

Regulamin przetargu w formie pisemnej na ustalenie najemcy lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec”

Podstawa prawna:

- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec”
- Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2018 r. poz. 1234)

§ 1

1. Postanowienia Regulaminu określają sposób ustalenia najemcy lokalu wolnego w sensie prawnym i fizycznym, do którego Spółdzielnia nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
2. Uchwałę w sprawie przeznaczenia lokalu mieszkalnego do przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Lokalami mieszkalnymi do wynajęcia mogą być w szczególności:
 - a) lokale z odzysku, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły, (wolne w sensie prawnym);
 - b) lokale powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych, poddaszy, pralni lub suszarni, nadające się do zamieszkania zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 2

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Sielec” zwana dalej „Spółdzielnią” ogłasza przetarg w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego, w budynku stanowiącym jej własność lub współwłasność.
2. Wywoławczą do przetargu stawkę czynszu najmu ustala Zarząd Spółdzielni. Stawka czynszu nie obejmuje kosztów z tytułu dostarczanych mediów: centralnego ogrzewania, wody, ciepłej wody użytkowej, energii elektrycznej, gazu, wywozu nieczystości .
3. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być osoby fizyczne, pełnoletnie, o pełnej zdolności do czynności prawnych i nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
4. Umowa najmu zostanie zawarta z osobą, która zaoferuje najwyższą stawkę czynszu najmu.

§ 3

1. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są wpłacić wadium i opłatę manipulacyjną oraz złożyć oświadczenie, że zapoznały się:
 - z warunkami przetargu i przyjmują je bez zastrzeżeń,
 - ze stanem technicznym lokalu i przyjmą go bez zastrzeżeń ponosząc koszty remontu z własnych środków.
2. Wadium ustala się w wysokości miesięcznego czynszu najmu wyliczonego według wywoławczej stawki czynszu najmu, natomiast koszty manipulacyjne wg kalkulacji aktualnie obowiązującej w Spółdzielni. .
3. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu, unieważnieniu albo zamknięciu przetargu.

4. W przetargu nie mogą brać udziału członkowie Komisji, ich osoby bliskie oraz osoby, które pozostają z członkami Komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.

§ 4

1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd powołuje co najmniej trzyosobową Komisję przetargową, w skład której wchodzi:
 - pracownik działu członkowsko-mieszkaniowego,
 - pracownik działu administracji zasobów mieszkaniowych, lub inny pracownik wskazany przez Zarząd,
 - radca prawny, w wypadku nieobecności radcy Zarząd powołuje w skład komisji innego pracownika Spółdzielni.
3. Przewodniczącego oraz członków Komisji wyznacza Zarząd.

§ 5

1. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać:
 - a) nazwę i siedzibę organizatora przetargu,
 - b) opis lokalu;
 - c) wysokość wywoławczej stawki czynszu najmu za 1 m² pow. użytkowej lokalu,
 - d) wysokość należnej kaucji zabezpieczającej,
 - e) wysokość wadium, opłaty manipulacyjnej oraz termin, w którym osoba przystępująca do przetargu powinna je wpłacić na rachunek Spółdzielni,
 - f) termin i miejsce przetargu,
 - g) oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu określonymi w Regulaminie przetargu i przyjęciu ich bez zastrzeżeń.
 - h) informację, że przetarg odbędzie się w formie pisemnej (ofertowej),
 - i) zastrzeżenie o możliwości odwołania przetargu bez podania przyczyny,
 - j) numery telefonów, pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje o przetargu,
2. Ogłoszenie o przetargu publikuje się na stronie internetowej Spółdzielni oraz umieszcza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni w Sosnowcu przy ul. Legionów 7a, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

§ 6

1. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach.
2. Pisemna oferta powinna zawierać:
 - imię, nazwisko, numer telefonu i adres oferenta,
 - datę sporządzenia oferty,
 - oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
 - oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem technicznym lokalu,

- oświadczenie, że oferent nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
 - oferowaną stawkę czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
3. Do oferty należy dołączyć kopię wniesienia wadium i opłaty manipulacyjnej.

§ 7

1. Przetarg odbywa się w formie przetargu pisemnego (ofertowego).
2. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
3. Zarząd Spółdzielni zastrzega sobie możliwość odwołania przetargu bez podania przyczyny.

§ 8

1. Komisja przetargowa odrzuca ofertę jeżeli:
 - nie odpowiada warunkom przetargu,
 - została złożona po wyznaczonym terminie,
 - nie zawiera danych wymienionych w § 6 lub dane te są niekompletne,
 - do oferty nie dołączono dowodu wniesienia wadium i opłaty manipulacyjnej,
 - nie jest czytelna lub budzi wątpliwości co do treści.
2. Komisja przetargowa dokonuje szczegółowej oceny ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich.
3. Jeżeli nie można dokonać wyboru najkorzystniejszej oferty ze względu na to, że zostały złożone oferty z taką samą wysokością stawki czynszu najmu Spółdzielnia wzywa oferentów, którzy złożyli te oferty, do złożenia ofert dodatkowych.

§ 9

O wyniku przetargu Spółdzielnia zawiadamia uczestników przetargu poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni w Sosnowcu przy ul. Legionów 7a.

§ 10

1. Wygrywający przetarg zobowiązany jest w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu dokonać wpłaty kaucji zabezpieczającej.
2. Kaucję zabezpieczającą ustala dla każdego przetargu Zarząd, w wysokości nieprzekraczającej dwunastokrotności czynszu najmu wyliczonego według zaoferowanej w przetargu stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej mieszkania.
3. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
4. Obowiązek uiszczania czynszu najmu oraz opłat za media wyszczególnione w § 2 ust.2 ciąży na wygrywającym przetarg od dnia wygrania przetargu.
5. Podwyższanie czynszu najmu oraz innych opłat za używanie lokalu może być dokonywane przez Spółdzielnię na zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

6. Protokolarne przekazanie lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem przetargu na rzecz wygrywającego przetarg, następuje po wpłacie i zaksięgowaniu na rachunku Spółdzielni pełnej wysokości kaucji zabezpieczającej.

§ 11

Opłaty manipulacyjne wniesione przez osoby biorące udział w przetargu nie podlegają zwrotowi.

§ 12

Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół i przedkłada Zarządowi do zatwierdzenia.

§ 13

1. W terminie 14 dni od daty spełnienia warunków przez wygrywającego przetarg Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „SIELEC”, zobowiązany jest do zawarcia pisemnej umowy najmu na lokal mieszkalny.
2. Umowa najmu na lokal mieszkalny może być zawarta na czas określony (minimum 12 miesięcy) lub nieokreślony, w zależności od ustaleń pomiędzy Zarządem Spółdzielni a wygrywającym przetarg.

§ 14

1. Uchylenie się wygrywającego przetarg od uiszczenia kwot należnych Spółdzielni wymienionych w § 10 Regulaminu i zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, powoduje przepadek wadium na rzecz Spółdzielni i uznanie przetargu za nieważny.
2. W sytuacji, o której mowa w ust.1 niniejszego paragrafu wygrywający przetarg zobowiązany jest ponadto do zapłaty Spółdzielni odszkodowania za okres pustostanu lokalu nie dłużej jednak niż za jeden miesiąc licząc od dnia wygrania przetargu.

§ 15

1. W wypadku nie dojdęcia do skutku przetargu z powodu nie złożenia żadnej oferty bądź zaoferowania kwoty niższej niż wywoławcza, Zarząd Spółdzielni ogłasza drugi przetarg.
2. W wypadku nie dojdęcia do skutku drugiego przetargu z przyczyn określonych w ust. 1, Zarząd Spółdzielni ogłasza kolejne przetargi, z możliwością obniżenia wywoławczej stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 55/2018 z dnia 19. 12. 2018r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.

AGNIESZKA WŁOSZCZYŃ
RADCA PRAWNY
Kt 2986

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej SM „SIELEC”
Ryszard Warzyszak

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej SM „SIELEC”
mgr Lidia Polańska-Aleksandrowicz