

# REGULAMIN

## zasad organizowania i trybu przeprowadzania przetargów na wysokość czynszu najmu lokali użytkowych, garaży oraz dzierżawy terenów w Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

### Tekst jednolity

#### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

##### § 1

1. *Regulamin* określa sposób oraz tryb organizowania i przeprowadzania przetargów poprzedzających zawarcie umów najmu lokali użytkowych lub garaży oraz umów dzierżawy wolnych, niezagospodarowanych nieruchomości gruntowych będących we władaniu Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Przetarg ma charakter nieograniczony i prowadzony jest w formie przetargu ofertowego pisemnego.
3. Przedmiot przetargu stanowi wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego lub garażu bądź wysokość miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego za m<sup>2</sup> powierzchni oznaczonego pod działalność gospodarczą terenu. Opłaty za pozostałe świadczenia eksploatacyjne ( woda, prąd, ciepło, gaz, odpady komunalne i inne) oraz z tytułu podatków, oferent wygrywający przetarg zobowiązany jest wnieść w obowiązującej wysokości, zgodnie z zawartą umową najmu bądź dzierżawy.
4. Zarząd Spółdzielni może odwołać bądź unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

5. Wyjątek od niniejszych zasad stanowią tereny za dzierżawę których Spółdzielnia pobiera czynsz dzierżawny, na których za zgodą Zarządu Spółdzielni i na odrębnych warunkach zostały wzniesione przez dzierżawcę i na jego koszt obiekty nietrwale związane z gruntem, służące prowadzeniu działalności gospodarczej.

## II. ORGANIZACJA I PRZEBIEG PRZETARGU

### § 2

1. W celu przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje *Komisję przetargową* w składzie co najmniej 3 osobowym.
2. W skład *Komisji przetargowej* wchodzi:
  - 1) pracownicy Działu Lokali Użytkowych
  - 2) wytypowany pracownik Administracji Domów Spółdzielczych, na terenie której znajduje się postawiony do przetargu lokal użytkowy, garaż bądź wydzielony pod dzierżawę teren,
  - 3) wyznaczony pracownik Działu Technicznego w przypadku, gdy przedmiotem przetargu jest wydzielony pod dzierżawę teren.
3. Na przewodniczącego Komisji wyznacza się Kierownika Działu Lokali Użytkowych lub Kierownika Działu Technicznego Spółdzielni.

### § 3

Do przetargu nie mogą przystępować:

- 1) Członkowie *Komisji przetargowej* i ich krewni (rodzice, małżonek, dzieci, rodzeństwo),
- 2) osoby zadłużone wobec Spółdzielni.

## § 4

W ramach wykonywania funkcji nadzorczo-kontrolnej w przetargu udział biorą, w charakterze obserwatorów, wytypowani Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni.

## § 5

1. Termin przetargu wyznacza Zarząd Spółdzielni na wniosek Kierownika Działu Lokali Użytkowych lub Kierownika Działu Technicznego w taki sposób, aby pomiędzy datą opublikowania ogłoszenia przetargu, a jego terminem upłynęło co najmniej 10 dni.
2. W przypadku braku oferentów w pierwszym terminie przetargu Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o kolejnych terminach przetargu.
3. Jeżeli znalezienie oferenta po trzech kolejnych przetargach okazało się bezskuteczne, Zarząd Spółdzielni może zawrzeć umowę z wolnej ręki w drodze negocjacji i obniżyć wysokość stawki czynszu najmu bądź czynszu dzierżawnego nie więcej niż o 20% w stosunku do stawek ustalonych uchwałą Rady Nadzorczej.
4. W negocjacjach uczestniczy w charakterze obserwatora wyznaczony przedstawiciel Rady Nadzorczej Spółdzielni.
5. W szczególnych okolicznościach kierując się interesem Spółdzielni, jak również:

- względami ekonomicznymi,
- zasadnością utrzymania bądź nie dotychczasowego profilu prowadzonej przez najemcę lub dzierżawcę działalności,
- zasadami współżycia społecznego,

Zarząd Spółdzielni może zawrzeć umowę z pominięciem przetargu, pod warunkiem wskazania przez dotychczasowego najemcę lub dzierżawcę osoby oferenta wstępującego w stosunek najmu lub

dzierżawy, jeżeli ten gwarantuje wywiązywanie się z zobowiązań wobec Spółdzielni, wynikających z zawartej umowy najmu lub dzierżawy.

6. skreślony

## § 6

1. Przed ogłoszeniem przetargu Zarząd Spółdzielni ustala cenę wywoławczą, której wysokość nie może być niższa niż ustalone uchwałą Rady Nadzorczej:
  - minimalne stawki czynszu najmu za m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego, zgodnie z ustalonym podziałem na strefy,
  - stawki czynszu dla garaży w najmie,
  - stawki czynszu dzierżawnego za m<sup>2</sup> powierzchni oznaczonego pod dzierżawę terenu, wg rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej.
2. Zarząd Spółdzielni może obniżyć cenę wywoławczą po dwóch bezskutecznych przetargach, maksymalnie o 20% w stosunku do ustalonych przez Radę Nadzorczą minimalnych stawek czynszu najmu lub dzierżawy.
3. Podział lokali użytkowych na strefy określa załącznik do niniejszego *Regulaminu*.

## § 7

1. Ogłoszenie przetargu Spółdzielnia zamieszcza w prasie, na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz w siedzibie jednostek Administracji Domów Spółdzielczych. Ogłoszenie może być zamieszczone również na stronie internetowej Spółdzielni.  
Treść ogłoszenia przetargu zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

## § 8

Ogłoszenie przetargu powinno zawierać:

- nazwę i siedzibę Spółdzielni,
- „logo” Spółdzielni,
- *adres lokalu, garażu lub lokalizację oznaczonego pod dzierżawę terenu oraz jego powierzchnię,*
- termin przetargu i miejsce, w którym będzie przeprowadzony,
- termin i miejsce przyjmowania ofert,
- wysokość ceny wywoławczej,
- warunki przystąpienia do przetargu,
- zastrzeżenie o prawie Spółdzielni do odwołania przetargu bez podania przyczyny lub jego unieważnienia,
- zastrzeżenie, że Spółdzielni przysługuje prawo swobodnego wyboru ofert,
- czas i miejsce uzyskania szczegółowych informacji o warunkach przystąpienia oraz trybie przeprowadzania przetargu.

## § 9

1. Osobom zainteresowanym przystąpieniem do przetargu wszelkich informacji udzielają pracownicy Działu Lokali Użytkowych *lub Działu Technicznego*, a w szczególności dotyczących:

- wysokości wadium,
- wysokości opłaty przetargowej,
- możliwości oględzin postawionego do przetargu lokalu użytkowego, garażu lub oznaczonego pod dzierżawę terenu,
- wzoru umowy określającej warunki najmu lub dzierżawy,

- składników czynszu oraz wysokości innych opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu lub dzierżawy,
  - wysokości kaucji będącej zabezpieczeniem wszelkich roszczeń Spółdzielni w stosunku do najemcy lub dzierżawcy.
2. Oferenci przed przystąpieniem do przetargu posiadają prawo zapoznania się z *Regulaminem* i *Warunkami przetargowymi* w Dziale Lokali Użytkowych lub w Dziale Technicznym Spółdzielni.

## § 10

1. Oferent przed przystąpieniem do przetargu jest zobowiązany do wpłaty wadium, w wysokości dwukrotnego czynszu najmu lub czynszu dzierżawnego oraz ustalonej przez Zarząd Spółdzielni opłaty przetargowej.
2. skreślony
3. Wadium stanowi zabezpieczenie terminowego wykonania warunków przetargu i podlega zwrotowi na warunkach określonych w § 14 niniejszego *Regulaminu*.
4. Wpłacona przez oferentów opłata przetargowa przeznaczona jest na pokrycie kosztów przetargu i nie podlega zwrotowi.

## § 11

1. W wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni terminie przetargu *Komisja przetargowa* dokonuje otwarcia ofert i bada ich ważność.
2. Złożenie jednej ważnej oferty wystarcza do przeprowadzenia skutecznego przetargu.

3. Za ważne uznaje się te oferty, które zostały złożone zgodnie z warunkami podanymi w ogłoszeniu o przetargu i ustalonymi przez Zarząd Spółdzielni *Warunkami przetargowymi*. Oferta w szczególności powinna zawierać:

- oznaczenie oferenta ( imię i nazwisko/nazwę firmy, adres zamieszkania/ siedziby, numer dowodu osobistego/numer PESEL/REGON, numer NIP)
- oferowaną wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu lub dzierżawy ( netto),
- dowód wpłaty wadium i opłaty przetargowej,
- oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem technicznym lokalu użytkowego lub garażu bądź ze stanem prawnym i stanem zagospodarowania oznaczonego pod dzierżawę terenu,
- oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
- oświadczenie o gotowości zawarcia umowy najmu lub dzierżawy.

4. Jeżeli przedmiotem przetargu jest lokal użytkowy lub oznaczony pod dzierżawę teren, poza warunkami określonymi w ust. 3, oferta powinna ponadto zawierać:

- krótką charakterystykę działalności jaką oferent zamierza prowadzić, jeżeli w warunkach przetargowych Spółdzielnia nie zastrzegła przedmiotu prowadzonej działalności gospodarczej w danym lokalu bądź na oznaczonym pod dzierżawę terenie,
- zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców z Krajowego Rejestru Sądowego ( zaświadczenie lub odpis uznaje się za aktualny licząc trzy miesiące wstecz od daty złożenia oferty),

- w przypadku osób fizycznych rozliczających się w formie spółki cywilnej – aktualna umowa spółki,
  - podpis oferenta lub osób umocowanych do składania oświadczeń woli w jego imieniu ( oryginał lub kopia potwierdzona za zgodność oryginałem pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej w przypadku umocowania pełnomocnika do zawarcia umowy, wraz z kopią dowodu osobistego pełnomocnika ),
  - posiadane referencje lub certyfikaty.
5. Jeżeli oferent nie prowadzi działalności gospodarczej a przedmiotem przetargu jest lokal użytkowy lub oznaczony pod dzierżawę teren, oferta poza warunkami wymienionymi w ust. 4 powinna zawierać:
- pisemne oświadczenie o nieprowadzeniu działalności gospodarczej na dzień złożenia oferty,
  - pisemne zobowiązanie się do dostarczenia potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej przed podpisaniem umowy najmu lub dzierżawy,
  - pisemne zobowiązanie się do dostarczenia potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii decyzji o nadaniu nr NIP i REGON w ciągu 14 dni po podpisaniu umowy najmu bądź dzierżawy,
  - jeżeli podmiot nie uzyskał jeszcze wpisu go KRS – potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię wniosku o zarejestrowanie podmiotu z prezentatą sądu oraz kopią statutu/umowy/aktu założycielskiego, wraz ze zobowiązaniem się do dostarczenia brakującego dokumentu niezwłocznie po otrzymaniu postanowienia o wpisie podmiotu do rejestru.

## § 12



1. *Komisja przetargowa* dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej wg ustalonych *Kryteriów oceny*, które stanowią załącznik do niniejszego *Regulaminu*. Oferta, która nie została wybrana przestaje wiązać strony przetargu.
2. Jeżeli złożone przez różnych oferentów oferty dotyczą tego samego przedmiotu przetargu, zawierają deklarację tej samej wysokości stawki czynszu lub dzierżawy i uzyskały równy wynik w *Karcie indywidualnej oceny ofert*, *Przewodniczący Komisji* przetargowej zarządza drugi etap przetargu przeprowadzany w formie aukcji ustnej, o czym powiadamia tych oferentów telefonicznie lub pisemnie, nie później niż w ciągu siedmiu dni, licząc od daty wyznaczonej na dzień wyboru ofert przez *Komisję przetargową*.
3. Oferta złożona w czasie aukcji przestaje wiązać, jeżeli inny uczestnik aukcji złoży ofertę korzystniejszą.
4. Przetarg wygrywa oferent, którego oferta została wybrana przez *Komisję przetargową* jako najkorzystniejsza. W przypadku gdy rozstrzygnięcie przetargu następuje w trybie, o którym mowa w ust. 2 przetarg wygrywa oferent, który zadeklarował najwyższą stawkę czynszu najmu lub czynszu dzierżawnego, jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszego postąpienia, przy jednoczesnym braku dalszych zgłoszeń rosnących kwot postąpienia przez oferentów, nikt nie zadeklarował stawki wyższej.
5. Aukcja dochodzi również do skutku, jeżeli do drugiego etapu przetargu przystąpi tylko jeden spośród oferentów, o których mowa w ust. 2 i zadeklaruje stawkę czynszu najmu lub dzierżawy w wysokości równej cenie wywoławczej.
6. Oferenta wygrywającego przetarg Spółdzielnia powiadamia pisemnie lub telefonicznie w ciągu siedmiu dni od daty jego rozstrzygnięcia. Jeżeli

rozstrzygnięcie przetargu nastąpiło w drodze aukcji, Przewodniczący *Komisji przetargowej* po jej zakończeniu ogłasza uczestnikom wyniki i zamyka przetarg.

7. Z przebiegu przetargu *Komisja przetargowa* sporządza protokół, który powinien zawierać:

- oznaczenie czasu, miejsca i przedmiotu przetargu,
- skład *Komisji przetargowej*, imiona i nazwiska obserwatorów przetargu z ramienia Rady Nadzorczej,
- listę oferentów biorących udział w przetargu,
- wysokość ceny wywoławczej,
- oferowane w przetargu stawki czynszu najmu lub czynszu dzierżawnego,
- najwyższą zaoferowaną stawkę czynszu najmu lub czynszu dzierżawnego,
- wysokość wpłaconego wadium i opłaty przetargowej,
- imię i nazwisko/ nazwę firmy, adres zamieszkania/ siedziby oferenta wygrywającego przetarg,
- podpisy członków *Komisji przetargowej* i obserwatorów.

8. Jeżeli rozstrzygnięcie przetargu nastąpiło w trybie, którym mowa w ust. 2, protokół przetargu powinien ponadto zawierać:

- zarządzenie Przewodniczącego *Komisji przetargowej* o przeprowadzeniu drugiego etapu przetargu z oznaczeniem jego przedmiotu, miejsca i terminu,
- uczestników drugiego etapu przetargu,
- cenę wywoławczą, którą stanowi wysokość najwyższej stawki czynszu lub dzierżawy zaoferowanej przez uczestników w pierwszym etapie przetargu,

- najwyższą zadeklarowaną w drugim etapie przetargu stawkę czynszu najmu lub dzierżawy.
9. Protokół z przetargu Przewodniczący *Komisji Przetargowej* przedkłada Zarządowi Spółdzielni celem jego zatwierdzenia.

### **III. POSTĘPOWANIE POPRZETARGOWE**

#### **§ 13**

1. Oferent wygrywający przetarg zobowiązany jest w ciągu czternastu dni od daty rozstrzygnięcia przetargu zawrzeć umowę najmu lokalu, garażu bądź dzierżawy.
2. Oferent wygrywający przetarg przed zawarciem umowy, zobowiązany jest do wpłaty kaucji w wysokości dwukrotnego czynszu najmu bądź czynszu dzierżawnego. Oferenci wymienieni w § 5 ust. 3 i 5 zobowiązani są do wpłaty kaucji w tej samej wysokości.
3. Kaucja stanowi zabezpieczenie wszelkich roszczeń – pieniężnych i niepieniężnych Spółdzielni, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez najemcę bądź dzierżawcę.
4. Po ustaniu stosunku najmu bądź dzierżawy, jeżeli najemca lub dzierżawca wywiązał się z wszelkich ciężących na nim zobowiązań wobec Spółdzielni, kaucja podlega zwrotowi w kwocie nominalnej bez prawa do jej oprocentowania na warunkach określonych w umowie.
5. Odstąpienie oferenta wygrywającego przetarg od zawarcia umowy i niedokonanie wpłaty kaucji zabezpieczającej w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie, skutkuje utratą roszczeń wobec Spółdzielni o nawiązanie stosunku najmu bądź dzierżawy i zwrot poniesionych kosztów w związku z przystąpieniem oferenta do przetargu.

6. Jeżeli oferent wygrywający przetarg odstąpi bez usprawiedliwienia od zawarcia umowy najmu bądź dzierżawy, Zarząd Spółdzielni może zawrzeć umowę z kolejnym oferentem, którego oferta na skutek odstąpienia przez wygrywającego przetarg od zawarcia ze Spółdzielnią umowy, staje się ofertą najkorzystniejszą.

#### § 14

1. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg i zawarł umowę zostaje zaliczone na poczet kaucji będącej zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń, o których mowa w ust. 3 w § 13 niniejszego *Regulaminu*.
2. Wadium wpłacone przez oferenta wygrywającego przetarg przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli oferent uchylił się od zawarcia umowy w ciągu czternastu dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
3. Wadium wpłacone przez oferentów przegrywających przetarg nie podlega oprocentowaniu, a jego zwrot następuje w wysokości nominalnej, w ciągu siedmiu dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
4. W przypadku odwołania lub unieważnienia przez Spółdzielnię przetargu, oferenci otrzymują zwrot wpłaconego wadium i opłaty przetargowej niezwłocznie, nie później niż w ciągu siedmiu dni od dnia, w którym zostali oni zawiadomieni o odwołaniu bądź unieważnieniu przez Spółdzielnię przetargu, w wysokości nominalnej.

#### IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 15

1. W sprawach nieunormowanych w niniejszym *Regulaminie* mają

zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

2. *Regulamin* wchodzi w życie z dniem 01 lutego 2011r. Jednocześnie z tym dniem traci moc obowiązującą *Regulamin przetargów na wysokość czynszu najmu lub wkładu budowlanego lokali użytkowych stanowiących własność Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej* uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 4/2006 z dnia 30.01.2006r.

**Tekst jednolity przyjęto Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 32/2017 z dnia 25.09.2017r. i uwzględnia zmiany uchwalone w aneksach do *Regulaminu*:**

- Aneks nr 1/ 2013 uchwalony Uchwałą RN Nr 35/2014 z dnia 25.08.2014r. z mocą obowiązywania od 1 września 2014r. w zakresie postanowień dotyczących warunków przetargowych dzierżawy terenów;
- Aneks Nr 2/2017 uchwalony Uchwałą RN Nr 32/2017 z dnia 25.09.2017r. z mocą obowiązywania od dnia podjęcia uchwały, w zakresie postanowień dotyczących zmiany wysokości kaucji zabezpieczającej.

**Na oryginale właściwe podpisy:**

Sekretarz RN: Maria Jaskólska

Przewodniczący RN: Leszek Sowik

Załącznik do Regulamin zasad organizowania i trybu przeprowadzania przetargów na wysokość czynszu najmu lokali użytkowych, garaży oraz dzierżawy terenów w Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

**KRYTERIA OCENY OFERT PRZETARGOWYCH  
KARTA INDYWIDUALNEJ OCENY**

**Przedmiot przetargu ofertowego pisemnego:**

.....

.....

**Nazwa i siedziba/ Imię, nazwisko i adres oferenta :**

.....

.....

Nr porządkowy członka Komisji Przetargowej wg protokołu	Ocena ofert – punktacja w skali 1 – 5 punktów			
	Kryterium	Wskaźnik %	Punkty	Wynik /suma poz. 4 x poz.3 /
1	2	3	4	5
1.	wysokość zaoferowanej stawki eksploatacyjnej	65%		
2.				
3.				
4.				
1.	Przedmiot prowadzonej działalności ze względu na	25%		
2.				

	lokalizację ( uciążliwość, lokal			
3.	wbudowany czy wolnostojący, odległość terenu od budynków mieszkalnych,			
4.	uwarunkowania techniczne umożliwiające prowadzenie przedmiotu działalności danej branży w lokalu bądź na dzierżawionym terenie, zapotrzebowanie mieszkańców osiedla na dany rodzaj usług/ świadczeń, inne nie wymienione o istotnym znaczeniu)			
1.	posiadane referencje	10%		
2.				
3.				
4.				
<b>Ocena końcowa</b>				

Każdy z członków *Komisji przetargowej* przyznaje punktację dla danego kryterium oceny oferty w skali 1 – 5.

Za wybraną uważa się ofertę, która uzyskała ocenę najwyższą zgodnie z wypełnioną *Kartą indywidualnej oceny* oferty.

Karta indywidualnej oceny stanowi załącznik do *Protokołu przetargu*

*Załącznik do Regulaminu zasad organizowania i trybu przeprowadzania przetargów na wysokość czynszu najmu lokali użytkowych, garaży oraz dzierżawy terenu w Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

**PODZIAŁ NA STREFY**  
**wg położenia lokali użytkowych stanowiących**  
**własność Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

Celem dostosowania wysokości czynszu najmu ze względu na atrakcyjność lokalu wg jego położenia na terenie miasta Zabrze, dokonuję się podziału na następujące strefy lokalizacyjne, różnicujące wysokość czynszu najmu w części stawki eksploatacyjnej.

<b>Rodzaj strefy</b>	<b>Lokalizacja</b>
<b>strefa 0</b>	- ul. ul. Wolności 225, 235; Gen de Gaulle' a 1 - 9
<b>strefa I</b>	- ul. ul. Wolności 121,123,124; Pokoju 35, 39; 3 – go Maja 43; Sobieskiego; Kowalska; Klonowa; pawilon Ślęczka 8
<b>strefa II</b>	- ul. ul. Gen. de Gaulle' a 80 – 86; Tuwima; Pośpiecha; Opolska; Hermisza; Nad Kanałem; Damrota; - osiedla: <i>XX – lecia; Zaborze; M. Curie – Skłodowskiej</i>
<b>strefa III</b>	- osiedla: <i>Kopernika;</i>  - wszystkie pozostałe lokalizacje nie wymienione j.w.