

REGULAMIN NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH

**Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Nisku działając na podstawie § 33 ust. 1 pkt 25 oraz § 88 ust.2 Statutu Spółdzielni,
postanawia co następuje:**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Najemcami lokali użytkowych mogą być członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Nisku i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Rodzaj działalności, na prowadzenie której będzie wynajmowany lokal, termin i warunki przetargu każdorazowo określa Zarząd w oparciu o niniejszy Regulamin.
3. Skład osobowy /5 osób/ Komisji przetargowej każdorazowo uchwałą powoła Zarząd.
4. Wysokości wadium, nie niższe niż 10 % ceny wywoławczej, każdorazowo określi Zarząd.
Cenę wywoławczą stanowi iloczyn stawki wyjściowej / bazowej/ i powierzchni lokalu będącego przedmiotem przetargu.
5. Po upływie terminu składania ofert Komisja przetargowa w ciągu 3-ch dni podejmie decyzje o wyborze oferenta i sporządzi protokół końcowy.
6. Data podpisania protokołu z przetargu jest datą zamknięcia przetargu.
7. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.
8. Opłata za 1m² lokalu będąca przedmiotem przetargu nie obejmuje opłat z tytułu:
 - energii, gazu,
 - c.o.,
 - wody + kanalizacji,
 - oraz podatku Vat.

II.ZASADY WYBORU NAJEMCY

1. Wybór najemcy odbywa się drogą przetargu nieograniczonego, pisemnego lub ustnego, który ma na celu wybór najkorzystniejszego dla Spółdzielni oferenta – najemcy.
2. Przetarg nieograniczony poprzedza się ogłoszeniem / tablice ogłoszeń lub lokalna prasa/.
3. Termin składania ofert określa Zarząd i nie może być krótszy niż 7 dni od daty ukazania się ogłoszenia o przetargu.
4. Stawką wyjściową /bazową/ do przetargu jest obowiązująca w Spółdzielni opłata za 1 m² powierzchni użytkowej lokali w najmie.

5. W przypadku wielości ofert równorzędnych w przetargu pisemnym pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu mają członkowie Spółdzielni.
6. Jeżeli ze względu na równość ofert wybór jest utrudniony, Komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg między tymi oferentami.
7. Przetarg uznaje się za nie rozstrzygnięty w przypadku, gdy brak jest chociaż jednej ważnej oferty.
8. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet zabezpieczenia, pozostałym oferentom zwraca się niezwłocznie po zakończeniu przetargu.
9. W trakcie przetargu ustnego:
 - oferenci zgłaszają kolejne postąpienia ceny za 1 m² powierzchni lokalu powyżej stawki wyjściowej – bazowej określonej niniejszym regulaminem dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych
 - kwota postąpienia nie może być niższa niż 1 zł / słownie: jeden złoty/
 - przetarg wygrywa osoba, która zaoferowała najwyższą kwotę
 - przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu
 - dopuszcza się możliwość w przypadku zgłoszenia tylko jednego oferenta zgłoszenia przez niego ceny za m² powierzchni lokalu w wysokości stawki wyjściowej – bazowej określonej w pkt 4 niniejszego rozdziału.
10. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisuje Przewodniczący z Członkami Komisji Przetargowej.

III. WARUNKI NAJMU

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem roszczeń Spółdzielni, którą stanowią jednomiesięczne opłaty wynikające z zawartej Umowy Najmu i są one każdorazowo określone przez Zarząd w umowie. Rozliczenie kaucji następuje w wartości nominalnej.
2. Prawa i obowiązki najemców, warunki zwrotu zabezpieczenia oraz przedmiot i termin najmu określają postanowienia umowy.
3. W terminie 7 dni od daty powiadomienia oferenta o wyborze jego oferty, powinien on wnieść zabezpieczenia i zawrzeć ze Spółdzielnią umowę.
4. Nie wpłacenie przez oferenta zabezpieczenia lub nie podpisanie w wyznaczonym terminie umowy powoduje utratę prawa do najmu lokalu użytkowego oraz przepadek wadium. W miejsce wybranej oferty przyjmuje się następną z kolejności ofert.
5. Na pisemny wniosek wraz z jego uzasadnieniem Najemcy lokalu użytkowego, który jest Członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Nisku dla zabezpieczenia roszczeń Spółdzielni Zarząd Spółdzielni za zgodą Rady Nadzorczej może zmienić formę zabezpieczenia o której mowa w ust. 1 na inną niż gotówkowa tj. weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową .
6. Po złożeniu przez Członka weksla in blanco wraz z deklaracją wekslową i podpisaniu aneksu do umowy najmu, wniesiona kwota zabezpieczenia zostanie zwrócona najemcy o którym mowa w ust. 5 w terminie 14-tu dni.

IV. PRZEPISY KOŃCOWE

1. O wynikach przetargu Zarząd Spółdzielni informuje Radę Nadzorczą na jej najbliższym posiedzeniu.
2. Niniejszy Regulamin dotyczy lokali użytkowych oddawanych w najem po dacie od jego uchwalenia.
3. Jeżeli w postępowaniu przetargowym nie zostanie wyłoniony najemca, Zarząd ogłasza ponownie przetarg według zasad określonych w niniejszym regulaminie.
W przypadku zgłoszenia się jednej osoby (członka Spółdzielni, innej osoby fizycznej lub prawnej) następuje uzgodnienie warunków najmu lokalu.
Osoba podpisująca umowę najmu zobowiązana jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem roszczeń Spółdzielni.
Kwotę tę stanowi 1-krotna wysokość opłat miesięcznych dotycząca tego lokalu i jest ona każdorazowo określona przez Zarząd w umowie
Rozliczenie kaucji następuje w wartości nominalnej.
4. Jeżeli do ogłoszonego przetargu nie przystąpił żaden oferent, w kolejnych przetargach Zarząd jest uprawniony do obniżenia ceny wywoławczej maksymalnie do 30% w stosunku do stawki wyjściowej (bazowej).
5. Prawa i obowiązki najemców, warunki zwrotu zabezpieczenia oraz przedmiot i termin najmu określają postanowienia umowy.
6. Zastrzega się możliwość unieważnienia przetargu przez Zarząd bez podania przyczyny.

Niniejszy Regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej

w dniu 18 listopada 2009r. Uchwała Nr 24/2009 i obowiązuje od dnia 18 listopada 2009r.

Zmiany:

Uchwała Nr 1/2010 z dnia 28 stycznia 2010r.

Uchwała Nr 9/2013 z dnia 28 maja 2013r.

Uchwała Nr 1/2018 z dnia 27 lutego 2018r.