ 11

1. Wadium wniesione przez wygrywającego przetarg ofert zostanie zaliczone na poczet kaucji, która jest zabezpieczeniem należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu przez Najemcę. Pozostałym uczestnikom przetargu ofert wadium zostanie niezwłocznie zwrócone, o ile w ogłoszeniu o przetargu nie zapisano inaczej.
2. W przypadku odwołania przetargu ofert, a także w przypadku, gdy przetarg ofert nie dojdzie do skutku, wadium zostanie niezwłocznie zwrócone uczestnikom przetargu ofert, o ile w ogłoszeniu o przetargu nie zapisano inaczej.

§ 12

1. W przypadku, gdy przetarg ofert na dobór najemcy lokalu użytkowego nie dojdzie do skutku, zostanie odwołany, zakończy się wynikiem negatywnym lub wygrywający przetarg ofert 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 ofert na dobór najemcy lokalu,
 - 2) odstąpić od ogłaszania kolejnego przetargu ofert,
 - 3) zawrzeć umowę najmu na warunkach wynegocjowanych nie niższych niż 110% kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię,
 - 4) zlecić wyspecjalizowanym firmom poszukiwanie przyszłych najemców na warunkach określonych w umowach pośrednictwa w najmie nieruchomości, bez wyłączności (wzór załącznika nr 1).

2. W przypadku nie przystąpienia przez wygrywającego przetarg ofert do zawarcia umowy najmu wadium nie podlega zwrotowi.

§ 13

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

III. NAJEM TERENÓW OSIEDLOWYCH I POWIERZCHNI ŚCIAN.

§ 14

Wyboru najemcy, wyznaczonych pod najem powierzchni ścian oraz terenów osiedlowych dokonuje Komisja Przetargowa w składzie 3-ch osób. W skład Komisji wchodzi wyznaczeni przez Zarząd pracownicy oraz dodatkowo 1 osoba w charakterze obserwatora wskazana przez Radę Nadzorczą spośród jej członków.

§ 15

Wyboru najemcy dokonuje Komisja Przetargowa w drodze rokowań z osobami / podmiotami zainteresowanymi, po uprzednim złożeniu w spółdzielni pisemnej oferty.

§ 16

Z przeprowadzonych rokowań Komisja Przetargowa sporządza protokół.

§ 17

Komisja Przetargowa w oparciu o protokół z postępowania przetargowego (rokowań), występuje do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem o podjęcie decyzji zatwierdzającej wyniki rokowań.

§ 18

O treści decyzji Zarządu i terminie podpisania umowy zawiadamia się osobę wyłonioną jako zwycięzcę przetargu.

§ 19

W przypadku nie zawarcia umowy przez osobę wskazaną w trybie rokowań Zarząd Spółdzielni może zawrzeć umowę z innym podmiotem zainteresowanym najmem.

§ 20

W przypadku:

- a) zmian podmiotowych zaistniałych po stronie najemcy, zmian składu osobowego spółki cywilnej lub spółek osobowych prawa handlowego,
- b) przekształceń podmiotowych po stronie najemcy,
- c) zmian formy prawnej działalności najemcy,
- d) przejęcia działalności gospodarczej najemcy przez inny podmiot powiązany z najemcą kapitałowo, organizacyjnie, umowa franchisingu, itp.,
- e) rezygnacji Najemcy z najmu lokalu użytkowego / z najmu terenu w całości lub w części i wystąpienia Podnajemcy o zgodę na przejęcie praw i obowiązków Najemcy,

dopuszcza się za zgodą Zarządu Spółdzielni możliwość zawarcia bez przetargu umowy najmu lokalu / najmu terenu bądź najmu powierzchni ściany z następcą prawnym, kontynuatorem działalności Najemcy, bądź podmiotem przejmującym podmiotem następującym.

§ 21

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
2. Jednocześnie traci moc obowiązująca „Regulamin wyboru część III Najemców lokali” uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 28.04.2015 r., Uchwałą Nr 16 wraz ze zmianami do regulaminu wprowadzonymi Uchwałą nr 72/12/2015 z 29.12.2015 r.

Niniejszy regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 43/08/2016 w dniu 30.08.2016 r.