

ZASADY WYNAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH ORAZ DZIERŻAWY TERENU

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

[Zakres regulacji]

Zasady wynajmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu ustalają tryb postępowania przy wynajmie lokali użytkowych oraz dzierżawie terenu.

§ 2

[Wynajmujący]

Wynajmującym lokal lub wydzierżawiającym teren jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „OSIEDLE MŁODYCH” w Poznaniu z siedzibą w Poznaniu, os. Piastowskie 16 w imieniu i na rzecz której działa jej Zarząd.

§ 3

[Tryb wynajmu]

1. Lokale użytkowe są wynajmowane a tereny są wydzierżawiane w trybie przetargowym, z zastrzeżeniem pkt 2.
2. W trybie bezprzetargowym Zarząd Spółdzielni może:
 - a. wynająć wolny lokal użytkowy:
 - na który nie wpłynęły oferty w ogłoszonym przetargu lub nie nastąpiło podpisanie umowy z wybranym oferentem,
 - od ogłoszenia przetargu zakończonego podpisaniem umowy nie upłynęło więcej niż 6 (sześć) miesięcy,
 - jeżeli w okresie wypowiedzenia umowy najmu została złożona oferta na wynajem lokalu użytkowego proponująca kontynuację dotychczas prowadzonej branży w zwalnianym lokalu,
 - b. wynająć miejsce postojowe na istniejącym parkingu społecznym w kolejności wynikającej z listy oczekujących lub na rzecz wskazanego przez Zarząd Parkingu, a w przypadku braku Zarządu Parkingu wskazanego przez Kierownictwo Osiedla,
 - c. wydzierżawić teren, na którym dotychczasowy właściciel sprzedał swój pawilon lub kiosk.

II. TRYB PRZETARGOWY.

§ 4

[Ogłoszenie przetargu]

1. Przetarg na wynajem wolnego lokalu użytkowego Zarząd Spółdzielni ogłasza w okresie trwania wypowiedzenia umowy najmu lokalu, z zastrzeżeniem pkt 2.
2. W przypadku wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym (z powodu zadłużenia lub nie przestrzegania zapisów umownych) przetarg jest ogłaszany po przejęciu przez Spółdzielnię lokalu od dotychczasowego najemcy.

§ 5

[Wybór formy przetargu]

1. Przetarg przeprowadza się w formie:
 - a) przetargu pisemnego nieograniczonego,
 - b) przetargu pisemnego ograniczonego do wyróżnionej wedle pewnych cech grup podmiotów lub do indywidualnie oznaczonych adresatów.
2. O formie przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.

§ 6

[Treść ogłoszenia]

Ogłoszenie przetargu obejmować winno co najmniej czas, miejsce, przedmiot oraz warunki przetargu. Wzór treści ogłoszenia przetargu stanowi załącznik nr 1 niniejszych zasad.

§ 7

[Miejsce ogłoszenia]

1. Treść ogłoszenia przetargu jest umieszczana w szczególności: na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń usytuowanych w siedzibie Spółdzielni i Kierownictwach Osiedli.
2. W przypadku przetargu na lokale o powierzchni powyżej 200 m² treść ogłoszenia przetargu będzie umieszczona również w prasie lokalnej co najmniej 7 dni przed upływem terminu składania ofert.
3. Kierownictwo Osiedla w oknie wolnego lokalu użytkowego wywiesza informację, „lokal użytkowy do wynajęcia”.

§ 8

[Wadium]

Wadium płatne jest gotówką w kasie znajdującej się w siedzibie Spółdzielni lub w innej formie w wysokości i w czasie określonym w ogłoszeniu przetargu.

§ 9

[Zwrot wadium]

1. Wadium zostanie zwrócone:
 - a) jeżeli oferta została odrzucona przez Komisję Przetargową,
 - b) w przypadku unieważnienia przetargu,
 - c) w przypadku nie wybrania oferty przez Komisję Przetargową,
 - d) w przypadku nie zatwierdzenia wyboru Komisji przez Zarząd Spółdzielni,
 - e) na pisemny wniosek oferenta, który wycofał ofertę przed upływem składania ofert.
2. Wadium zostanie zwrócone w terminie 7 dni od daty zatwierdzenia wyboru najemcy/dzierżawcy przez Zarząd Spółdzielni lub otrzymania wniosku, o którym mowa w pkt 1e.
3. Wadium wpłacone przez oferenta, którego Zarząd Spółdzielni zatwierdził jako najemcę zostanie zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej wiarygodność Spółdzielni.

§ 10

[Treść oferty]

1. Oferta powinna zawierać:
 - a) dane oferenta: imię, nazwisko (nazwa firmy),
 - b) NIP, PESEL
 - c) adres do korespondencji, numer telefonu,
 - d) oferowany rodzaj działalności,
 - e) oferowaną wysokość netto czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu,
 - f) potwierdzenie wpłaty wadium (kserokopia),
 - g) oświadczenie – zgoda na przeglądanie i przetwarzanie informacji gospodarczych w Krajowym Rejestrze Długów,
 - h) oświadczenie o zaznajomieniu się z obowiązującym wzorem umowy najmu,
 - i) oświadczenie o braku uwag do stanu technicznego lokalu,
 - j) oświadczenie o ilości wytwarzanych odpadów komunalnych.

§ 11

[Forma oferty]

Oferty powinny być złożone na piśmie w nieprzejrzystej i trwale zabezpieczonej kopercie. Na opakowaniu zewnętrznym powinien znajdować się tylko napis: „OFERTA PRZETARGOWA na _____”

§ 12

[Termin składania ofert]

Ofertę należy złożyć w terminie wskazanym w ogłoszeniu przetargu.

§ 13

[Tryb powołania i skład Komisji Przetargowej]

1. Komisję Przetargową powołuje Zarząd Spółdzielni.
2. Komisja składa się z 3-5 członków.
3. Posiedzenia Komisji Przetargowej zwołuje Przewodniczący Komisji.
4. Posiedzenie Komisji uznaje się za ważne, jeżeli odbywa się w składzie minimum 3 jej członków.

§ 14

[Kompetencje]

Do kompetencji Komisji Przetargowej należy:

1. ocena przedłożonych ofert pod względem formalnym obejmująca takie czynności jak: zbadanie nienaruszalności kopert zawierających oferty, otwarcie kopert i odczytanie ofert,
2. wykluczenie z postępowania przetargowego oferenta, w przypadku stwierdzenia, że dostarczone przez niego informacje istotne dla prowadzonego postępowania są nieprawdziwe,
3. w przypadku złożenia przynajmniej jednej oferty sporządzenie protokołu z przebiegu postępowania przetargowego zawierającego informację o warunkach przetargu, złożonych ofertach oraz wniosek do Zarządu Spółdzielni o zawarcie umowy z zaproponowanym przez Komisję oferentem.

§ 15

[Otwarcie ofert]

Otwarcie kopert zawierających oferty następuje bez udziału oferentów w siedzibie Spółdzielni.

§ 16

[Odrzucenie oferty]

Oferta ulega odrzuceniu bez rozpatrzenia, tzn. nie uwzględnia jej się przy wyborze najemcy, jeżeli:

1. składający ofertę nie uiszczył wadium w terminie, miejscu i wysokości wskazanej w ogłoszeniu przetargu,
2. złożona oferta jest niekompletna, nieczytelna lub nie jest podpisana,
3. oferta złożona została po wyznaczonym terminie lub w miejscu innym niż wskazane w ogłoszeniu przetargu,
4. oferta została złożona przez członka Komisji Przetargowej,
5. oferta nie odpowiada warunkom przetargu,

§ 17

[Kryterium wyboru ofert]

Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Komisja Przetargowa kieruje się następującymi kryteriami: oferowaną wysokością czynszu najmu i rodzajem działalności, z tym, że w przetargu ograniczonym do oferentów prowadzących określoną w ogłoszeniu przetargu działalność gospodarczą wyłącznym kryterium jest oferowana wysokość czynszu najmu.

§ 18

[Rozstrzygnięcie przetargu]

1. Rozstrzygnięcie przetargu następuje w terminie określonym w ogłoszeniu przetargu.
2. Najkorzystniejsza oferta zostaje przedstawiona przez Komisję Przetargową do decyzji Zarządu Spółdzielni.
3. Oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy wybrano inną ofertę albo gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek ze zgłoszonych ofert.
4. Zarząd Spółdzielni zastrzega sobie prawo zmiany, odwołania i unieważnienia przetargu bez podawania przyczyn.

§ 19

[Powiadomienie o wyniku przetargu]

O wyniku przetargu oferty zostaną powiadomieni pisemnie po jego zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.

§ 20

[Zakończenie postępowania]

Postępowanie przetargowe ulega zakończeniu:

1. jeżeli wybrano ofertę najkorzystniejszą,
2. jeżeli w wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna oferta.

§ 21

[Poufność]

1. Informacje dotyczące sprawdzania, oceny i wyboru ofert nie zostaną ujawnione oferentom ani osobom trzecim.
2. Wszelkie informacje podane przez oferentów w ofercie i dokumentach do niej załączonych, a dotyczące ich wiarygodności ekonomicznej będą traktowane jako poufne i nie będą udostępniane osobom trzecim.

§ 22

[Zgoda na najem lokalu]

1. Podstawą do wydania zgody na najem lokalu jest protokół Komisji Przetargowej podpisany przez jej członków i zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni. Wzór protokołu stanowi załącznik nr 2 do niniejszych zasad.
2. Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana przedstawił nieprawdziwe dane, nie przedłożył wymaganych dokumentów, uchylił się od wpłacenia kaucji lub od zawarcia umowy traci wpłacone wadium a Zarząd Spółdzielni anuluje swoją zgodę na wynajęcie lokalu użytkowego.

III. UMOWA NAJMU.

§ 23

[Umowa najmu lokalu]

1. Umowa najmu może być zawarta po dostarczeniu wymaganych dokumentów oraz wpłaceniu przez zainteresowanego kaucji w wysokości trzykrotności czynszu najmu brutto stanowiącej zabezpieczenie wykonania zawartej umowy. Wzór umowy stanowi załącznik nr 3 niniejszych zasad.
2. Zawarta umowa najmu jest dokumentem na podstawie którego Kierownictwo Osiedla przekazuje lokal nowemu najemcy.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 24

[Postanowienia końcowe]

1. Traci moc dotychczasowy Regulamin zatwierdzony uchwałą Zarządu Spółdzielni nr 78/2003 z dnia 6 czerwca 2003 roku.
2. Niniejsze zasady zostały zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu uchwałą nr 71/2007 w dniu 18.10.2007 roku i obowiązują z dniem podjęcia.