

UCHWAŁA Nr 10/2020

**RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BOLESŁAWIANKA”**

w Bolesławcu

z dnia 06 sierpnia 2020 roku

**w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu oddawania w najem lokali użytkowych
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 najem lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu ” w treści stanowiącej załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Uchwała nr 54/2002 z dnia 25.11.2002 Rady Nadzorczej
Uchwała nr 16/2011 z dnia 28.03.2011 Rady Nadzorczej
Uchwała nr 33/2011 z dnia 31.08.2011 Rady Nadzorczej
Uchwała nr 13/2012 z dnia 26.03.2012 Rady Nadzorczej
Uchwała nr 16/2012 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 najem lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają zastosowanie do oddawania w najem lokali użytkowych Spółdzielni.
2. Wybór najemców lokali użytkowych 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 najem lokalu.

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 najem lokalu,
 - 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 najem lokalu,
 - 3) przed upływem 3 lat od dnia wszczęcia postępowania przetargowego o najem pozostawały w stosunku pracy lub zlecenia z oferentami lub byłymi członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych oferentów ubiegających się o najem,
 - 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 najem, 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 najem lokalu 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 najem lokalu i do prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 3

1. Członkowie komisji przetargowej przeprowadzają postępowanie o najem lokalu, a w szczególności dokonują oceny czy oferenci spełniają wymagane warunki, oceniają oferty oraz proponują wybór oferty najkorzystniejszej.
2. O najem lokalu 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 najemców, którzy posiadają zaległości w opłatach czynszowych za najem,
 - 2) byłych najemców, z którymi Spółdzielnia rozwiązała umowę najmu z powodu zaległości czynszowych,
 - 3) oferentów, którzy po wygraniu przetargu uchylili się od podpisania umowy najmu,
 - 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 lokalu, jego powierzchnię,
 - 4) przeznaczenie lokalu (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 lokalu,
 - 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 lokalu (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 najmu (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 najemcy,
 - 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 najem lokalu unieważnia się w przypadku, gdy:
 - 1) nie złożono ani jednej ważnej oferty,
 - 2) odrzucono wszystkie oferty,
 - 3) najkorzystniejsza oferta nie przewyższa ceny wywoławczej stawki czynszu,
 - 4) wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że najem lokalu 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 wyliczona na podstawie planowanych kosztów na rok 2020 z uwzględnieniem współczynnika 1,2 (załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu) wynosi:

- 1) 5,81 zł za 1m² netto powierzchni lokalu mieszczącego się w części piwnicznej budynku mieszkalnego,
- 2) 11,27 zł za 1m² netto powierzchni lokalu z odrębnym wejściem mieszczącego się w przyziemiu budynku mieszkalnego na oś. Dolne Młyny,
- 3) 18,03 zł za 1m² netto powierzchni lokalu mieszczącego się na parterze budynku mieszkalnego.

4. Do w/w wywoławczej stawki czynszu zostanie 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 lokalu,
- 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 najemców lokali użytkowych odbywa się w drodze negocjacji w przypadku wystąpienia do Spółdzielni osób zainteresowanych najmem lokalu, gdy lokal pozostaje bez najmu przez okres co najmniej 2 miesięcy.
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 najmu 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. Zwrot 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 najmem lokalu i podlega rozliczeniu po rozwiązaniu umowy najmu.
2. Wysokość kaucji zabezpieczającej wynosi 300% miesięcznego czynszu najmu brutto.
3. Kaucja wnoszona jest w pieniądzu najpóźniej w dniu podpisania umowy.
4. Wpłacenie kaucji zabezpieczającej warunkuje zawarcie umowy najmu.
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 najmu ulegnie zmianie dotychczasowy status prawny (forma prawna) najemcy, Spółdzielnia uzależnia zawarcie umowy najmu z nowym podmiotem z pominięciem procedury przetargowej od podwyższenia dotychczasowej stawki czynszu o 20%, rozliczenia dotychczasowej kaucji

i wpłaty kaucji w nowej wysokości. W takim przypadku najemca zobowiązany jest okazać Spółdzielni dokumenty potwierdzające zmianę statusu prawnego.

2. W przypadku gdy z najmu rezygnuje osoba, której mowa w ust. 1 na najem lokalu zostaje ogłoszony przetarg.
3. W szczególnych przypadkach np. sprzedaży, śmierci, przewlekłej choroby lub przejścia na emeryturę najemcy itp., decyzję o zawarciu umowy najmu z nowym najemcą będącym nowym właścicielem, spadkobiercą, członkiem rodziny bądź pracownikiem najemcy każdorazowo podejmuje Rada Nadzorcza.
4. W przypadku gdy z najmu rezygnuje osoba, która była najemcą danego lokalu a na podnajem lokalu była wyrażona zgoda Spółdzielni, pierwszeństwo najmu lokalu ma podnajemca. Spółdzielnia uzależnia zawarcie umowy najmu z nowym podmiotem z pominięciem procedury przetargowej od podwyższenia dotychczasowej stawki czynszu o 20% i wpłaty kaucji określonej w § 14. W takim przypadku najemca 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”

Wojciech Stachów
Jadwiga Stachów

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka”

Marta Gęsikowska
Marta Gęsikowska

RADCA PRAWNY
Irabella Pałka
Irabella Pałka
(WL/JG/328)

Wyliczenie wywoławczej stawki czynszu netto

I. lokale mieszczące się w części piwnicznej budynku mieszkalnego (pożytki)

- planowany na rok 2020 koszt utrzymania	- 17 324 zł
- powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	- 298 m ²
- planowany na rok 2020 miesięczny koszt utrzymania 1m ²	4,84 zł/m ² /m-c
- współczynnik 1,2	5,81 zł/m²/m-c

II. lokale z odrębnym wejściem mieszczące się w przyziemiu budynku mieszkalnego na oś. Dolne Młyny

- planowany na rok 2020 koszt utrzymania	- 214 262 zł
- powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	- 1901 m ²
- planowany na rok 2020 miesięczny koszt utrzymania 1m ²	9,39 zł/m²/m-c
- współczynnik 1,2	11,27 zł/m²/m-c

III. lokale mieszczące się na parterze budynku mieszkalnego (ul. Łukasiewicza)

- z uwagi na atrakcyjność położenia i korzystne usytuowanie w budynku, wywoławcza stawka czynszu stanowi 1,6 stawki ustalonej w pkt II.	18,03 zł/m²/m-c
---	-----------------------------------

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka”
Jadwiga Stachura

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka”
Marta Gęsikowska

RADCA PRAWNY
Izabela Pałka
(WL/JG/325)