

REGULAMIN
WYBORU NAJEMCÓW LOKALI UŻYTKOWYCH- GARAŻY 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- garaży.
2. Wybór najemców lokali użytkowych- garaży będzie odbywać się w formie przetargu ofertowego ograniczonego.
3. Szczegółowe zasady wynajmu określone są każdorazowo w umowach najmu podpisanych przez obie strony.

II. NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH- GARAŻY:

§ 3

1. Decyzje o ogłoszeniu przetargu na najem lokali użytkowych – garaży podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza Spółdzielni upoważnia Zarząd Spółdzielni do ustalenia ceny wywoławczej do przetargu na najem lokalu użytkowego- garażu.
3. Kaucja będzie stanowić 12-krotność czynszu (brutto) najmu lokalu użytkowego- garażu.
3. Przetarg organizuje dział członkowsko mieszkaniowy i windykacji.
4. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu 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 :
 - 1) na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
 - 2) na tablicach ogłoszeniowych w siedzibach Administracji Osiedli,
 - 3) na tablicach informacyjnych znajdujących się na klatkach schodowych budynków znajdujących się w zasobach Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - 4) na stronie internetowej Spółdzielni oraz dostępnych mediach elektronicznych.
2. Ogłoszenie w przetargu ofert powinno zawierać informacje o:
 - 1) lokalu użytkowym – garażu (lokalizacja, metraż),
 - 2) stawce wywoławczej- cenie najmu garażu (netto/brutto) ,
 - 3) terminie i miejscu przetargu,
 - 4) terminie w którym można oglądać lokal,
 - 5) osobie upoważnionej do udzielania informacji w sprawach przetargu ,
 - 6) przysługującym Spółdzielni prawie do unieważnienia przetargu ofert bez podania przyczyny, do odwołania przetargu ofert bez podania przyczyny oraz prawie do swobodnego wyboru oferenta,
 - 7) wysokości kaucji,
 - 8) inne istotne warunki najmu

3. W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczone informacje o kilku lokalach użytkowych – garażach przeznaczonych do najmu.

§ 5

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne:
 - którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - które nie mają zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych wobec Spółdzielni,
 - które nie mają zadłużenia wobec Spółdzielni z innych tytułów,
3. Oferty wraz z ceną za najem lokalu użytkowego –garażu osoby zainteresowane składają w zamkniętych kopertach w sekretariacie Spółdzielni w terminie oznaczonym przez Zarząd Spółdzielni w ogłoszeniu o przetargu
4. W przetargu ofert nie mogą uczestniczyć członkowie Komisji Przetargowej.

§ 6

1. Komisja Przetargowa powoływana Zarządzeniem Prezesa Zarządu dokonuje otwarcia ofert.
2. W skład Komisji Przetargowej wchodzi:
 - członek Zarządu Spółdzielni.
 - kierownik działu członkowsko mieszkaniowego i windykacji,
 - kierownik Administracji Osiedla, na którym zlokalizowany jest lokal użytkowy- garaż,
 - pracownik działu technicznego,
 - pracownik działu finansowo-księgowego,
 - członek Rady Nadzorczej w charakterze obserwatora.
3. Zakres działania komisji przetargowej obejmuje:
 - odczytanie warunków przetargu,
 - otwarcie kopert z ofertami,
 - dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu ofert złożonych przez osoby, które spełniły warunki przetargu,
 - wybór oferty według najwyższej zaoferowanej ceny najmu lokalu użytkowego- garażu,
 - sporządzenie protokołu z przeprowadzonego przetargu.

§ 7

1. Przetarg jest przeprowadzany w formie wyboru najkorzystniejszej oferty – ceny najmu.
2. Przetarg otwiera i przeprowadza Przewodniczący Komisji Przetargowej.
3. Z przeprowadzonego przetargu sporządza się protokół zawierający następujące informacje:
 - 1) wskazanie imiennego składu Komisji Przetargowej,
 - 2) oznaczenie terminu i miejsca przetargu ofert,
 - 3) określenie stawki wywoławczej- ceny najmu garażu (netto/brutto)
 - 4) wskazanie ofert dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - 5) wynik przetargu ofert,
 - 6) określenie najkorzystniejszej oferty,
 - 7) imię i nazwisko lub nazwę oraz adres wygrywającego przetarg ofert.
4. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują członkowie Komisji Przetargowej a zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 8

1. Przetarg wygrywa oferta z najwyższą ceną za najem lokalu użytkowego - garażu w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej garażu (netto/brutto) – nie niższa niż cena wywoławcza w przetargu.
2. Osoba wygrywająca przetarg na najem lokalu użytkowego- garażu wpłaca na konto Spółdzielni kaucję w wysokości 12-krotności czynszu najmu z daty zawarcia umowy najmu – w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia przez Spółdzielnię o wygraniu przetargu.
3. Po dokonaniu wpłaty z tytułu kaucji określonej w punkcie § 8 pkt. 2. przez osobę wygrywającą przetarg, Zarząd Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej podpisuje umowę najmu lokalu użytkowego- garażu z tą osobą i jej małżonkiem na czas nieokreślony.
4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu 2 miesięcy od daty zwrotu garażu do Spółdzielni – po potrąceniu należności z tytułu najmu przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia garażu.

§ 9

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 użytkowego- garażu,
 - 2) odstąpić od ogłaszania kolejnego przetargu ,
 - 3) zawrzeć umowę najmu lokalu użytkowego- garażu z osobą która brała udział w przetargu i zaproponowała kolejną najwyższą cenę na najem lokalu użytkowego-garażu.
 - 4) zawrzeć umowę najmu na warunkach wynegocjowanych nie niższych niż 200% kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.
2. Zarząd, kierując się dobrem Spółdzielni ma prawo do odwołania przetargu z ważnych przyczyn bez uzasadnienia.

§ 10

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie postanowienia Kodeksu Cywilnego i Statutu Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 11

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Jednocześnie traci moc obowiązującą „Regulamin przetargu na najem garażu w zasobach OSM” uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 22.10.2013 r., Uchwałą nr 104, protokół Nr 17/2013.
3. Niniejszy regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/ 05 /2017 w dniu 18.05.2017 r.