

REGULAMIN NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NASZ DOM”

I. ZASADY OGÓLNE.

§ 1.

1. Lokale mieszkalne i użytkowe znajdujące się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” mogą być wynajmowane członkom Spółdzielni, jak również osobom nie będącym członkami, na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu przysługuje członkom Spółdzielni.

§ 2.

Najemcy lokali wyłanianiani są w drodze konkursu ofert, którego tryb i zasady uregulowane są w rozdziale II-gim niniejszego regulaminu.

§ 3.

Zarząd po uzyskaniu aprobaty Rady Nadzorczej może określić dla konkretnych lokali szczegółowe warunki ich użytkowania a także odstąpić od ogłoszenia konkursu ofert, jeżeli przemawiają za tym uzasadnione względy społeczne lub ekonomiczne.

§ 4.

Umowy najmu z najemcami lokali zawiera Zarząd Spółdzielni.
Umowy mogą być zawierane na czas nieokreślony lub na czas określony, z tym że umowy najmu zawarte na czas dłuższy niż 5 lat wymagają zgody Rady Nadzorczej.

§ 5.

1. Zawarcie umowy najmu przez najemcę lokalu użytkowego winno być poprzedzone wniesieniem kaucji gotówkowej, zabezpieczającej ewentualne roszczenia Spółdzielni, stanowiącej trzykrotność ustalonego czynszu najmu lub złożeniem weksla własnego bez protestu in blanco co najmniej z dwoma poręczycielami, stanowiącego dziewięciokrotność ustalonego czynszu najmu dla lokalu użytkowego.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego może być poprzedzone wniesieniem kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu , w wysokości nie przekraczającej dwunastokrotności miesięcznego czynszu najmu za lokal, w/g stawek z daty zawarcia umowy.

§ 6.

Koszty przystosowania lokalu dla potrzeb najemcy ponosi on we własnym zakresie, po uzgodnieniu tego zakresu ze Spółdzielnią.

Koszty te nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią.

§ 7.

Wszelkie przekształcenia prawne lub organizacyjne zaistniałe po stronie najemcy lokalu , wymagają zawarcia nowej umowy najmu.

§ 8.

Najemcy lokali , użytkujący je nadal po dniu rozwiązania umowy najmu, obowiązani są do zapłaty dwukrotnej stawki czynszowej ustalonej dla zajmowanego przez nich lokalu, za okres od następnego dnia po rozwiązaniu umowy do dnia faktycznego opuszczenia lokalu.

§ 9.

1. Najemcy lokali mogą je podnajmować lub użyczać osobom trzecim , wyłącznie po uzyskaniu zgody Spółdzielni.
2. Umowy podnajmu i użyczenia, o których mowa w ust 1-ym wygasają z chwilą ustania umowy najmu, zawartej przez Spółdzielnię z najemcą lokalu.

II. ZASADY PRZEPROWADZANIA KONKURSU OFERT.

§ 10.

Najemcy lokali przewidzianych do wynajmu, wyłanianiani są w drodze konkursu ofert, którego celem jest wybór najkorzystniejszej oferty.

§ 11.

Do składania ofert dotyczących najmu lokali , zaprasza zainteresowane osoby Zarząd Spółdzielni, zamieszczając informacje o możliwości składania ofert w miejscowej prasie lub na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

§ 12.

1. Zaproszenie do składania ofert winno zawierać:
 - nazwę i adres Spółdzielni,
 - opis i lokalizację lokalu ,
 - minimalną stawkę czynszu za 1 m², bez innych opłat,
 - kwotę wadium,
 - miejsce i termin składania ofert
 - termin otwarcia ofert,
 - inne dane w razie potrzeby.
2. W zaproszeniu do składania ofert winno być zawarte zastrzeżenie o prawie unieważnienia konkursu ofert bez podania przyczyn oraz prawie swobodnego wyboru oferty .

§ 13.

W konkursie ofert nie będą rozpatrywane oferty najemców lokali zalegających lub nie płacących regularnie czynszu najmu na przestrzeni ostatniego roku.

§ 14.

Osoby składające oferty mają prawo do zapoznania się z dokumentacją i stanem technicznym danego lokalu jak również ze wzorem umowy najmu.

§ 15.

Oferenci mają prawo składania ofert na najem więcej niż jednego lokalu /z wyłączeniem lokalu mieszkalnego/, lub części lokalu. Oferty winny być składane oddzielnie na każdy lokal, z podaniem lokalizacji lokalu w każdej ofercie.

§ 16.

Oferta musi być podpisana przez oferenta gdy jest on osobą fizyczną lub osobę (y) upoważnioną (e) do składania oświadczeń woli gdy oferent jest osobą prawną (podmiotem gospodarczym).

§ 17.

Oferty winny być składane w miejscu i terminie podanym w zaproszeniu do składania ofert, w zamkniętych i opieczetowanych kopertach.

§ 18.

Oferta winna zawierać:

- 1/ imię i nazwisko, adres oferenta lub nazwę i siedzibę jeżeli oferent jest osobą prawną,
- 2/ datę sporządzania oferty,
- 3/ oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
- 4/ oferowaną cenę netto za 1 m² wynajmowanej powierzchni,
- 5/ proponowane przeznaczenie lokalu w przypadku lokalu użytkowego,
- 6/ sposób realizacji innych, dodatkowych warunków podanych przez właściciela lokalu w zaproszeniu do składania ofert,
- 7/ zaświadczenie o prowadzonej działalności w przypadku lokalu użytkowego.

§. 19.

Oferty mogą być wycofane najpóźniej w przeddzień otwarcia ofert, a oferenci którzy wycofali oferty, nie mogą ponownie uczestniczyć w tym samym konkursie ofert.

§ 20.

1. Oferenci obowiązani są do wpłacenia w kasie lub na konto Spółdzielni najpóźniej na dzień przed otwarciem ofert wadium w kwocie podanej w zaproszeniu do składania ofert.
2. W przypadku ubiegania się o więcej niż jeden lokal użytkowy oferenci wpłacają wadium za każdy lokal oddzielnie.

§ 21.

1. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się oferenta, którego oferta została wybrana, od zawarcia umowy najmu, w ciągu 14 dni od dnia rozstrzygnięcia konkursu ofert.
2. Oferentowi, którego oferta nie została wybrana, wpłacone wadium zostaje zwrócone najpóźniej następnego dnia po rozstrzygnięciu konkursu ofert.

§ 22.

Oferent, którego oferta została wybrana obowiązany jest przed zawarciem umowy najmu do wpłaty kaucji zabezpieczającej, o której mowa w § 5 niniejszego regulaminu.

III. PRZEBIEG KONKURSU OFERT.

§ 23.

1. Konkurs ofert przeprowadza Komisja powołana Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Radomiu, przy udziale członków Rady Nadzorczej w charakterze obserwatorów, która czuwa nad właściwym zorganizowaniem, przebiegiem i zakończeniem konkursu ofert.
2. Zabrania się udziału w Komisji osobom, które:
 - 1/. są członkami rodziny oferenta, jego prawnego zastępcy lub członka władz firmy ubiegającej się o najem lokalu użytkowego,
 - 2/. pozostają z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

§ 24.

Konkurs ofert składa się z części jawnej i niejawnej:

- 1/. w części jawnej Komisja w obecności oferentów:
 - a/ otwiera oferty, ustala ich ilość i sprawdza czy odpowiadają warunkom konkursu ofert,
 - b/ oferty nieczytelne lub budzące wątpliwości co do ich treści zawierające przeróbki lub skreślenia są odrzucone z przyczyn formalnych,
 - c/ przyjmuje zgłoszone przez oferentów wyjaśnienie do protokołu,
 - d/ kwalifikuje oferty do części niejawnej,
 - e/ zawiadamia oferentów o terminie i miejscu odbywania się części niejawnej,
- 2/. W części niejawnej Komisja dokonuje:
 - a/ szczegółowej analizy merytorycznej ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że żadna z ofert nie nadaje się do przyjęcia,
 - b/ sporządza protokół z przebiegu konkursu ofert z uzasadnieniem wyboru ofert lub ich odrzucenie,
 - c/ w przypadku ofert równorzędnych, dla ułatwienia najkorzystniejszego wyboru komisja podejmie decyzje o przeprowadzeniu pomiędzy oferentami:

- dodatkowego przetargu ustnego w trakcie, którego oferenci składają do protokołu swoje nowe propozycje co do warunków najmu, a po ich przeanalizowaniu Komisja podejmuje ostateczną decyzję, umożliwiając oferentom jeszcze przed przystąpieniem do przetargu zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert,

lub

- licytacji ustnej kwoty stawki czynszowej netto pomiędzy wyłonionymi oferentami, którzy złożyli oferty równorzędne, przy czym cenę wywoławczą z licytacji stanowi najwyższa zaoferowana kwota, a przy postąpieniu kwota przebicia winna być nie mniejsza niż 1 % ceny wywoławczej, zaokrąglonej do 1,00 zł.

§ 25.

W przypadku gdy została złożona tylko jedna oferta na lokal użytkowy zgłoszony do konkursu ofert, Komisja unieważnia konkurs ofert, lub jeżeli stawka jest korzystna, Komisja przyjmuje złożoną ofertę.

§ 26.

Po wyborze najkorzystniejszej oferty, Komisja sporządza protokół, który kończy konkurs ofert, a jego wnioski Komisja przedkłada Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia.

§ 27.

W przypadku nie podpisania umowy przez oferenta, którego oferta została wybrana, Komisja dokona ponownego wyboru najkorzystniejszej oferty spośród pozostałych ofert uznanych za ważne.

§ 28.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez RADĘ NADZORCZĄ w dniu 01.07.2004r. UCHWAŁĄ NR 130/2004 i obowiązuje od daty jego uchwalenia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

.....

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

.....