

REGULAMIN PRZETARGÓW NA NAJEM I DZIERŻAWĘ LOKALI

§ 1

Publiczny przetarg ustny (licytacja) ma na celu osiągnięcie najwyższego czynszu miesięcznego za najem lub dzierżawę lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

§ 2

Regulamin określa tryb oraz warunki przetargu określające wysokość czynszu i innych opłat od najemców i dzierżawców pomieszczeń stanowiących część wspólną nieruchomości lub stanowiących niewyodrębnioną część nieruchomości oraz tryb organizacji negocjacji stawki najmu lub dzierżawy stanowiącego własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze (dalej: Regulamin).

§ 3

1. Przetarg określający wysokość czynszu i innych opłat od najemców pomieszczeń stanowiących część wspólną nieruchomości lub stanowiących niewyodrębnioną część nieruchomości jak również tryb organizacji negocjacji stawki najmu lub dzierżawy ma charakter otwartego konkursu ofert na wysokość stawki. Prowadzi się go w formie publicznej licytacji w stosunku do lokali wolnych w sensie prawnym, dla których Spółdzielnia nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe, brak popytu lub inne okoliczności. Kryterium decydującym jest kryterium, najkorzystniejszej ceny.

2. Ceną wywoławczą czynszu lub dzierżawy lokalu, o których mowa w ust. 1, a który Spółdzielnia zamierza wynająć lub wdzierżawić jest wartość ustalona w oparciu o szacunek sporządzony przez Spółdzielnię.

3. Postąpienie nie może wynosić mniej niż jeden procent ceny wywołania.

4. Spółdzielnia ma prawo do odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

§ 4

W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, zawarcie kolejnej umowy najmu na rzecz dotychczasowych najemców, dzierżawców lub ich spadkobierców odbywa się w trybie negocjacji stawki najmu.

§ 5

Ogłoszenie przetargu następuje nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przez zamieszczenie ogłoszenia:

- na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
- na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 6

1. Wadium ustala się w wysokości do trzymiesięcznego czynszu najmu lub dzierżawy ustalonego w oparciu o wywoławczą wartość czynszu ustaloną przez Spółdzielnię. Wadium nie podlega oprocentowaniu.

2. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zlicza się na poczet należności wynikających z umowy, w pierwszej kolejności na kaucję – jeżeli ją ustalono, a następnie na pierwszy czynsz lub czynsze najmu lub dzierżawy.

3. Wadium wpłacone przez pozostałych uczestników postępowania podlega zwrotowi niezwłocznie po zakończeniu przetargu.

4. Wadium podlega zatrzymaniu przez Spółdzielnię w przypadku w którym wygrywający przetarg, nie przystąpił do zawarcia umowy lub też nie doszło do zawarcia umowy z innych przyczyn nie leżących po stronie Spółdzielni. W tym przypadku Spółdzielnia unieważnia przeprowadzone postępowanie.

§ 7

Ogłoszenie o przetargu zawiera:

1. oznaczenie organizatora przetargu,
2. określenie przedmiotu przetargu, ze wskazaniem adresu, powierzchni, kondygnacji oraz formy tytułu prawnego oraz wzoru umowy najmu lub dzierżawy lokalu,
3. wysokość ceny wywoławczej czynszu lokalu,
4. termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
5. wysokość wadium oraz termin i sposób jego wpłaty,
6. pouczenie o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy,
7. informację o terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z warunkami przetargu,
8. zastrzeżenie o możliwości odwołania lub unieważnienia przetargu przez Zarząd Spółdzielni.

§ 8

Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, które na dzień przeprowadzenia przetargu nie mają zadłużeń w stosunku do Spółdzielni, z jakiegokolwiek tytułu.

§ 9

Uczestnicy przystępujący do przetargu są zobowiązani dokonać zgłoszenia swego udziału najpóźniej przed rozpoczęciem licytacji przedstawiając:

1. osoby fizyczne:
 - a) dowód osobisty lub inny dokument tożsamości stwierdzający pełne dane personalne wraz ze stałym miejscem zamieszkania,
 - b) dowód wpłacenia wadium,
 - c) pisemne oświadczenia o:
 - zapoznaniu się z niniejszym Regulaminem i zaakceptowaniu warunków przetargu,
 - zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, nie wnoszeniu do niego żadnych uwag i przyjęciu go bez zastrzeżeń,
 - zobowiązaniu do dokonania we własnym zakresie wszystkich wymaganych prawem uzgodnień w przypadku remontu lokalu,
 - braku zaległości finansowych wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka”.
2. osoby prawne, jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej:
 - a) pełnomocnictwo do reprezentowania osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej oraz aktualny odpis z właściwego rejestru wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed dniem przeprowadzenia licytacji, a także dowód osobisty lub inny dokument potwierdzający tożsamość osoby reprezentującej dany podmiot,
 - b) dowód wpłacenia wadium,
 - c) pisemne oświadczenia o:
 - zapoznaniu się z niniejszym Regulaminem i zaakceptowaniu warunków przetargu,,
 - zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, niewnoszeniu do niego żadnych uwag i przyjęciu go bez zastrzeżeń,
 - zobowiązaniu do dokonania we własnym zakresie wszystkich wymaganych prawem uzgodnień w przypadku remontu lokalu,
 - braku zaległości finansowych wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka”.

§10

1. Przetarg na najem lokali mieszkalnych i dzierżawę lokali użytkowych przeprowadza Komisja składająca się z trzech osób powoływanych przez Zarząd Spółdzielni (dalej: Komisja).
2. Przed rozpoczęciem licytacji Komisja dokonuje sprawdzenia kompletności dokumentacji przetargowej, oraz ustalenia tożsamości uczestników przetargu.

§ 11

Przewodniczący Komisji przetargowej otwierając przetarg przyjmuje pisemne oświadczenia określone w § 5 pkt 1 lit. c) lub § 5 pkt 2 lit. c) oraz podaje do publicznej wiadomości:

1. skład Komisji,
2. przedmiot i warunki przetargu,
3. listę uczestników przetargu, w tym: a) imię i nazwisko, numer i seria dowodu tożsamości – dla osób fizycznych, b) nazwę osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej, jej siedzibę oraz dane osób reprezentujących tę osobę prawną lub jednostkę organizacyjną, jak w pkt 3 lit. a),
4. wysokość najniższego postąpienia, nie mniej niż 1% oszacowanej wartości czynszu lokalu,
5. dane, jak w pkt 3 lit. a), pełnomocnika działającego w imieniu uczestnika przetargu,
6. informację o wniesieniu wadium przez uczestników przetargu,
7. termin i warunki zwrotu wadium osobom, które nie nabędą prawa do lokalu.

§ 12

1. Przetarg przeprowadza się również w przypadku zgłoszenia się jednego uczestnika, o ile zaproponowana przez niego stawka czynszu jest wyższa od wywoławczej co najmniej o kwotę jednego postąpienia.
2. Wpłacenie wadium oznacza przyjęcie warunków przetargu.

§ 13

Zaoferowana cena czynszu najmu lub dzierżawy lokalu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik przetargu zaoferuje cenę wyższą o wartość najniższego postąpienia. Po ustaniu zgłaszania postąpień Przewodniczący Komisji Przetargowej uprzedza obecnych, że po trzecim ogłoszeniu zaoferowanej najwyższej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, a następnie trzykrotnie ogłasza ostatnią, najwyższą zaoferowaną wartość czynszu. Przy braku innych ofert ogłasza zamknięcie przetargu i udziela przybicia podmiotowi, który zaoferował najwyższą cenę czynszu lokalu.

§ 14

1. Osoba, która uzyskała przybicie zobowiązana jest do:
 - a) wniesienia na rachunek bankowy Spółdzielni ustalonej kwoty kaucji jeżeli przewiduje jej wniesienie projekt umowy, w terminie 14 dni od dnia odbycia przetargu, przy czym na poczet wymaganej kwoty rynkowej zaliczone zostanie wniesione przez tę osobę wadium,
 - b) przystąpienia do zawarcia umowy najmu lub dzierżawy, po zawiadomieniu przez Spółdzielnię o czasie i miejscu sporządzenia umowy.
2. W przypadku, gdy osoba której udzielono przybicia nie dokona wpłaty na konto Spółdzielni ustalonej kaucji w terminie 14 dni, Spółdzielnia ma prawo do odmowy przystąpienia do umowy najmu lub dzierżawy. W takim przypadku nie dojście umowy do skutku jest traktowane jako zawinione przez osobę której udzielono przybicia.

§ 16

1. Z postępowania Komisji przetargowej sporządza protokół, który podpisują wszyscy członkowie Komisji, załączając do niego całą zebraną w sprawie dokumentację.
2. Wyniki przetargu zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
3. Osoba wygrywająca przetarg zawiadamiana jest pisemnie w terminie 7 dni od zatwierdzenia przetargu o wyniku w zakresie wyłącznie jej dotyczącym.

§ 17

Regulamin wchodzi w życie w dniu jego uchwalenia przez Radę Nadzorczą.