

REGULAMIN

**NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZABIANKA” W GDAŃSKU**

Podstawą prawną jest § 3 pkt 1 Statutu S.M. „Zabianka”.

§ 1.

1. Przepisy niniejszego regulaminu określają zasady najmu lokali użytkowych stanowiących własność spółdzielni.
2. Lokalami użytkowymi w rozumieniu niniejszego regulaminu są lokale w pawilonach wolnostojących stanowiących własność spółdzielni oraz lokale w budynkach mieszkalnych (nie będące lokalami mieszkalnymi) czasowo przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej.

§ 2.

1. Zarząd w celu wyłonienia najemcy lokalu użytkowego ogłasza konkurs ofert.
2. Dopuszcza się pominięcie procedury konkursowej w przypadku, gdy dotychczasowy najemca rezygnuje z najmu lokalu i w związku z zainteresowaniem skrócenia okresu wypowiedzenia wskazuje potencjalnego najemcę. W takim przypadku uzgodnienie warunków najmu następuje w wyniku negocjacji między Zarządem a Najemcą.
3. Postępowanie konkursowe przeprowadza Komisja Konkursowa w trzy osobowym składzie. W pracach komisji mogą uczestniczyć w charakterze obserwatorów członkowie Rady Nadzorczej.
4. Skład komisji powołuje Zarząd spośród pracowników Spółdzielni.

§ 3.

Zarząd Spółdzielni może zastrzec sobie prawo do wskazania rodzaju działalności, jaka może być prowadzona lub jaka nie może być prowadzona w wynajmowanym lokalu, o czym informuje oferentów w ogłoszeniu o konkursie.

§ 4.

1. O możliwości najmu lokalu użytkowego, podając warunki i zasady składania ofert, Zarząd informuje:
 - a) na stronie internetowej Spółdzielni,
 - b) na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
2. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż 14 dni od daty ukazania się ogłoszenia o przetargu.

§ 5.

Ogłoszenie o konkursie winno zawierać informację o:

- a) terminie i miejscu składania i otwarcia ofert,
- b) położeniu i wielkości lokalu,
- c) przewidywanej wysokości opłat dodatkowych,

- d) terminie, w którym można oglądać lokal,
- e) wysokości wadium,
- f) przysługującym Zarządowi Spółdzielni prawie unieważnienia konkursu bez podania przyczyny.

§ 6.

1. Konkurs przeprowadzany jest w formie pisemnej.
2. Osoby zainteresowane udziałem w konkursie muszą złożyć pisemną ofertę, która powinna zawierać:
 - a) nazwę/nazwisko i imię oferenta, adres, telefon kontaktowy,
 - b) proponowaną wysokość stawki czynszu najmu za 1m² pow. użytkowej lokalu netto,
 - c) oświadczenie o przeznaczeniu lub rodzaju działalności, jaką oferent zamierza prowadzić w wynajmowanym lokalu,
 - d) oświadczenie o zobowiązaniu do wpłaty na konto Spółdzielni wymaganej kaucji,
 - e) kopię odpisu KRS lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, kopię o nadaniu nr NIP, nr REGON przez osoby prowadzące działalność gospodarczą lub nr PESEL, nr dowodu osobistego przez osoby fizyczne,
 - f) oświadczenie, czy oferent jest lub nie jest płatnikiem VAT.
3. Do konkursu dopuszczeni zostają oferenci, którzy złożyli pisemną ofertę i spełnili wymagania określone w ust.2.
4. O dopuszczeniu do konkursu rozstrzyga Komisja Konkursowa.

§ 7.

1. Konkurs jest ważny, gdy wpłynęła co najmniej jedna oferta.
2. W przypadku, gdy pierwszy konkurs nie został rozstrzygnięty, Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o ogłoszeniu drugiego konkursu.
3. W przypadku, gdy konkurs ofert nie wyłoni najemcy, lokal może zostać wynajęty przez Zarząd z pominięciem procedury konkursowej – z wolnej ręki.

§ 8.

1. W przypadku, gdy w konkursie złożono co najmniej 2 ważne oferty, Komisja w celu uzyskania jak najlepszych warunków najmu, może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dodatkowego etapu konkursu w formie licytacji ustnej.
2. Do licytacji ustnej zapraszanych jest co najmniej dwóch oferentów, którzy zaoferowali najwyższe stawki czynszu najmu.
3. O terminie licytacji i najwyższej zaoferowanej stawce czynszu najmu, która stanowić będzie w licytacji stawkę wywoławczą, oferenci powiadamiani są telefonicznie oraz dodatkowo na piśmie.
4. Licytacja odbywa się, gdy przystąpi do niej co najmniej 2 oferentów.
5. W trakcie licytacji Przewodniczący Komisji Konkursowej podaje dane uczestników licytacji, wysokość stawki wywoławczej i wzywa uczestników licytacji do zgłaszania oferowanych wysokości stawki czynszu najmu.
6. Uczestnicy konkursu zgłaszają ustnie kolejne przebicie. Oferowana stawka przestaje wiązać, gdy kolejny uczestnik licytacji zaoferuje wyższą, aż do momentu, w którym Przewodniczący Komisji wywoła po raz trzeci ostatnią oferowaną stawkę i przybicciem zamknie licytację ogłaszając osobę wygrywającą licytację.



7. Licytacja może odbywać się w sposób tajny, poprzez podanie na piśmie proponowanej stawki czynszu najmu. Wygrywa osoba, która zaproponowała wyższą stawkę.

§ 9.

1. Z przeprowadzonego konkursu Sekretarz Komisji Konkursowej sporządza protokół, który podpisują wszyscy członkowie komisji.
2. Obserwator oddelegowany z Rady Nadzorczej nie bierze udziału w głosowaniu. Przysługuje mu jednak prawo wniesienia swych zastrzeżeń na piśmie do protokołu z przeprowadzonego konkursu.
3. Protokół z postępowania konkursowego przewodniczący Komisji Konkursowej przedkłada Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia.
4. Umowa najmu lokalu zawierana jest z wybranym oferentem w oparciu o protokół zatwierdzony przez Zarząd.
5. Zawiadomienie oferenta, którego oferta została wybrana, powinna zawierać informację o terminie i miejscu zawarcia umowy oraz wpłaceniu kaucji.
6. W przypadku nie zawarcia umowy przez najemcę w wyznaczonym w zawiadomieniu terminie, Spółdzielnia może odstąpić od zawarcia umowy najmu.
7. W takim przypadku Zarząd, po przeprowadzeniu dodatkowych negocjacji, może zawrzeć umowę najmu z oferentem, który zaoferował kolejną najwyższą stawkę, po spełnieniu przez niego wymagań formalnych do zawarcia umowy wynikających z niniejszego regulaminu.

§ 10.

1. Każda zmiana umowy musi być dokonana pod rygorem nieważności na piśmie w formie aneksu podpisanego przez przedstawicieli obu stron.
2. Nie stanowi zmiany umowy zmiana wysokości opłat dodatkowych niezależnych od Spółdzielni.

§ 11.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się postanowienia Kodeksu Cywilnego.

§ 12.

Spory powstałe przy realizacji umowy najmu rozstrzygane będą na drodze sądowej.

§ 13.

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka” Uchwałą Nr ... z dnia ... i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Traci moc dotychczasowy regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/2006 z dnia 16.01.2006r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej S.M. „Żabianka”

Wiesław Gronowski

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej S.M. „Żabianka”

Eugeniusz Szmidt

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej S.M. „Żabianka”

Jan Stępańczyk