

W celu zawierania umów najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej im. B. Krzywoustego na warunkach najkorzystniejszych dla wynajmującej spółdzielni, ustala się przetarg jako prawną formę nawiązania stosunku najmu. Zasady procedury przetargowej określa poniższy regulamin uchwalony na podstawie §71 ust.4 Statutu Spółdzielni przez Radę Nadzorczą.

## **REGULAMIN**

### **przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów pisemnych i ustnych na oddanie w najem lokali użytkowych stanowiących własność spółdzielni**

## **PRZEPISY OGÓLNE**

### **§1**

1. Przedmiotem przetargu pisemnego, tzw. ofertowego są podane w ogłoszeniu o przetargu warunki określone przez ogłaszającego przetarg, na jakich ma zostać zawarta umowa najmu lokalu użytkowego. W szczególności dotyczą one wysokości stawki eksploatacji podstawowej i sposobu wykorzystania lokalu.
2. Przedmiotem przetargu ustnego, tzw. licytacji jest uzyskanie przez ogłaszającego przetarg najkorzystniejszej wysokości miesięcznej stawki eksploatacji podstawowej za przeznaczony do oddania w najem lokal użytkowy.
3. Stawkę wywoławczą eksploatacji podstawowej za najem 1 m<sup>2</sup> lokalu użytkowego określa każdorazowo ogłaszający przetarg w ogłoszeniu o przetargu.
4. Decyzja o rodzaju przetargu należy do ogłaszającego przetarg.

### **§2**

1. W ogłoszeniu o przetargu zarówno pisemnego jak i ustnego ogłaszający przetarg podaje :
  - a) nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg,
  - b) informacje czy przetarg jest nieograniczony czy ograniczony (rodzaj tych ograniczeń),
  - c) miejsce i termin rozpoczęcia przetargu,

- d) przedmiot przetargu, (krótki opis lokalu użytkowego tj. jego adres, powierzchnię, informacja o branży),
- e) stawkę wywoławczą zł/m<sup>2</sup> netto,
- f) wysokość wadium oraz termin i miejsce jego wpłaty,
- g) informację o obowiązku zapoznania się z regulaminem przetargowym.

- 2. a) w ogłoszeniu przetargu pisemnego, dodatkowo należy podać miejsce i termin składania ofert,
- b) w ogłoszeniu przetargu ustnego, dodatkowo należy podać minimalną wysokość postąpienia.

### §3

- 1. W przetargu nie mogą brać udziału podmioty zalegające z opłatami publicznoprawnymi z tytułu swojej działalności wobec Urzędu Skarbowego.
- 2. Na przyszłym najemcy ciąży obowiązek uzyskania stosownych opinii, zezwoleń lub decyzji odpowiednich organów w przedmiocie możliwości prowadzenia w przeznaczonym do wynajmu lokalu zamierzonej działalności.
- 3. Umowę najmu lokalu należy podpisać w terminie czternastu dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, pod rygorem utraty praw do lokalu wynikających z wygrania przetargu oraz związanym z tym zagrożeniem przepadku wpłaconego wadium na rzecz ogłaszającego przetarg,
- 4. Przed przystąpieniem do przetargu oferent jest zobowiązany do zapoznania się z regulaminem przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów pisemnych i ustnych na oddanie w najem lokali użytkowych stanowiących własność spółdzielni,
- 5. Ogłaszającemu przetarg przysługuje prawo swobodnej oceny i wyboru ofert lub uznania, że przetarg nie dał rezultatów (decyzja o zamknięciu przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert) bez podawania uzasadnienia oraz prawo odwołania lub unieważnienia przetargu w każdym czasie, w całości lub w części bez podania przyczyn.

### §4

- 1. Do przetargu zarówno pisemnego jak i ustnego mogą przystąpić wyłącznie przedsiębiorcy działający zgodnie z przepisami ustawy z dnia 19 listopada

1999 r. Prawo działalności gospodarczej (Dz.U. z 1999 r., nr 101, poz.1178 ze zmianami), tzn. osoby fizyczne, osoby prawne oraz nie mające osobowości prawnej spółki prawa handlowego, które zawodowo, we własnym imieniu podejmują i wykonują działalność gospodarczą a także wspólnicy spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej.

2. W przypadku składania oferty przez oferentów działających wspólnie (np. w formie spółki cywilnej) - wymagane jest przedstawienie odrębnego dla każdego z przedsiębiorców dokumentu uprawniającego go do prowadzenia działalności gospodarczej. Niezależnie od tego do oferty należy dołączyć tytuł prawny, z którego wynika zobowiązanie oferentów do wspólnego występowania w przetargu (np. umowa spółki cywilnej).

### **§5**

1. Zarówno przetarg pisemny jak i ustny przeprowadza co najmniej trzy osobowa Komisja Przetargowa, którą powołuje Kierownik jednostki ogłaszającej przetarg.
2. Pracom Komisji Przetargowej przewodniczy Przewodniczący Komisji.

## **PRZETAG PISEMNY - OFERTOWY**

### **§6**

Przetarg pisemny przeprowadza się także w przypadku złożenia tylko jednej oferty.

### **§7**

1. Oferent przystępujący do przetargu pisemnego zobowiązany jest do wpłacenia wadium w kasie lub na konto spółdzielni w terminie i wysokości ustalonej i podanej w ogłoszeniu o przetargu.
2. Wadium ulega przepadkowi na rzecz ogłaszającego przetarg w razie cofnięcia oferty po terminie wskazanym w ogłoszeniu lub w razie uchylenia się oferenta, który wygrał przetarg od zawarcia umowy najmu w terminie czternastu dni.
3. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg, zalicza się na poczet czynszu, zaś wadia wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu można będzie odebrać po rozstrzygnięciu przetargu w siedzibie spółdzielni.

### **§8**

1. Oferta w przetargu pisemnym powinna zawierać :
  - a) imię i nazwisko lub nazwę (firmę) oferenta,

- b) pełnomocnictwo do reprezentowania oferenta w przetargu chyba, że podmiot ubiegający się o lokal bierze udział w przetargu (tzn. podpisuje ofertę) osobiście tj. we własnym imieniu,
  - c) następujące dokumenty, w zależności od rodzaju przedsiębiorcy :
    - zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej wydane nie wcześniej niż 3 miesiące od daty przetargu;
    - umowę spółki cywilnej (o ile taka została zawarta);
    - w przypadku spółek prawa handlowego – aktualny (wydany nie wcześniej niż 3 miesiące od daty przetargu) wypis z rejestru handlowego;
    - w przypadku innych osób prawnych – aktualne (wydane nie wcześniej niż 3 miesiące od daty przetargu) wypisy z właściwych rejestrów.
    - zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o nie zaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi wydane nie wcześniej niż 3 miesiące od daty przetargu.
  - d) oświadczenie, że oferent zapoznał się z regulaminem przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów pisemnych i ustnych na oddanie w najem lokali użytkowych stanowiących własność spółdzielni oraz z warunkami na jakich zostanie zawarta umowa najmu lokalu użytkowego a także oświadczenie, że warunki te przyjmuje bez zastrzeżeń,
  - e) precyzyjne i ściśle określenie przedmiotu oferty, a w szczególności :
    - rodzaj proponowanej działalności gospodarczej (branża);
    - wysokość proponowanej stawki eksploatacji podstawowej netto za 1m<sup>2</sup> netto;
    - inne dodatkowe propozycje lub informacje jeżeli takie były wymagane,
  - i) dowód dokonania wpłaty wadium.
2. Wszystkie wymagane przez ogłaszającego przetarg dokumenty mogą być dołączone do oferty w formie oryginału lub kserokopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez oferenta (osoby uprawnione do reprezentacji) i winny stwierdzać stan aktualny,
  3. Oferty w formie pisemnej, w zamkniętych kopertach, należy składać w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu,
  4. Po upływie terminu złożenia oferty jej treść nie może być zmieniona.

## **§9**

1. Komisyjne otwarcie ofert następuje w dniu i miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Komisja Przetargowa rozpatrując złożone oferty :
  - stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu;
  - ustala liczbę otrzymanych ofert;
  - otwiera koperty z ofertami, sprawdza spełnienie wymogów formalnych oraz analizuje i ocenia pod względem merytorycznym i dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej, a następnie wyniki swojego rozstrzygnięcia przedstawia Zarządowi Spółdzielni w celu zatwierdzenia ;

3. W przypadku złożenia ofert porównywalnych przedmiotowo, Komisja Przetargowa w celu zwiększenia ich konkurencyjności umożliwiającej wybór, może wzywać oferentów, którzy złożyli takie oferty celem określenia i podania im dodatkowych warunków wymaganych do spełnienia, które oferenci winni wypełnić i przedstawić w formie pisemnej wraz z zobowiązaniem, iż warunki te następnie zaakceptują w umowie najmu lokalu.
4. Komisja Przetargowa odrzuca oferty :
  - a) nie odpowiadające w sposób oczywisty warunkom przetargu,
  - b) złożone po wyznaczonym terminie,
  - c) nie posiadające dowodu wpłaty wadium,

### **§10**

1. Postępowanie prowadzone przez Komisję Przetargową kończy protokół wskazujący wybraną ofertę lub stwierdzający:
  - a) że przetarg nie dał rezultatów (zamknięcie przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert), bądź został odwołany lub unieważniony,
  - b) poza tym protokół powinien określać :
    - skład Komisji Przetargowej,
    - termin i miejsce przetargu,
    - adres i powierzchnię lokalu użytkowego,
    - rodzaj działalności (branżę), która będzie wykonywana w lokalu,
    - wysokość wpłaconego wadium
    - liczbę oferentów uczestniczących w przetargu,
    - krótka ocena złożonych ofert,
    - decyzja Komisji Przetargowej (wskazanie oferty, którą uznano za najkorzystniejszą) oraz zwięzłe uzasadnienie wyboru najkorzystniejszej.
2. Protokół z przetargu jest jawny i po zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni decyzji Komisji Przetargowej w sprawie wyboru najkorzystniejszej oferty, stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego.
3. Rozstrzygnięcie wyników przetargu i zatwierdzająca decyzja Zarządu Spółdzielni są ostateczne i nie przysługuje od niego odwołanie.

### **§11**

1. Oferent, który wygrał przetarg zobowiązuje się do zawarcia umowy najmu w terminie 14 dni od rozstrzygnięcia przetargu.
2. Oferent, którego oferta okazała się najkorzystniejsza i została wybrana w przetargu i który uchylił się od zawarcia umowy najmu lokalu w terminie wskazanym w ust.1, traci uprawnienia nabyte w wyniku wygrania przetargu zaś wpłacone przez niego wadium ulega przepadkowi na rzecz ogłaszającego przetarg,
3. Po ostatecznym wyborze najkorzystniejszej oferty, ogłaszający przetarg udzieli wszystkim oferentom pisemnych informacji dotyczących rozstrzygnięcia przetargu.

## **PRZETAG USTNY - LICYTACJA**

### **§12**

Przetarg ustny odbywa się w formie ustnej licytacji, której przedmiotem jest wysokość miesięcznej stawki eksploatacji podstawowej za najem lokalu użytkowego.

### **§13**

Postanowienia §7 Regulaminu dotyczące wadium, mają odpowiednie zastosowanie do przetargu ustnego.

### **§14**

Przetarg uznaje się za ważny bez względu na liczbę jego uczestników, jeżeli chociaż jeden oferent zaoferuje stawkę czynszu określoną jako wywoławczą.

### **§15**

1. Osoby uczestniczące w przetargu powinny przed jego rozpoczęciem przedstawić Komisji Przetargowej :
  - a) imię i nazwisko lub nazwę (firmę) oferenta,
  - b) pełnomocnictwo do reprezentowania oferenta w przetargu chyba, że podmiot ubiegający się o lokal bierze w nim udział osobiście,
  - c) następujące dokumenty, w zależności od rodzaju przedsiębiorcy :
    - umowę spółki cywilnej (o ile taka została zawarta);
    - w przypadku spółek prawa handlowego – aktualny (wydany nie wcześniej niż 3 miesiące od daty przetargu) wypis z rejestru handlowego;
    - zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej wydane nie wcześniej niż 3 miesiące od daty przetargu;
    - przypadku innych osób prawnych – aktualne (wydane nie wcześniej niż 3 miesiące od daty przetargu) wypisy z właściwych rejestrów.
    - zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o nie zaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi wydane nie wcześniej niż 3 miesiące od daty przetargu;
- b) oświadczenie, że oferent zapoznał się z regulaminem przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów pisemnych i ustnych na oddanie w najem lokali użytkowych stanowiących własność spółdzielni,

oraz z warunkami na jakich zostanie zawarta umowa najmu lokalu użytkowego a także oświadczenie, że warunki te przyjmuje bez zastrzeżeń,

- i) dowód dokonania wpłaty wadium;
- j) rodzaj proponowanej działalności gospodarczej (branża).
- k) inne dodatkowe propozycje lub informacje jeżeli takie były wymagane.

### **§16**

1. Rozpoczynając przetarg, Przewodniczący Komisji Przetargowej podaje do publicznej wiadomości dane zawarte w ogłoszeniu o przetargu.
2. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejno coraz wyższe stawki miesięczne eksploatacji podstawowej netto, do momentu, dopóki pomimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego postąpienia.
3. Postąpienie nie może być niższe od podanego w ogłoszeniu.
4. Wysokość stawki czynszu zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać gdy inny uczestnik zaoferuje wyższą stawkę.
5. Po ustaniu postąpień, Przewodniczący Komisji Przetargowej uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych stawek, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym wywołuje trzykrotnie tę stawkę, zamyka przetarg i ogłasza nazwisko lub nazwę oferenta, który wygrał przetarg.

### **§17**

Postanowienia §9 oraz §10 Regulaminu, dotyczące protokołu z przetargu oraz zawarcia umowy najmu przez oferenta, którego oferta okazała się najkorzystniejsza i została wybrana w przetargu, mają odpowiednie zastosowanie do przetargu ustnego z tym, że protokół ten powinien dodatkowo zawierać stawkę wywoławczą eksploatacji podstawowej oraz najwyższą stawkę wylicytowaną w przetargu.

### **§18**

1. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może ustalić inną formę postępowania przetargowego, zmienić zasady postępowania oraz warunki najmu.
2. Jeżeli w wyniku trzech kolejnych przetargów nie zostanie wyłoniony najemca lokalu użytkowego, Zarząd Spółdzielni ma prawo dokonać wyboru najemcy z wolnej ręki.

### **§19**

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 12.03.2009 roku uchwałą 21/V/2009  
Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

.....  
*Kazimierz Wilk*

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

.....  
*Józef Chabiński*