

**Regulamin**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Biskupin”**  
**z dnia 30 listopada 2023 roku**  
**w sprawie wynajmu lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w**  
**garażach wielostanowiskowych**

§ 1

1. Lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych, stanowiące własność Spółdzielni, mogą być oddane w posiadanie osób trzecich na podstawie umowy najmu.
2. Podpisanie umowy najmu powinno być poprzedzone postępowaniem przetargowym.

§ 2

1. Przetarg odbywa się w formie przyjmowania ofert od potencjalnych najemców.
2. Jeżeli złożonych będzie kilka równoważnych ofert Komisja Przetargowa może zarządzić przeprowadzenie przetargu w formie licytacji.
3. Przetarg jest ważny choćby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
4. W przypadku gdy nie będzie ofert – decyzję o wynajmie lokalu, garażu lub miejsca postojowego podejmuje Zarząd.

§ 3

1. Ogłoszenie o przetargu dokonuje się w siedzibie Spółdzielni oraz na ogólnie dostępnym portalu zajmujących się obrotem nieruchomościami a także na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu winno być opublikowane co najmniej na 14 dni przed datą przetargu.

§ 4

1. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać:
  - lokalizację lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym oraz powierzchnię użytkową,
  - wysokość kwoty wywoławczej,
  - wysokość wadium i termin jego wniesienia oraz numer konta na który ma być wpłacone,
  - termin i miejsce składania ofert,
  - termin i miejsce otwarcia złożonych ofert,
  - informację o obowiązywaniu niniejszego regulaminu oraz o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
2. Ogłoszenie o przetargu może zawierać informacje o osobie, która może udzielić informacji dodatkowych oraz o rodzaju preferowanej przez Spółdzielnię działalności w lokalu.
3. Wysokość kwoty wywoławczej ustala Zarząd mając na uwadze ostatnią opłatę w zakresie eksploatacji podstawowej.

## § 5

1. W przetargu mogą wziąć udział osoby fizyczne i prowadzące działalność gospodarczą, jeżeli wpłacą wadium w terminie wskazanym w ogłoszeniu.
2. Wadium zwraca się niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu lub jego unieważnieniu.
3. Wadium opłacone przez oferenta, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet należności czynszowych.
4. Oferent, który wygrał przetarg a odstąpi od zawarcia umowy najmu – traci wpłacone wadium na rzecz Spółdzielni.

## § 6

Przystępujący do przetargu winni złożyć w zaklejonej kopercie pisemną ofertę, która winna zawierać:

- imię, nazwisko i adres lub nazwę podmiotu gospodarczego oraz jego siedzibę,
- PESEL, NIP, REGON,
- oferowaną stawkę czynszu najmu,
- przewidywany rodzaj usług w danym lokalu,
- potwierdzenie wpłacenia wadium,
- oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem i przyjęciu jego zapisów bez zastrzeżeń.

## § 7

1. Przetarg prowadzi powołana przez Zarząd Komisja Przetargowa.
2. Do pracy w Komisji Przetargowej Rada Nadzorcza może delegować swojego członka.

## § 8

1. Otwarcie ofert następuje w dniu i miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu.  
Przy otwarciu ofert mogą być obecni oferenci.
2. Komisja Przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub ustala, że żadna z ofert nie nadaje się do przyjęcia.
3. W przypadku zarządzenia przeprowadzenia przetargu w formie licytacji Komisja Przetargowa informuje wszystkich oferentów o dacie i miejscu jej przeprowadzenia.
4. Ze swojej pracy i ustaleń Komisja Przetargowa sporządza protokół, który winien zawierać:
  - datę i miejsce przetargu,
  - skład Komisji Przetargowej,
  - oznaczenie lokalu, garażu lub miejsca postojowego, które było przedmiotem przetargu,
  - oznaczenie oferentów i opisanie ich propozycji,
  - wskazanie wygrywającego przetarg,
  - uzasadnienie wyboru,
  - podpisy członków Komisji Przetargowej.

## § 9

Unieważnienie przetargu może nastąpić decyzją Zarządu w terminie 3 dni od daty jego zakończenia. W takim przypadku ogłasza się kolejny przetarg.

## § 10

1. Wygrywający przetarg zobowiązany jest do zawarcia ze Spółdzielnią umowy najmu w terminie do 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
2. Przed podpisaniem umowy najmu - najpóźniej w dniu jej podpisania, wygrywający przetarg winien wpłacić na konto Spółdzielni kaucję gwarancyjną w wysokości dwukrotnej wartości miesięcznej opłaty eksploatacyjnej, nie wyższej jednak niż 10 000 złotych.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wpłata kaucji gwarancyjnej może zostać przez Zarząd odroczone lub rozłożona na raty.
4. Kaucja gwarancyjna stanowi zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni z tytułu ewentualnych zaległości w opłatach oraz szkód powstałych z winy najemcy.  
Zwracana jest po ustaniu umowy najmu chyba, że zachodzą okoliczności wskazane w zdaniu poprzednim.

## § 11

Przepisy regulaminu stosuje się odpowiednio do gruntów stanowiących własność Spółdzielni oddawanych w dzierżawę.

## § 12

Traci moc regulamin Spółdzielni z dnia 24 listopada 2005 roku w sprawie przeprowadzenia przetargów na lokale użytkowe.

## § 13

Regulamin wchodzi w życie z dniem 30 listopada 2023 roku.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej