

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Obrońców Pokoju
W Gliwicach**

(obowiązuje od 25.02.2025r.)

REGULAMIN

PRZETARGU NA NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO

§ 1.

O wystawieniu lokalu użytkowego na przetarg decyduje Zarząd Spółdzielni.

§ 2.

1. Ustalenie wysokości opłat za najem lokalu użytkowego dokonuje się w trybie ustnego przetargu nieograniczonego.
2. Przetarg jest organizowany przez Spółdzielnię w celu uzyskania najkorzystniejszej ceny najmu; w przypadku jednej chętnej osoby, ceny nie mniejszej niż wywoławcza, czyli wg stawki za m² zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą SMOP i obowiązującej przy najmie lokali na terenie zasobów Spółdzielni.
3. Jeżeli potencjalny najemca złoży pisemny akces najmu lokalu – to Zarząd w trybie bezprzetargowym może wynająć wolny lokal lub lokal znajdujący się w okresie wypowiedzenia (jeżeli złożył je bieżący najemca) za kwotę nie mniejszą niż płacił dotychczasowy najemca.

§ 3.

1. Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając, co najmniej 14 dni przed przetargiem, krótką wzmiankę o posiadanych wolnych lokalach użytkowych w mediach lokalnych. Szczegółowe ogłoszenie dotyczące przetargu na dany lokal użytkowy umieszczone będzie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Szczegółowe ogłoszenie o przetargu, umieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni zawiera co najmniej:
 - a) nazwę i adres Spółdzielni,
 - b) lokalizację lokalu,
 - c) termin postawienia lokalu do dyspozycji,
 - d) cenę wywoławczą najmu (miesięczna opłata za lokal),
 - e) formę przetargu,
 - f) wysokość wadium i formę jego uiszczenia,
 - g) wysokość opłaty manipulacyjnej,
 - h) termin i miejsce udostępnienia regulaminu przetargu,
 - i) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
 - j) zastrzeżenie, że przetarg może być odwołany bez podania przyczyny.

§ 4.

W przetargu nieograniczonym mogą uczestniczyć osoby fizyczne lub prawne.

§ 5.

1. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.
2. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia.

§ 6.

1. Osoby stawające do przetargu obowiązane są do wniesienia wadium i złożenia pisemnego oświadczenia o akceptacji warunków przetargowych zawartych w ogłoszeniu.
2. Wysokość wadium ustala Zarząd w formie pieniężnej w wysokości nie mniejszej niż miesięczna stawka czynszu.
3. Wadium powinno być wpłacone przelewem na konto bankowe Spółdzielni, co najmniej trzy dni robocze przed terminem przetargu.
4. Wygrywający przetarg jest zobowiązany do zawarcia Umowy najmu w terminie 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.

§ 7.

Ponadto przystępujący do przetargu zobowiązany jest do wpłacenia opłaty manipulacyjnej. Opłata ta jest przeznaczona na pokrycie kosztów postępowania przetargowego (ogłoszenia itp.).

§ 8.

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w szczegółowym ogłoszeniu przetargowym.
2. Przewodniczący Komisji Przetargowej ustala kwotę o którą postępują uczestnicy przetargu.

§ 9.

Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż 14 dni od daty ukazania się ogłoszenia.

§ 10.

Przetargi ustne przeprowadza się komisyjnie w następującym składzie:

- a) przewodniczący – Prezes Zarządu lub inny Członek Zarządu,
- b) członek komisji – Członek Zarządu,
- c) sekretarz – pracownik Spółdzielni.

§ 11.

Zakres działania Komisji Przetargowej obejmuje:

- a) odczytanie warunków przetargowych,
- b) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu,
- c) potwierdzenie zgodności wniesienia wadium,
- d) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki punktu b i c lub ich pełnomocników,
- e) przeprowadzenie licytacji o wysokość kwoty najmu:
 - prowadzący podaje cenę wywoławczą,
 - uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz to wyższe kwoty,
 - sporządzenie protokołu licytacji (załącznik do protokołu przetargu),
 - sporządzenie protokołu przetargu.

§ 12.

1. Protokół przetargu powinien zawierać:
 - a) ogłoszenie o przetargu,
 - b) opis lokalu użytkowego,
 - c) imiona i nazwiska oraz adresy osób ubiegających się o najem lokalu użytkowego,
 - d) numery dowodów wpłat wymaganego wadium i opłaty manipulacyjnej,
 - e) oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu,
 - f) uzasadnienie przerwania postępowania lub niedokonania wyboru jeżeli takie nastąpiło,
 - g) protokół licytacji,
 - h) wskazanie komu przypadło prawo najmu lokalu użytkowego.
2. Protokół sporządza się w dwóch egzemplarzach na prawach oryginału dla:
 - a) wygrywającego przetarg,
 - b) akt lokalu użytkowego.Kopię przekazuje się Radzie Nadzorczej.

§ 13.

Najmu lokalu użytkowego, osobie wyłonionej w przetargu, Spółdzielnia dokonuje na zasadach wynikających ze Statutu Spółdzielni i dokonuje go w formie pisemnej.

§ 14.

Postępowanie przetargowe w wyniku którego do licytacji przystąpi jedna osoba uważa się za ważne.

§ 15.

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium przelewem na rachunek bankowy wskazany przez przystępującego do przetargu w terminie do 7 dni od:
 - a) zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom licytacji oprócz wygrywającego,
 - b) wycofania się z uczestnictwa w przetargu,
 - c) odwołania przetargu.
2. Wygrywający traci wadium w przypadku rezygnacji z najmu lokalu użytkowego po przeprowadzonym przetargu a przed rozpoczęciem działalności i podpisaniem Umowy, wg § 6 pkt 4.
3. Wadium zaliczone jest na poczet kaucji zabezpieczającej najem lokalu i nie podlega zwrotowi wygrywającemu przetarg, natomiast pozostałym uczestnikom zostaje wypłacone zgodnie z § 15 Regulaminu.

§ 16.

1. Jeżeli Spółdzielnia nie znajdzie najemcy w drodze przetargu, to Zarząd może ogłosić drugi przetarg w terminie nie krótszym niż 21 dni od pierwszego przetargu.
2. W przypadku braku chętnego do najmu lokalu, decyzję o jego zagospodarowaniu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Niniejszego regulaminu nie stosuje się, jeżeli Spółdzielnia publikowała w internecie przez co najmniej 30 dni ogłoszenie o możliwości najmu lokalu. W powyższym przypadku lokal pozostaje do dyspozycji Zarządu, który w celu wynajęcia lokalu może obniżyć stawkę najmu.

§ 17.

Przetarg może być odwołany lub unieważniony bez podania przyczyny.

§ 18.

Szczegółowe warunki użytkowania lokalu określa umowa najmu, która stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.02.2025r. Uchwała Nr 6/2025 i unieważnia Regulamin przetargów z dnia 24.01.2012 r. Uchwała NR 1/2012/II.

Regulamin obowiązuje od dnia 25.02.2025r. Uchwała RN nr 6/2025.