

REGULAMIN

przeprowadzania przetargu na najem lokali użytkowych oraz na dzierżawę lub najem gruntu.

Podstawa prawna: Ustawa Prawo spółdzielcze,
Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,
Statut LWSM „WRZESZCZ” §100 ust.1 pkt 25

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe osobom fizycznym, osobom prawnym oraz jednostkom organizacyjnym niebędącym osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną.
2. Najemca wybierany jest w drodze przetargu. Tryb przetargu nie jest wymagany:
 - 1) kiedy najemca lokalu Spółdzielni, wywiązujący się z obowiązków umownych, ubiega się o dodatkową powierzchnię w tym samym budynku,
 - 2) gdy w okresie wypowiedzenia umowy najmu zgłosi się podmiot wyrażający wolę zawarcia nowej umowy bezpośrednio po upływie okresu wypowiedzenia na warunkach korzystniejszych od dotychczasowych, zwłaszcza w zakresie stawki czynszowej, a przeprowadzenie postępowania przetargowego spowodowałoby nadmierną przerwę w najmie i ryzyko wygaśnięcia złożonej oferty.
3. Zawarcie umowy najmu w sytuacjach opisanych w pkt. 2 każdorazowo wymaga zgody Rady Nadzorczej. W sytuacji, o której mowa w pkt. 2 ppkt 2), we wniosku do Rady Nadzorczej należy wskazać warunki umowy korzystniejsze od dotychczasowych.

II. Przetarg

§ 2

1. Przetarg jest organizowany przez Spółdzielnię w celu wyboru najkorzystniejszej oferty na najem danego lokalu użytkowego.
2. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa. Komisja powoływana jest przez Zarząd Spółdzielni każdorazowo przed przystąpieniem do organizacji przetargu.

3. Komisja składa się z minimum 3 osób, wskazanych przez Zarząd w uchwale o powołaniu Komisji Przetargowej. W posiedzeniach Komisji, jako obserwatorzy, mogą uczestniczyć upoważnieni przez Radę Nadzorczą członkowie Rady oraz Zarząd.
4. Pierwszym etapem pracy Komisji Przetargowej jest:
 - przygotowanie ogłoszenia o przetargu,
 - zamieszczenie ogłoszenia zgodnie z §3 ust. 1,
 - sporządzenie listy wszystkich wpływających ofert,
 - sporządzenie listy osób, które wpłaciły wadium.

§ 3

1. Ogłoszenie o przetargu Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - zamieszczenie szczegółowego ogłoszenia w swojej siedzibie i w administracjach osiedli oraz na stronie internetowej Spółdzielni,
 - zamieszczenie skróconego ogłoszenia w mediach lokalnych i/lub ogólnopolskich, które musi odsyłać do szczegółowego ogłoszenia.
2. Szczegółowe ogłoszenie winno zawierać, co najmniej:
 - adres lokalu użytkowego oraz jego metraż,
 - informację o możliwości dokonania oględzin lokalu po wcześniejszym umówieniu w Spółdzielni,
 - miejsce i termin składania ofert,
 - wysokość, termin i miejsce wpłacenia wadium
 - informacje, że wzór umowy jest do wglądu w siedzibie Spółdzielni,
 - zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny,
 - informacje, jakie powinna zawierać oferta zgodnie z §4 ust. 2,
 - inne wymogi Spółdzielni, ,
3. Treść ogłoszenia zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 4

1. Oferty składane są przez oferentów w zamkniętych kopertach w siedzibie Spółdzielni, skąd przekazywane są Komisji Przetargowej.
2. Oferty powinny zawierać:
 - oznaczenie oferenta (imię i nazwisko lub nazwa oferenta, jego adres),
 - wydruk z Centralnej Informacji Ewidencji Działalności Gospodarczej lub wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego – nie dotyczy osób nie prowadzących działalności gospodarczej,
 - oświadczenie do jakich celów lokal ma być przeznaczony wraz z opisem sposobu wykorzystania lokalu,
 - wysokość proponowanej stawki czynszu za m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - zakres proponowanych zmian w lokalu (termin i sposób przeprowadzenia modernizacji na własny koszt i odpowiedzialność),
 - proponowany czasookres najmu,

- inne okoliczności, uznane przez składającego ofertę za istotne,
- oświadczenie, że akceptuje zapis w umowie, że nie będzie podnajmował całości lub części lokalu bez pisemnej zgody Zarządu ani dokonywał przeniesienia praw i obowiązków umownych bez takiej zgody,
- oświadczenie, że akceptuje zapis w umowie, zgodnie z którym najemca po wygaśnięciu/ rozwiązaniu umowy nie będzie mógł się domagać zwrotu nakładów na lokal lub kosztów tych nakładów,
- oświadczenie, że akceptuje zapis w umowie o zrzeczeniu się roszczeń wobec Spółdzielni z art. 664 k.c.

§ 5

1. Przetarg jest ważny, nawet gdy wpłynie jedna oferta.
2. Komisja Przetargowa dokonuje otwarcia ofert na posiedzeniu zamkniętym, bez udziału oferentów.
3. Ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwierania.
4. Komisja odrzuca oferty, do których nie dokonano wpłaty wadium.

§ 6

1. Z oferentami Komisja przeprowadza negocjacje dla wyboru najkorzystniejszej oferty.
2. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Komisja Przetargowa bierze pod uwagę:
 - przeznaczenie lokalu – rodzaj działalności gospodarczej, w tym stopień uciążliwości tego rodzaju działalności dla mieszkańców Spółdzielni,
 - wysokość oferowanej stawki czynszu,
 - gwarancję spełnienia przez oferenta dodatkowych warunków stawianych przez Spółdzielnię, a dotyczących w szczególności zakresu i terminu projektowanej modernizacji lokalu,
 - rozmiar obowiązków umownych Spółdzielni w zakresie napraw, remontów i utrzymania lokalu.

§ 7

1. Z przeprowadzonego przetargu Komisja sporządza protokół, w którym określa:
 - oznaczenie lokalu użytkowego,
 - datę sporządzenia protokołu,
 - opis złożonych ofert,
 - wynegocjowane z oferentami zmiany w ofertach,
 - imię i nazwisko lub nazwę oraz adres wygrywającego przetarg oraz istotne warunki umowne w tym wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - termin zawarcia umowy najmu,
 - przyczyny unieważnienia przetargu (jeżeli fakt taki nastąpił),
 - wnioski i oświadczenia osób obecnych przy przetargu.
2. Decyzję w zakresie czasookresu najmu podejmuje:

- Zarząd w przypadku najmu na czas nieokreślony lub określony do 5 lat
 - Rada Nadzorcza w przypadku najmu na czas określony powyżej 5 lat
3. Wyboru oferty dokonuje się większością głosów w głosowaniu jawnym, przy czym członkowie komisji nie mogą wstrzymać się od głosowania.
 4. Protokół z przetargu podpisują Przewodniczący i członkowie Komisji, oraz przedstawiciele Rady Nadzorczej. Przewodniczący Komisji przekazuje ten protokół do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni.
 5. Po zatwierdzeniu protokołu Komisji przez Zarząd, Spółdzielnia w ciągu 7 dni zawiadamia wszystkich oferentów o zamknięciu przetargu i dokonanym wyborze.
 6. Wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostały przyjęte, zostanie zwrócone w następnym dniu roboczym po ogłoszeniu zamknięcia przetargu i zatwierdzeniu przez Zarząd oferty wygrywającej. Natomiast oferentowi, którego ofertę przyjęto, zostanie zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej terminowe uiszczanie czynszu i innych płatności na rzecz Spółdzielni.
 7. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, a oferta przestaje wiązać strony, gdy wygrywający przetarg:
 - odmówi podpisania w wyznaczonym terminie umowy najmu lokalu na warunkach podanych w ogłoszeniu o przetargu i w zgłoszonej przez siebie ofercie,
 - rozwiązania przez Spółdzielnię umowy najmu z powodu braku uzupełnienia kaucji zabezpieczającej terminową zapłatę czynszu i innych należności do kwoty zgodnej z ust. 8, ponad wniesione wadium.
 8. W przypadku niedojścia do skutku pierwszego przetargu z powodu braku ważnych ofert lub unieważnienia przetargu, Zarząd wyznacza i przeprowadza drugi przetarg.
 9. W przypadku niedojścia do skutku drugiego przetargu, z przyczyn podanych w ust. 1, Spółdzielnia zawiera umowę najmu lokalu, w systemie bezprzetargowym, poprzez wybranie najkorzystniejszej dla Spółdzielni oferty, na zasadach czynszu negocjowanego. Stawka czynszu negocjowanego nie może być niższa niż koszty utrzymania lokalu.
 10. Oferent, którego ofertę przyjęto, zobowiązany jest do wpłaty na konto Spółdzielni kaucji zabezpieczającej terminowe uiszczanie czynszu i innych płatności na rzecz Spółdzielni. Kwotę kaucji ustala się w wysokości co najmniej jednokrotnego czynszu miesięcznego brutto i opłat z nim związanych. Kaucja podlega zwrotowi w kwocie nominalnej bez oprocentowania w terminie jednego miesiąca od ustania najmu lokalu, pod warunkiem uregulowania przez Najemcę wszelkich należności z tytułu umowy najmu na rzecz Spółdzielni.

§ 8

1. Po zakończeniu przetargu i zatwierdzeniu przez Zarząd najkorzystniejszej oferty, Spółdzielnia zawiera z osobą, która wygrała przetarg, umowę najmu danego lokalu

użytkowego i przekazuje lokal do dyspozycji Najemcy. Termin podpisania umowy i przekazania lokalu ustalony jest na przetargu.

2. Szczegółowe warunki najmu ustala Zarząd w umowie z Najemcą. W umowie tej określa się w szczególności:

- lokal (położenie, wielkość)
- przeznaczenie lokalu (funkcje)
- wysokość czynszu i opłat z nim związanych (c.o., c.w, z.w., wywóz nieczystość, energia elektryczna, podatek od nieruchomości itp)
- zasady waloryzacji czynszu i opłat
- zasady eksploatacji lokalu
- prawa i obowiązki Najemcy oraz Wynajmującego
- okres, na który zawiera się umowę
- zasady i warunki rozwiązania umowy
- wysokość kaucji i warunki jej zwrotu
- zasady ubezpieczenia lokalu

III. Postępowanie w wypadku dzierżawy lub najmu gruntu

§9

Postanowienia niniejszego Regulaminu dotyczące oddawania w najem lokali użytkowych stosuje się odpowiednio w wypadku oddawania w dzierżawę lub najem gruntów stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, lub co do których Spółdzielnia posiada inny tytuł prawny uprawniający do oddania gruntu do używania, z zastrzeżeniem postanowień niniejszego rozdziału.

§10

Oferta, obok innych elementów wynikających z odpowiednio stosowanego §4 ust. 2 powinna zawierać szczegółowy opis inwestycji planowanej przez oferenta na gruncie oraz zobowiązanie oferenta do dokonania pisemnych uzgodnień projektów, planowanych naniesień i ich zmian odnoszących się do inwestycji.

IV. Postanowienia końcowe

§ 11

1. Tryb postępowania przetargowego określony w rozdziale II stosuje się odpowiednio także w wypadku oddawania w najem części budynków takich jak ściany, elewacje itp.

2. Trybu postępowania przetargowego określonego w rozdziale II nie stosuje się w przypadku:

- a) małych lokali użytkowych o powierzchni do 20m², lokale takie Zarząd Spółdzielni może wynajmować z pominięciem ogłoszenia o przetargu w prasie lokalnej. Zarząd może ogłosić przetarg wewnętrzny najmu lokalu dla członków Spółdzielni,

- b) dzierżawy lub najmu małych powierzchni gruntu lub części budynku, pod niewielkie instalacje lub urządzenia takie jak afisze, poczkomaty itp.

§ 12

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku na posiedzeniu w dniu 17 marca 2025 roku Uchwałą Nr 21/25 i obowiązuje od tej daty.