

**REGULAMIN NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH  
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZERWONY RYNEK”**

**Podstawa prawna:**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. Nr 30 poz.210 z późn. zmianami).
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (Dz.U. Nr 4 poz. 27 z 2001r. z późn. zmianami).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek” w Łodzi.

**I. Postanowienia ogólne dot. najmu lokali**

**§1**

1. Lokalami użytkowymi w rozumieniu regulaminu są samodzielne lokale lub ich części przeznaczone na cele inne niż mieszkalne.
2. Działalność handlowa lub usługowa prowadzona w wynajmowanych lokalach, z uwagi na ich zlokalizowanie na terenie zasobów mieszkaniowych – nie powinna być uciążliwa.

**§2**

Spółdzielnia może zwiierać umowy najmu na lokale użytkowe z osobami prawnymi oraz fizycznymi, będącymi lub nie będącymi członkami Spółdzielni.

**§3**

1. Najemców lokali użytkowych wyłania się w trybie:
  - a) publicznego przetargu ustnego w formie licytacji,
  - b) pisemnego przetargu nieograniczonego – konkurs ofert,
  - c) negocjacji – z zachowaniem konkurencji.
2. Jeżeli do przetargu lub negocjacji nie zgłosi się żaden oferent lub żaden z oferentów nie zostanie wybrany - dopuszczalne są negocjacje z jednym oferentem.

**§4**

Zarząd dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty, a w przypadku równorzędności ofert, pierwszeństwo najmu przysługuje członkowi Spółdzielni

**§5**

Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu zawierana jest w formie pisemnej i określa w szczególności:

1. czas trwania umowy,
2. wysokość czynszu i innych opłat
3. przedmiot najmu
4. prawa i obowiązki najemców.



Załącznik nr 1 do Regulaminu zawiera wzór umowy najmu, której treść może podlegać stosownym modyfikacjom i stanowi treść poglądową do przygotowania wzoru umowy jaki obowiązywać będzie w danym postępowaniu przetargowym, bądź negocjacjach, z którą oferent przed złożeniem oferty ma prawo się zapoznać.

## §6

Zarząd, biorąc pod uwagę otoczenie rynkowe ustala – w odniesieniu do poszczególnych lokali – ceny wywoławcze, wysokość wadium, minimalne kwoty postąpień oraz warunki przetargu.

## II. Przepisy szczegółowe w zakresie najmu lokali użytkowych.

### §7.

1. Przechowywanie i składowanie rzeczy w lokalach użytkowych nie może stwarzać zagrożenia pożarowego, sanitarnego ani też nie może w jakikolwiek sposób zagrażać życiu i zdrowiu mieszkańców oraz bezpieczeństwu nieruchomości (budynku).
2. Prowadzona działalność nie może wykraczać przeciwko porządkowi domowemu i zasadom współżycia społecznego, a w szczególności nie powinna zakłócać spokoju mieszkańców, czy być w jakikolwiek sposób dla nich uciążliwa, a także nie powinna zagrażać bezpieczeństwu mieszkańców i nieruchomości.
3. Naruszenie przez najemcę postanowień § 7 ust. 1 i 2 Regulaminu stanowi podstawę do rozwiązania przez Spółdzielnię umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
4. Rozwiązanie umowy najmu w trybie natychmiastowym (bez zachowania terminu wypowiedzenia) może nastąpić w przypadku, gdy Najemca nie przestrzega postanowień umowy – a w szczególności:
  - a) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
  - b) wykorzystuje przedmiot najmu w innym celu iż określony w umowie,
  - c) podnajmuje osobie trzeciej lokal lub jego część, bez zgody Spółdzielni,
  - d) nie podpisze w terminie 14 dni aneksu uwzględniającego zmiany stawek.

### §8.

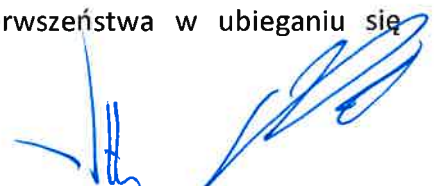
Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe przy lub w związku z wykonywaniem umowy najmu.

### §9

1. Przekazanie lokalu użytkowego przez Spółdzielnię Najemcy, jak również po upływie okresu trwania najmu przez Najemcę Spółdzielni, odbywa się w formie przekazania protokolarnego, czego odzwierciedleniem jest protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Po upływie okresu trwania najmu najemca powinien przekazać Spółdzielni lokal użytkowy w dobrym stanie umożliwiającym jego natychmiastowe wynajęcie.  
Zwrot powinien nastąpić po uprzednim odnowieniu oraz dokonaniu obowiązujących napraw, w terminie jednego miesiąca od podpisania wstępnego protokołu zdawczo-odbiorczego.  
Czynsz za ten okres reguluje Najemca.

### §10.

Po upływie okresu trwania najmu Najemca ma prawo pierwszeństwa w ubieganiu się o przedłużenie umowy najmu na dalszy okres.



## §11

Podstawowymi obowiązkami najemcy są:

- 1) używanie przedmiotu najmu w sposób określony w umowie, a gdy umowa nie określa sposobu używania - w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu przedmiotu najmu,
- 2) terminowe uiszczanie czynszu,
- 3) ponoszenie drobnych nakładów połączonych ze zwykłym używaniem przedmiotu Najmu,
- 4) zgłaszanie Spółdzielni napraw, które ją obciążają,
- 5) niedokonywanie bez zgody Spółdzielni zmian w przedmiocie najmu sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem,
- 6) bez zgody Spółdzielni nie oddawanie przedmiotu najmu lub jego części do bezpłatnego używania osobie trzeciej lub podnajmowanie go,
- 7) stosowanie się do porządku domowego i liczenie się z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów,
- 8) po zakończeniu umowy najmu zwrot przedmiotu najmu w stanie umożliwiającym jego natychmiastowe wynajęcie.

## §12.

Podstawowym obowiązkiem Spółdzielni jest wydanie przedmiotu najmu w stanie przydatnym do użytku.

Spółdzielnia poza tymi podstawowymi nakładami nie ma obowiązku czynienia innych nakładów na przedmiot najmu.

## §13.

1. W przypadku bezumownego korzystania z lokalu Spółdzielnia nalicza za ten okres odszkodowanie w podwójnej wysokości opłat czynszowych dot. rodzaju działalności, który był lub jest w lokalu prowadzony.
2. Przez bezumowne korzystanie z lokalu/pomieszczenia należy rozumieć:
  - a) samowolne zajęcie lokalu,
  - b) nieprzekazanie wynajmującemu w oznaczonym terminie lokalu po ustaniu umowy najmu.

## §14.

Spółdzielnia pobiera zabezpieczenie majątkowe w postaci kaucji w wysokości 2 miesięcznej należności za lokal (bez podatku VAT).

## §15.

Najemca ma obowiązek złożenia oświadczenia notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

## III. Postanowienia końcowe.

## §16.

Jeżeli po stronie najemcy wystąpią istotne zdarzenia, których skutkiem może być przejście praw i obowiązków na współnika lub następcę prawnego, zmiana strony umowy może nastąpić poprzez wprowadzenie aneksu do umowy, bądź przez zawarcie nowej umowy. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni. W takim przypadku stawka nie może być niższa niż dotychczas.

## § 17.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.



**§18.**

Integralną częścią regulaminu są załączniki:

- a) nr 1 - wzór umowy najmu,
- b) nr 2 - wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.
- c) nr 3 regulamin przetargu ustnego - licytacja
- d) nr 4 regulamin przetargu pisemnego

**§19.**

- 1. Traci moc Regulamin „Wynajmu lokali użytkowych w S.M. „Czerwony Rynek” w S.M. „Czerwony Rynek” - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 64 z dnia 28.10.2008r.
- 2. Niniejszy Regulamin został uchwalony **Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 30/31.08.2023r.** z mocą obowiązującą od dnia **01.09.2023 r.**

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

  
**Krystyna Nitecka**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

  
**Aleksander Mrowiński**

/WZÓR/

## UMOWA NAJMU NR ...../.../..../20...

zawarta w Łodzi w dniu ..... r. pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową „Czerwony Rynek”** z siedzibą w Łodzi przy ul. Lelewela 3/7, wpisaną do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000008041 reprezentowaną przez:

- 1) ..... – Zastępcę Prezesa Zarządu
- 2) ..... – Członka Zarządu

zwaną dalej Wynajmującym

a:

....., wpisanym do CEIDG, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą „.....” ,..... Łódź, ul. .... lok. ...., NIP ....., REGON 370392080 zwanym dalej Najemcą,

### § 1.

Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy o powierzchni ..... m<sup>2</sup> znajdujący się na parterze budynku nr ..... przy ul. .... w Łodzi, wzniesionego na działce nr ....., obręb ....., stanowiący własność Spółdzielni.

### § 2.

1. Oddany w najem lokal Najemca użytkować będzie na cele związane z prowadzeniem przez niego działalności gospodarczej – tj.: .....
2. Zmiana przeznaczenia lokalu bez zgody Wynajmującego spowoduje rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym.
3. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub w części do bezpłatnego używania albo podnająć osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego.

### § 3.

1. Począwszy od dnia ..... r. Najemca płacić będzie Wynajmującemu:

a) opłatę czynszową:

za najem powierzchni ..... m<sup>2</sup> wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup> w kwocie (..... m<sup>2</sup> x .....zł/m<sup>2</sup> = ..... zł) ..... zł (słownie złotych: .....<sup>00</sup>/100) plus podatek od towarów i usług VAT w wysokości wynikającej z przepisów obowiązujących w dacie powstania obowiązku podatkowego

b) za ogrzewanie lokalu:

za powierzchnię ..... m<sup>2</sup> wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup> w kwocie (..... m<sup>2</sup> x ..... zł/m<sup>2</sup> = ..... zł) ..... zł (słownie złotych: .....<sup>00</sup>/100) plus podatek od towarów i usług VAT w wysokości wynikającej z przepisów obowiązujących w dacie powstania obowiązku podatkowego

c) opłatę z tytułu podatku od nieruchomości: wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup> w kwocie:

(..... m<sup>2</sup> x ..... zł/m<sup>2</sup> = ..... zł) ..... zł **netto** (słownie złotych: .....<sup>00</sup>/100) plus podatek od towarów i usług VAT w wysokości wynikającej z przepisów obowiązujących w dacie powstania obowiązku podatkowego

- d) opłatę z tytułu podatku gruntowego: wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup> w kwocie:  
(..... m<sup>2</sup> x ..... zł/m<sup>2</sup> = ..... zł) .....zł **netto** (słownie złotych: .....<sup>00/100</sup>) plus podatek od towarów i usług VAT w wysokości wynikającej z przepisów obowiązujących w dacie powstania obowiązku podatkowego
- e) za dostawę wody i odprowadzenie ścieków:  
według: zużycia wynikającego ze wskazań wodomierza i stawek wynikających z obowiązującej Taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków Zakładu Wodociągów i Kanalizacji z zastosowaniem podatku od towarów i usług VAT w wysokości wynikającej z przepisów obowiązujących w dacie powstania obowiązku podatkowego oraz abonament za każdy wodomierz w wys. .... zł plus podatek od towarów i usług VAT w wysokości wynikającej z przepisów obowiązujących w dacie powstania obowiązku podatkowego
- f) za wywóz śmieci: ..... zł (słownie złotych: .....<sup>00/100</sup>) plus podatek od towarów i usług VAT w wysokości wynikającej z przepisów obowiązujących w dacie powstania obowiązku podatkowego
- Opłaty za lokal Najemca wpłacać będzie na rachunek Wynajmującego wskazany na fakturze do 15-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.  
Nieuiszczenie czynszu w wyżej wymienionym terminie spowoduje naliczenie odsetek ustawowych z tytułu zwłoki zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  - W przypadku dostarczania do wynajmowanego lokalu energii elektrycznej za pośrednictwem Wynajmującego - Najemca ponosi koszty jej zużycia wnosząc opłaty w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Wynajmującego. Najemca zobowiązuje się przekazywać odczyt licznika energii elektrycznej do Działu Czynszów Wynajmującego na koniec każdego miesiąca kalendarzowego.
  - Podatek od nieruchomości oraz podatek gruntowy naliczane będą zgodnie z aktualnie obowiązującymi uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi.
  - Począwszy od ..... roku **będzie dokonywana coroczna waloryzacja stawki czynszu** na podstawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego w komunikacie Prezesa GUS w pierwszym kwartale roku za rok poprzedni.
  - Wynajmującemu przysługuje prawo zmiany wysokości opłat z tytułu podatków lokalnych oraz dostawy tzw. „mediów” do wynajmowanego lokalu (ciepła na potrzeby c.o. i podgrzania wody, wody i odprowadzenia ścieków, itp.) w związku ze zmianą kosztów z tym związanych, jakie ponosi Wynajmujący, a także zmiany wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi przypadającej na wynajmowany lokal.
  - Waloryzacja czynszu oraz zmiana stawek z tytułu podatków lokalnych, korzystania z mediów, abonamentu za wodomierze oraz opłat za gospodarowanie odpadami nie stanowią zmiany umowy i nie wymagają sporządzenia aneksu.
  - Zmiana wysokości stawki czynszu inna niż wskazana w § 2 pkt. 5 może nastąpić z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.

#### § 4.

Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

#### § 5.

- Wynajmujący oświadcza, iż dla lokalu zostało sporządzone Świadectwo Charakterystyki Energetycznej, którego kopia zostanie przekazana Najemcy w dniu podpisania umowy.
- Stan techniczny lokalu określa protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik do niniejszej umowy.
- Protokół przekazania sporządza się także w przypadku zakończenia umowy.
- W dniu podpisania umowy najmu, Najemca zobowiązany jest do złożenia Wynajmującemu zabezpieczenia majątkowego w postaci kaucji w wysokości ..... zł.
- Rozliczenie kaucji nastąpi w terminie 1 miesiąca od daty rozwiązania umowy najmu.



## § 6.

1. Najemca obowiązany jest utrzymać zajmowany lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt niezbędnych napraw i konserwacji (okien i drzwi, podłóg, urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych, instalacji elektrycznej).
2. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego (niezwłocznie) o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.
3. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu oraz zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzednio pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty z tym związane ponosi Najemca bez prawa regresu od Wynajmującego.
4. Jeżeli Najemca dokona zmian określonych w pkt. 3 bez zgody Wynajmującego, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania ich usunięcia przez Najemcę.
5. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie wypadki i zdarzenia losowe mające miejsce wewnątrz lokalu i w bezpośrednim jego sąsiedztwie i jest zobowiązany do naprawienia wszelkich szkód powstałych z jego winy.
6. Najemca jest obowiązany ubezpieczyć na własny koszt mienie znajdujące się w wynajmowanym lokalu od wszelkiego ryzyka.
7. Najemca na żądanie Wynajmującego jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynkiem.

## § 7.

Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących w dniu wydania lokalu urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu.

## § 8.

1. W dniu zakończenia stosunku najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu w stanie umożliwiającym jego natychmiastowe wynajęcie tzn. po dokonaniu niezbędnych napraw i odnowieniu lokalu.
2. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w pkt. 1 i opróżnienia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym – Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków i obciąży Najemcę kosztami napraw i odnowienia lokalu.  
Czynsz za okres remontu obciąża dotychczasowego Najemcę - nie dłużej jednak niż za okres jednego miesiąca.

## § 9.

1. Jeżeli Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu bez zachowania terminów wypowiedzenia.
2. W tym samym trybie Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu, gdy Najemca nie dotrzymuje warunków umowy, a w szczególności:
  - a) odda lokal w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem – bez pisemnej zgody Wynajmującego;
  - b) wykorzystuje przedmiot najmu w innym celu niż określony w umowie dokona adaptacji lub modernizacji lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego;
  - c) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności;
  - d) nie przyjmie nowych stawek czynszu za wynajmowany lokal i nie podpisze aneksu do umowy uwzględniającego zmianę stawek – w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.

**§ 10.**

Najemca w terminie 30 dni od daty zawarcia niniejszej umowy złoży oświadczenie notarialne o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w przypadku zalegania z zapłatą czynszu najmu lokalu oraz o dobrowolnym wydaniu Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 7 dni od daty rozwiązania niniejszej umowy.

**§ 11.**

Umowa najmu zostaje zawarta na czas nieoznaczony od dnia ..... r.

Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z ..... terminem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

**§ 12.**

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory, które mogą wyniknąć na tle wykonywania umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy.

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**

Handwritten signatures in blue ink, consisting of two distinct scribbles, one on the left and one on the right, positioned below the 'NAJEMCA:' label.



**PROTOKÓŁ ZDAWCZO - ODBIORCZY**

sporządzony w dniu ..... r. w sprawie przekazania/odbioru przez Najemcę  
...../Administrację ..... lokalu użytkowego mieszczącego się w .....  
przy ul. .... o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> – zgodnie z umową nr  
..... z dnia ..... r.

przy udziale:

1. .... Przedstawiciel S.M. „Czerwony Rynek”
2. .... Najemca

W lokalu użytkowym znajdują się następujące instalacje i urządzenia:

Instalacja wod-kan:

.....  
.....  
.....

Instalacja c.o.:

.....  
.....  
.....

Instalacja elektryczna:

.....  
.....  
.....

Stolarka drzwiowa, okienna:

.....  
.....  
.....



Podłoża:

.....  
.....  
.....  
.....

Inne wyposażenie lokalu:

.....  
.....  
.....

Uwagi:

.....  
.....  
.....

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdego ze stron.

**Przekazujący:**

**Przyjmujący:**

.....

.....



## REGULAMIN

**publicznego przetargu ustnego (licytacji) na wysokość stawki czynszu najmu lokalu użytkowego.**

### §1

1. Regulamin niniejszy reguluje zasady przeprowadzania publicznego przetargu ustnego (licytacji) na wysokość stawki czynszu najmu lokalu użytkowego, który odbywa się w formie konkursu ofert.
2. Organizatorem przetargu jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czerwony Rynek”.

### §2.

Przedmiotem przetargu - licytacji jest wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, bez podatku od towarów i usług (VAT).

### §3.

1. Informacja o przetargu - licytacji publikowana jest poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy informacyjnej mieszczącej się w siedzibie Spółdzielni, co najmniej 14 dni przed ustalonym terminem przetargu.
2. W ogłoszeniu o przetargu - licytacji, organizator zamieszcza niżej wymienione informacje:
  - data, termin, godzina i miejsce licytacji,
  - adres lokalu,
  - powierzchnię lokalu
  - położenie lokalu
  - stawkę wywoławczą czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> pow. użytk. lokalu
  - wysokość wadium, termin i sposób zapłaty wadium,
  - termin, i sposób zwrotu wadium przez Spółdzielnię.
3. Ustalenie wysokości wadium i stawki wywoławczej czynszu dokonuje Zarząd Spółdzielni.

### §4.

W licytacji mogą wziąć udział osoby fizyczne, jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, osoby prawne oraz spółki prawa handlowego nie będące osobami prawnymi lub ich pełnomocnicy - zwane dalej Licytantami.

### §5.

1. Warunkiem przystąpienia do konkursu ofert jest dokonanie wpłaty wadium w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Organizator przetargu prowadzi rejestr dowodów wpłat wadium.
3. Przy rejestrowaniu dowodu wpłaty wadium Licytanci zobowiązani są do złożenia oświadczenia, że nie są zarejestrowani w Krajowym Rejestrze Długów.
4. Z przetargu wyklucza się Licytantów figurujących w Krajowym Rejestrze Długów oraz posiadających zaległości z tytułu opłat czynszowych, bądź opłat eksploatacyjnych - do wnoszenia których są zobowiązani, a dotyczących innych lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek” – użytkowych bądź mieszkalnych.
5. Nieujawnienie (zatajenie) figurowania w Krajowym Rejestrze Długów w przypadku uzyskania lokalu w drodze przetargu, spowoduje utratę wadium i praw do najmu lokalu.



#### **§6.**

Po dokonaniu rejestracji oryginału dowodu wpłaty wadium, Licytant otrzymuje swój numer.

#### **§7.**

1. Licytacja rozpoczyna się od stawki wywoławczej opublikowanej w ogłoszeniu o licytacji.
2. Podwyższenie stawki odbywa się poprzez podniesienie w górę przez licytanta numeru, o którym mowa w § 6.
3. Kwota postąpienia wynosi 1,00 zł.
4. Zaoferowania przez Licytanta stawka czynszu przestaje być wiążąca, jeżeli postąpiono stawkę wyższą.
5. Licytacja jest ważna, choćby brała w niej udział jedna osoba, o ile zaoferuje stawkę czynszu wyższą od wywoławczej.
6. Po ustaniu postąpień, prowadzący licytację, uprzedzając obecnych po trzecim ogłoszeniu, dokonuje przybiccia na rzecz Licytanta, który zaoferował najwyższą stawkę czynszu i zamyka licytację.

#### **§8.**

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powoływana każdorazowo przez Prezesa Zarządu, bądź Zarząd - w 5 osobowym składzie (w tym oddelegowany przez Radę Nadzorczą - Członek Rady /z głosem doradczym/)
2. W skład Komisji wchodzi:
  - Zastępca Dyrektora d/s Eksploatacji, pełniący zarazem funkcję prowadzącego licytację, którego w razie nieobecności zastępuje inny Członek Zarządu, bądź kierownik właściwej jednostki organizacyjnej Spółdzielni.
  - pracownicy Spółdzielni
  - pracownik administracji osiedla, na którym znajduje się lokal będący przedmiotem przetargu, pełniący jednocześnie funkcję protokolanta.
  - Członek Rady Nadzorczej /z głosem doradczym/ – delegowany przez Radę Nadzorczą.
3. W przypadku nieobecności pełnego składu Komisji, dla ważności przeprowadzonego przetargu, wymagana jest obecność co najmniej 3 członków Komisji w tym Prowadzącego i protokolanta.

#### **§9.**

1. Wadium wpłacone przez wygrywającego licytację przekazywane jest na konto Spółdzielni i zaliczane jest na poczet czynszu.
2. Pozostali uczestnicy licytacji dokonują odbioru wpłaconych wadiów w sposób, miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o licytacji.

#### **§ 10.**

Wygrywający licytację zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu w ciągu 7 dni roboczych od dnia uzyskania zawiadomienia od Spółdzielni o wygraniu, pod rygorem utraty wadium i praw najmu do danego lokalu.

#### **§11.**

Organizator przetargu może odstąpić od przeprowadzenia licytacji bez podawania przyczyn.

#### **§12.**

W kwestiach spornych lub dotyczących interpretacji postanowień regulaminu, stanowisko rozstrzygające, w imieniu Komisji zajmuje prowadzący licytację.

#### **§13.**

Wyniki licytacji podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie stosownej informacji w siedzibie organizatora.

#### **§14.**

Z przebiegu licytacji sporządza się protokół, który podpisują wszyscy obecni członkowie Komisji.



## REGULAMIN

**publicznego przetargu pisemnego (konkursu ofert) na wysokość stawki czynszu najmu lokalu użytkowego.**

### §1

1. Regulamin niniejszy reguluje zasady przeprowadzania publicznego przetargu pisemnego na wysokość stawki czynszu najmu lokalu użytkowego, który odbywa się w formie konkursu ofert.
2. Organizatorem przetargu jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czerwony Rynek”

### §2.

Przedmiotem przetargu jest wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, bez podatku od towarów i usług ( VAT ).

### §3.

1. Informacja o przetargu publikowana jest poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy informacyjnej mieszczącej się w siedzibie Spółdzielni, co najmniej 14 dni przed ustalonym terminem przetargu.
2. W ogłoszeniu o przetargu, organizator zamieszcza niżej wymienione informacje:
  - data, godzina i miejsce przetargu,
  - adres lokalu,
  - powierzchnię lokalu,
  - położenie lokalu,
  - stawkę wywoławczą czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> pow. użytk. lokalu,
  - rodzaj działalności,
  - wysokość wadium, termin i sposób zapłaty wadium,
  - termin i sposób zwrotu wadium przez Spółdzielnię
3. Ustalenie wadium i kwoty wywoławczej dokonuje Zarząd Spółdzielni.
4. Przetargiem może być również objęty lokal użytkowy będący jeszcze w użytkowaniu pod warunkiem, że dotychczasowy najemca pisemnie zobowiąże się do zdania lokalu w terminie 7 dni roboczych po przetargu.

### §4.

W przetargu mogą wziąć udział osoby fizyczne, jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, osoby prawne oraz spółki prawa handlowego nie będące osobami prawnymi lub ich pełnomocnicy – zwane Oferentami.

### § 5

1. Warunkiem przystąpienia do konkursu ofert jest dokonanie wpłaty wadium.
2. Z postępowania wyklucza się Oferentów będących najemcami innych lokali użytkowych, którzy zalegają z czynszem i z innymi opłatami z tytułu najmu lub figuruje w Krajowym Rejestrze Długów.
3. Nieujawnienie (zatajenie) posiadania zaległości lub figurowania w Krajowym Rejestrze Długów w przypadku uzyskania lokalu w drodze konkursu, spowoduje utratę wadium i praw do najmu lokalu.



## §6.

Ofertę składa się w miejscu i terminie wyznaczonym przez organizatora przetargu, w formie pisemnej, w zamkniętej kopercie z zaznaczeniem na niej adresu lokalu, którego oferta dotyczy.

## §7

- Oferta powinna zawierać następujące dane:
  - pełne określenie podmiotu, który będzie najemcą lokalu,
  - wysokość proponowanej stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu bez podatku VAT,
  - rodzaj proponowanej działalności,
  - pisemne oświadczenie oferenta lub jego pełnomocnika o zapoznaniu się i przyjęciu regulaminu przetargowego,
  - oświadczenie o niezaleganiu z czynszem i z innymi opłatami z tytułu najmu oraz o nie figurowaniu w Krajowym Rejestrze Długów,
  - dowód wniesienia wadium.
- Ponadto oferta powinna zawierać proponowany sposób zagospodarowania lokalu oraz termin uruchomienia działalności, licząc od dnia podpisania umowy najmu.

## §8.

- Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powoływana każdorazowo przez Prezesa Zarządu, bądź Zarząd - w 5 osobowym składzie (w tym oddelegowany przez Radę Nadzorczą - Członek Rady /z głosem doradczym/)
- W skład Komisji wchodzi:
  - Zastępca Dyrektora d/s Eksploatacji, pełniący zarazem funkcję Przewodniczącego Komisji, którego w razie nieobecności zastępuje inny Członek Zarządu, bądź kierownik właściwej jednostki organizacyjnej Spółdzielni.
  - Sekretarz Komisji,
  - Pracownik Spółdzielni merytorycznie odpowiedzialny za umowy najmu,
  - Kierownik Osiedla, lub pracownik administracji, na którym znajduje się lokal przeznaczony do najmu,
  - Członek Rady Nadzorczej /z głosem doradczym/ – delegowany przez Radę Nadzorczą.
- W przypadku nieobecności pełnego składu Komisji, dla ważności przeprowadzonego przetargu, wymagana jest obecność, co najmniej 3 członków Komisji.
- Komisja dokonuje oceny pod względem formalno-prawnym i:
  - stwierdza prawidłowość ogłoszenia konkursu ofert,
  - ustala liczbę złożonych ofert,
  - otwiera oferty i dokonuje ich analizy,
  - odrzuca oferty, które nie zawierają wymaganych danych,
  - wybiera oferty.
- Komisja dokonuje oceny każdej oferty, kierując się wysokością stawki czynszu.
- W przypadku różnicy nie przekraczającej 10% pomiędzy najwyższą, a następną zaoferowaną stawką czynszu Komisja może zarządzić głosowanie tajne w celu wyłonienia najlepszej oferty.
- W głosowaniu tajnym każdy członek Komisji ma do dyspozycji po 5 punktów, które rozdziela między rozstrzygane oferty. O wyłonieniu najlepszej oferty decyduje najwyższa suma punktów.
- W przypadku złożenia oferty przez najemcę, który z przyczyn losowych utracił prawo najmu do lokalu, a nie zalegał z opłatami czynszowymi, zarządza się głosowanie określone w ust. 7.
- Głos Przewodniczącego Komisji jest decydujący w przypadku uzyskania równej ilości punktów, o których mowa w ust. 7.
- Komisja nie rozpatruje ofert nieczytelnych lub zawierających nieautoryzowane przeróbki.



**§9.**

1. Wadium wpłacone przez wygrywającego konkurs ofert przekazywane jest na konto Spółdzielni i zaliczane jest na poczet czynszu.
2. Pozostali uczestnicy konkursu ofert dokonują odbioru wpłaconych wadiumów w sposób, miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargu.

**§10.**

1. Wygrywający konkurs ofert jest zobowiązany do zawarcia umowy najmu w ciągu 7 dni roboczych od dnia uzyskania zawiadomienia od Spółdzielni o jego wygraniu, pod rygorem utraty wadium i praw najmu do danego lokalu.
2. Jeżeli lokal jest zajęty przez dotychczasowego użytkownika, umowa najmu winna być podpisana w terminie 7 dni roboczych od dnia postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

**§11.**

Organizator przetargu może odstąpić od przeprowadzenia konkursu ofert bez podawania przyczyn.

**§ 12.**

W kwestiach spornych lub dotyczących interpretacji postanowień regulaminu, stanowisko rozstrzygające, w imieniu Komisji zajmuje jej Przewodniczący.

**§13.**

Informację o rozstrzygnięciu konkursu ofert podaje się do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni.

**§ 14.**

Z przebiegu przetargu sporządza się protokół, który podpisują wszyscy obecni członkowie Komisji.

