

U C H W A Ł A Nr/2020

**RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BOLESŁAWIANKA”**

w Bolesławcu

z dnia 06 sierpnia 2020 roku

w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu oddawania w dzierżawę terenów
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu.”

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” działając na podstawie art. 46 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2020 roku, poz. 275) oraz § 46 pkt 23 Statutu Spółdzielni, na wniosek Zarządu Spółdzielni uchwala co następuje:

§ 1.

Zatwierdza „Regulamin oddawania w dzierżawę terenów
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu ” w treści stanowiącej załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Tracą moc:

Uchwała nr 75/2002 z dnia 18.12.2002 Rady Nadzorczej

Uchwała nr 17/2011 z dnia 28.03.2011 Rady Nadzorczej

Uchwała nr 32/2011 z dnia 31.08.2011 Rady Nadzorczej

Uchwała nr 14/2012 z dnia 26.03.2012 Rady Nadzorczej

Uchwała nr 15/2012 z dnia 26.03.2012 Rady Nadzorczej

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka”
Jadwiga Stachów

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka”
Marta Gęsikowska

REGULAMIN

oddawania w dzierżawę terenów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają zastosowanie do oddawania w dzierżawę terenów Spółdzielni.
2. Wybór dzierżawców terenów odbywa się w trybie:
 - 1) przetargu ustnego (licytacja),
 - 2) przetargu pisemnego (zbieranie ofert),
 - 3) negocjacji.
3. Przetarg jest organizowany przez Spółdzielnię w celu wyboru najkorzystniejszej oferty na dzierżawę terenu.

II. Postępowanie przetargowe

§ 2

1. Komisję przetargową każdorazowo powołuje Prezes lub inny Członek Zarządu Spółdzielni.
2. Komisja przetargowa składa się co najmniej z 3 osób (przewodniczący i członkowie komisji).
3. W postępowaniu przetargowym uczestniczy co najmniej jeden członek Rady Nadzorczej (jako obserwator).
4. W skład komisji przetargowej nie mogą wchodzić osoby, które:
 - 1) ubiegają się o dzierżawę terenu,
 - 2) pozostają w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia lub są związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych oferentów ubiegających się o dzierżawę terenu,
 - 3) przed upływem 3 lat od dnia wszczęcia postępowania przetargowego o dzierżawę terenu pozostawały w stosunku pracy lub zlecenia z oferentami lub były członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych oferentów ubiegających się o dzierżawę terenu,
 - 4) pozostają z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności tych osób,
 - 5) zostały prawomocnie skazane za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem przetargowym o dzierżawę terenu, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.

5. Członek komisji, który stwierdzi w toku postępowania lub po otwarciu ofert, że mają miejsce okoliczności określone w ust. 4 powinien wyłączyć się z dalszego postępowania.
6. Członkowie komisji, po otwarciu ofert, składają, pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, pisemne oświadczenie o braku okoliczności, o których mowa w ust. 4.
7. Czynności w postępowaniu o dzierżawę terenu podjęte przez osobę podlegającą wykluczeniu po powzięciu przez nią wiadomości o okolicznościach, o których mowa w ust. 4 powtarza się, z wyjątkiem otwarcia ofert oraz innych czynności faktycznych niewpływających na wynik postępowania.
8. Spółdzielnia zobowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich podmiotów ubiegających się o dzierżawę terenu i do prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 3

1. Członkowie komisji przetargowej przeprowadzają postępowanie o dzierżawę terenu, a w szczególności dokonują oceny czy oferenci spełniają wymagane warunki, oceniają oferty oraz proponują wybór oferty najkorzystniejszej.
2. O dzierżawę terenu mogą się ubiegać:
 - 1) osoby fizyczne,
 - 2) osoby prawne,
 - 3) jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, zwane dalej „oferentami”.
3. Osoby reprezentujące osobę prawną powinny przedłożyć na przetarg dokument wykazujący uprawnienie do reprezentowania osoby prawnej
4. Z uczestnictwa w przetargu wyklucza się oferentów, którzy utracili wiarygodność, a w szczególności:
 - 1) obecnych dzierżawców terenu, którzy posiadają zaległości w opłatach czynszowych za dzierżawę,
 - 2) byłych dzierżawców terenu, z którymi Spółdzielnia rozwiązała umowę dzierżawy z powodu zaległości czynszowych,
 - 3) oferentów, którzy po wygraniu przetargu uchylili się od podpisania umowy dzierżawy,
 - 4) oferentów, których działalność narusza przyjęte normy współżycia społecznego (hałas, zakłócenia spokoju, agencja towarzyska itp.).
 - 5) oferentów, którzy są członkami organów nadzorczych Spółdzielni,
 - 6) oferentów, w odniesieniu do których otwarto likwidację lub których ogłoszono upadłość,
 - 7) oferentów, którzy zalegają z uiszczaniem podatków, opłat, składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, kiedy uzyskali oni przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu,
 - 8) oferentów, którzy złożyli nieprawdziwe informacje mające wpływ na wynik prowadzonego postępowania,
 - 9) oferentów, którzy nie wnieśli wadium lub nie wyrazili zgody na przedłużony okres związania ofertą.

5. Warunki przetargu zatwierdza Prezes lub inny Członek Zarządu.
6. Warunki przetargu powinny zawierać co najmniej:
 - 1) nazwę oraz adres Spółdzielni,
 - 2) tryb przetargu,
 - 3) opis przedmiotu przetargu, miejsce położenia terenu, jego powierzchnię,
 - 4) przeznaczenie terenu (rodzaj prowadzonej działalności),
 - 5) opis warunków udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków,
 - 6) informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć oferenci w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu,
 - 7) informację o sposobie porozumiewania się Spółdzielni z oferentami,
 - 8) wysokość wywoławczej stawki czynszu,
 - 9) wymagania dotyczące wadium,
 - 10) wymagania dotyczące kaucji zabezpieczającej,
 - 11) termin związania ofertą,
 - 12) opis sposobu przygotowania oferty,
 - 13) miejsce oraz termin składania ofert,
 - 14) miejsce oraz termin otwarcia ofert,
 - 15) opis kryteriów, którymi Spółdzielnia będzie się kierowała przy wyborze oferty,
 - 16) zastrzeżenie o możliwości przeprowadzenia negocjacji,
 - 17) zastrzeżenie, że Spółdzielnia przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty, a także uznanie, że przetarg nie dał rezultatu, bez podania przyczyn,
 - 18) informację, że przetarg będzie przeprowadzony w oparciu o regulamin obowiązujący w Spółdzielni,
 - 19) informację o możliwości obejrzenia terenu,
 - 20) inne istotne dla Spółdzielni informacje.
7. Oferent może zwrócić się do Spółdzielni o wyjaśnienie treści warunków przetargu. Spółdzielnia jest obowiązana niezwłocznie udzielić wyjaśnień, pod warunkiem, że prośba o wyjaśnienie treści wpłynęła nie później niż 5 dni przed terminem składania ofert.
8. Komisja przetargowa podejmuje decyzje w trybie głosowania jawnego większością głosów, przy obecności więcej niż połowy członków komisji.
9. Do podstawowych kryteriów oceny ofert należą w szczególności:
 - 1) zaoferowana stawka czynszu,
 - 2) przeznaczenie terenu (rodzaj prowadzonej działalności),
 - 3) wiarygodność finansowa oferenta.
10. Wszystkie posiedzenia komisji są protokołowane. Protokoły podpisują członkowie komisji obecni na posiedzeniu i przedstawiciel Rady Nadzorczej. W przypadku negocjacji protokół podpisuje również oferent.
11. Protokół komisji przetargowej powinien zawierać co najmniej:
 - 1) opis przedmiotu dzierżawy (adres i powierzchnię lokalu oraz branżę przewidywanej działalności),
 - 2) imiona i nazwiska lub nazwy firm oraz adresy oferentów,
 - 3) informacje o spełnieniu warunków wymaganych od oferentów,
 - 4) cenę wywoławczą oraz cenę uzyskaną w drodze przetargu,
 - 5) imię i nazwisko, nazwę, adres, siedzibę dzierżawcy,
 - 6) istotne elementy każdej z ofert,
 - 7) uzasadnienie odrzucenia ofert,

- 8) wskazanie wybranej oferty wraz z uzasadnieniem wyboru.
12. Komisja przetargowa może przeprowadzić dodatkowe negocjacje z oferentami, którzy złożyli porównywalne oferty.
13. Protokół końcowy komisji przetargowej podlega zatwierdzeniu przez Prezesa lub innego Członka Zarządu.
14. O wyborze najkorzystniejszej oferty Spółdzielnia niezwłocznie zawiadamia wszystkich oferentów biorących udział w postępowaniu, wskazując imię i nazwisko lub nazwę (firmę) oraz adres (siedzibę) oferenta, którego ofertę wybrano oraz uzyskaną cenę.
15. Komisja przetargowa, obserwatorzy z ramienia Rady Nadzorczej ani też Spółdzielnia nie mogą ujawnić:
- 1) informacji, których ujawnienie narusza ważny interes państwa, ważne interesy handlowe stron oraz zasady uczciwej konkurencji,
 - 2) informacji związanych z przebiegiem badania, oceny i porównania treści złożonych ofert.

§ 4

1. Postępowanie o dzierżawę terenu unieważnia się w przypadku, gdy:
 - 1) nie złożono ani jednej ważnej oferty,
 - 2) odrzucono wszystkie oferty,
 - 3) najkorzystniejsza oferta nie przewyższa wywoławczej stawki czynszu,
 - 4) wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że dzierżawa terenu nie leży w interesie Spółdzielni, czego nie można było wcześniej przewidzieć.
2. Zawiadomienie o unieważnieniu postępowania przesyła się niezwłocznie wszystkim oferentom.
3. Z tytułu odrzucenia ofert oferentom nie przysługują żadne roszczenia.

§ 5

1. W przypadku dokonania wyboru oferty przez Spółdzielnię umowę z oferentem zawiera się nie później niż do końca okresu związania ofertą.
2. Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana uchyla się od zawarcia umowy lub przedstawił nieprawdziwe dane, z pozostałych ważnych ofert wybiera się najkorzystniejszą, a wadium wpłacone przez uchylającego się przepada na rzecz Spółdzielni.

§ 6

III. Przepisy wspólne dla przetargu ustnego i pisemnego

1. Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając ogłoszenie w swojej siedzibie i w siedzibach administracji, na stronie internetowej Spółdzielni lub w mediach o zasięgu odpowiadającym działalności Spółdzielni.
2. W ogłoszeniu o przetargu zamieszcza się informacje określone w § 3 ust 6 pkt. 1)-4), 7)-9), 13), 14), 17)-19).

3. W dacie zatwierdzania regulaminu wywoławcza stawka czynszu w przetargu wynosi:
- 1) 5,90 zł za 1m² netto powierzchni gruntu w I strefie obejmującej tereny ulic: Łukasiewicza, Bielska, Spółdzielcza, Tadka Jasińskiego, Cicha, Parkowa, Polna, Ogrodowa, Zg. Augusta, Karola Miarki, Opitza,
 - 2) 4,60 zł za 1m² netto powierzchni gruntu w II strefie obejmującej tereny ulic: Gałczyńskiego, Jana Pawła II, Staroszkolna, Wańkowicza, 1000-lecia, Starzyńskiego, Kilińskiego, Kosiby, Kleeberga, Garncarska, Małachowskiego, Staszica, Konstytucji 3 Maja, Jezierskiego.
4. Do w/w wywoławczej stawki czynszu ostatecznie doliczony podatek VAT w obowiązującej wysokości.
5. Zarząd Spółdzielni jest upoważniony do aktualizacji wywoławczej stawki czynszu określonej w ust. 3. o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS.

§ 7

IV. Przetarg ustny (licytacja)

1. Wytypowany członek Komisji Przetargowej prowadzący przetarg podaje:
- 1) przedmiot przetargu zgodnie z treścią ogłoszenia,
 - 2) wywoławczą stawkę czynszu, wysokość wadium i kaucji zabezpieczającej,
 - 3) inne ważne informacje o stanie fizycznym i prawnym terenu,
 - 4) zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta uchyli się od zawarcia umowy w terminie jej ważności,
 - 5) informacje o zwrocie wadium w przypadku odrzucenia oferty.

§ 8

1. Postąpienie w przetargu ustnym nie może wynosić mniej niż 1,00 zł / 1m².
2. Zaoferowana stawka przestaje wiązać uczestników przetargu, gdy uczestnik postąpił wyższą stawkę czynszu.

§ 9

Po ustaniu postąpienia prowadzący przetarg uprzedza obecnych, że po trzecim obwieszczeniu zaoferowanej stawki dalsze postąpienia nie będą przyjmowane, ogłasza trzykrotnie ostatnią zaoferowaną stawkę czynszu, zamyka przetarg i wymienia osobę, która zaoferowała najwyższy czynsz.

§ 10

Przetarg ustny uważa się za skuteczny nawet przy obecności jednego uczestnika, który zaoferował stawkę czynszu o jedno postąpienie wyższą od stawki wywoławczej.

§ 11

V. Przetarg pisemny (zbieranie ofert)

1. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania ofert w przetargu pisemnym nie może być krótszy niż 14 dni kalendarzowych licząc od daty ogłoszenia przetargu.

2. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może wyznaczyć termin krótszy niż wskazany w ust. 1.
3. Przetarg pisemny składa się z części jawnej i niejawnej.
4. Otwarcie ofert następuje w części jawnej przy obecności większej niż połowa powołanych członków komisji.
5. Rozpatrzenie ofert następuje w części niejawnej w obecności większej niż połowa powołanych członków komisji i nieobowiązkowo przedstawiciela Rady Nadzorczej.
6. Przetarg pisemny można zorganizować również w przypadku, gdy dwa postępowania prowadzone w trybie przetargu ustnego nie dały rezultatu.
7. W części jawnej komisja przetargowa:
 - 1) odczytuje złożone oferty w obecności oferentów z wyjątkiem oferowanej ceny,
 - 2) może żądać przedstawienia przez oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert,
 - 3) przyjmuje oświadczenia oferentów dotyczące składanej oferty lub sposobu przeprowadzenia otwarcia ofert.
8. W części niejawnej komisja przetargowa:
 - 1) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich,
 - 2) poprawia oczywiste omyłki w treści oferty niezwłocznie zawiadamiając o tym oferenta,
 - 3) w przypadku równorzędności ofert komisja może przeprowadzić negocjacje z wytypowanymi oferentami. Po negocjacjach komisja większością głosów wybiera najkorzystniejszą ofertę.
9. Ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwarcia.

§ 12

VI. Negocjacje

1. Wybór dzierżawców terenu odbywa się w drodze negocjacji w przypadku wystąpienia do Spółdzielni osób zainteresowanych dzierżawą wolnego terenu.
2. Negocjacje prowadzi komisja przetargowa.

§ 13

VII. Wadium

1. Oferent przystępujący do przetargu jest obowiązany wnieść wadium w pieniądzu.
2. Wadium wynosi 300% miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto wyliczonego wg ceny wywoławczej wyliczonej z dokładnością do 100 zł, nie więcej niż 5000 zł.
3. W szczególnych przypadkach Zarząd podejmuje decyzję o zniesieniu obowiązku wnoszenia wadium.

4. Zwrotu wadium dokonuje się z chwilą:
 - 1) zawarcia umowy i wniesienia kaucji zabezpieczającej,
 - 2) zakończenia postępowania przetargowego bez wyboru oferenta,
 - 3) wycofania oferty przez oferenta przed upływem terminu do składania ofert,
 - 4) odrzucenia oferty.
5. Zwrot wadium następuje bez odsetek bankowych.
6. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, gdy oferent, którego oferta została wybrana:
 - 1) odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
 - 2) nie wniósł kaucji zabezpieczającej.
7. Za zgodą oferenta, który wygrał przetarg wadium może być w części lub w całości zaliczone na kaucję zabezpieczającą.

§ 14

VIII. Kaucja zabezpieczająca

1. Kaucja zabezpieczająca służy do zabezpieczenia roszczeń Spółdzielni związanych z dzierżawą terenu i podlega rozliczeniu po rozwiązaniu umowy najmu.
2. Wysokość kaucji zabezpieczającej wynosi 300% miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto.
3. Kaucja wnoszona jest w pieniądzu najpóźniej w dniu podpisania umowy.
4. Wpłacenie kaucji zabezpieczającej warunkuje zawarcie umowy o dzierżawę.
5. Zwrot kaucji zabezpieczającej następuje bez odsetek bankowych.

§ 15

1. Koszty związane z przeprowadzeniem przetargu ponosi Spółdzielnia.
2. Koszty przygotowania oferty ponosi oferent.

§ 16

1. Gdy podczas trwania dzierżawy terenu ulegnie zmianie dotychczasowy status prawny (forma prawna) dzierżawcy, Spółdzielnia uzależnia zawarcie umowy o dzierżawę z nowym podmiotem z pominięciem procedury przetargowej od podwyższenia dotychczasowej stawki czynszu dzierżawnego o 20%, rozliczenia dotychczasowej kaucji i wpłaty kaucji w nowej wysokości. W takim przypadku dzierżawca zobowiązany jest okazać Spółdzielni dokumenty potwierdzające zmianę statusu prawnego.
2. W przypadku gdy z dzierżawy rezygnuje osoba, która była dzierżawcą terenu przed zmianą statusu prawnego (formy prawnej) na dzierżawę terenu zostaje ogłoszony przetarg.
3. W szczególnych przypadkach np. sprzedaży, śmierci, przewlekłej choroby lub przejścia na emeryturę dzierżawcy itp., decyzję o zawarciu umowy o dzierżawę

terenu z nowym dzierżawcą będącym nowym właścicielem, spadkobiercą, członkiem rodziny bądź pracownikiem najemcy każdorazowo podejmuje Rada Nadzorcza.

4. W przypadku gdy z dzierżawy rezygnuje osoba, która była dzierżawcą terenu a na poddzierżawienie gruntu była wyrażona zgoda Spółdzielni, pierwszeństwo dzierżawy terenu ma poddzierżawca. Spółdzielnia uzależnia zawarcie umowy o dzierżawę terenu z nowym podmiotem z pominięciem procedury przetargowej od podwyższenia dotychczasowej stawki czynszu dzierżawnego o 20% i wpłaty kaucji określonej w § 14. W takim przypadku dzierżawca zobowiązany jest okazać Spółdzielni dokumenty potwierdzające wiarygodność finansową.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka”
Jadwiga Stachów

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka”
Marta Gesikowska

RADCA PRAWNY
Izabela Pałka
(WL/G/325)