

Regulamin przetargu ustnego nieograniczonego na najem lokali mieszkalnych w zasobach Górnictwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Sośnica”

Przepisy ogólne.

§ 1.

1. Niniejszy Regulamin określa sposób najmu oraz organizowania i przeprowadzania przetargu na wysokość stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni.
2. Lokale, o których mowa w niniejszym regulaminie wynajmowane są wyłącznie na cele mieszkaniowe.

§ 2.

Przetargi ogłaszane przez Spółdzielnię Mieszkaniową mają charakter otwarty.

§ 3.

1. Przetarg odbywa się ustnie (w formie licytacji), a z jego przebiegu zostaje sporządzony protokół.
2. Komisja przetargowa składa się z 3 osób: jednego członka Zarządu, jednego członka Rady Nadzorczej i jednego pracownika.
3. Pracami Komisji przetargowej kieruje Przewodniczący, którym jest Prezes Zarządu lub wyznaczony przez Prezesa Członek Zarządu.

§ 4.

1. Przez uczestnika rozumie się osobę fizyczną lub osobę prawną przystępującą do przetargu.
2. Uczestnik składa pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu. Oświadczenie zawiera następujące dane:
 - 2.1. Imię i nazwisko (nazwa firmy w przypadku osoby prawnej)
 - 2.2. Adres zamieszkania (adres siedziby firmy w przypadku osoby prawnej)
 - 2.3. PESEL (NIP/nr KRS w przypadku osoby prawnej)
 - 2.4. Adres lokalu, o który się ubiega,
 - 2.5. Potwierdzenie wniesienia wadium,
 - 2.6. Oświadczenie o zapoznaniu się z postanowieniami niniejszego Regulaminu i przyjęcie ich bez zastrzeżeń,
 - 2.7. Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przepadek wpłaconego wadium, w przypadku nie spełnienia wymogu określonego w § 5 niniejszego regulaminu,
 - 2.8. Oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, którego dotyczy,
 - 2.9. Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych przez Górnictwo Spółdzielnię Mieszkaniową „Sośnica” (zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 oraz ustawą o ochronie danych osobowych) w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia przetargu.
 - 2.10. W przypadku osoby fizycznej pozostającej w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej konieczne jest przedłożenie pisemnej zgody współmałżonka niebiorącego udziału w przetargu na udział tejże osoby w niniejszym przetargu.

§ 5.

1. Uczestnik zobowiązany jest wnieść wadium w wysokości 1 000, 00 zł.

2. Wadium płatne jest przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni wskazany w ogłoszeniu o przetargu, na co najmniej 2 dni robocze przed terminem przetargu. Za datę wniesienia wadium uznaje się datę uznania rachunku bankowego Spółdzielni. W tytule przelewu należy wpisać „Wadium na przetarg w dniu ... (data przetargu) adres lokalu..... – najem lokalu, imię i nazwisko oraz adres zamieszkania /nazwa firmy oraz adres siedziby firmy”.
3. Wadium uczestnika, który wygrał przetarg zalicza się na poczet wnoszonego zgodnie z umową czynszu najmu.
4. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium po zakończeniu postępowania przetargowego dla uczestników, którzy nie wygrali przetargu, w terminie 7 dni roboczych od rozstrzygnięcia przetargu. Wadium zostaje zwrócone na rachunek, z którego zostało dokonane.
5. Wadium przechodzi na rzecz Spółdzielni, jeżeli najemca odstąpił od podpisania umowy najmu.

§ 6.

1. Uczestnicy biorą udział w przetargu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo winno być stwierdzone notarialnie lub z podpisem poświadczonym notarialnie.
2. Osoby prawne uczestniczą w przetargu przez osoby umocowane do ich reprezentacji zgodnie z wpisem do właściwych rejestrów lub przez właściwie umocowanego pełnomocnika. Przed przystąpieniem do przetargu reprezentanci zobowiązani są przedłożyć dokumenty, a których będzie wynikać ich uprawnienie do reprezentowania osoby prawnej.
3. W przetargu uczestniczy tylko uczestnik, który podpisał oświadczenie oraz wniósł wadium i maksymalnie jedna osoba towarzysząca. Za uczestnika rozumie się też pełnomocnika.

§ 7.

Uczestnik zobowiązany jest do zgłoszenia uczestnictwa w przetargu, przedłożenia dowodu wpłaty wadium, złożenia dokumentów uprawniających do reprezentowania oraz wypełniania oświadczenia do przetargu.

Zgłoszenia oraz złożenia powyższych dokumentów należy dokonać w Sekretariacie Spółdzielni najpóźniej na jedną godzinę przed rozpoczęciem przetargu.

Przepisy szczegółowe dotyczące publikacji i organizacji przetargu

§ 8.

1. Zarząd Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Sośnica” ogłasza przetarg poprzez zamieszczenie ogłoszenia:
 - 1.1. w siedzibie Spółdzielni
 - 1.2. na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu
2. Ogłoszenie o przetargu zawiera w szczególności:
 - 2.1. nazwę i siedzibę podmiotu prowadzącego przetarg,
 - 2.2. oznaczenie lokalu w nieruchomości,
 - 2.3. powierzchnię lokalu i pomieszczeń piwnicznych,
 - 2.4. opis lokalu,
 - 2.5. wysokość stawki wyjściowej czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2.6. sposób określenia wysokości kaucji tj. 6-krotność miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu odpowiadającego iloczynowi wylicytowanej na przetargu stawki za 1 m² powierzchni użytkowej i powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu mieszkalnego,

- 2.7. wysokość wadium oraz termin i sposób, w jaki przystępujący winni je wnieść oraz z pouczeniem, że wadium osoby wygrywającej przetarg zostanie zaliczone na poczet czynszu najmu lub przepada w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy najmu,
- 2.8. termin i miejsce przetargu,
- 2.9. oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i o przyjęciu ich bez zastrzeżeń,
- 2.10. możliwość kontaktu w sprawie udzielenia informacji i oglądania lokalu.
- 2.11. Informację o prawie odstąpienia od przetargu lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

§ 9.

1. Przetarg uważa się za ważny, jeżeli weźmie w nim udział, co najmniej jeden uczestnik, który zaakceptuje stawkę wywoławczą czynszu najmu.
2. Przed rozpoczęciem przetargu prowadzący podaje do wiadomości:
 - 2.1. przedmiot przetargu (charakterystykę lokalu i adres),
 - 2.2. wywoławcza wysokość stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu.

§ 10.

1. Minimalna wysokość postąpienia wynosi 10% wyjściowej stawki czynszu, ustalonej wg uchwały Zarządu i jest zaokrąglona w górę do pełnych złotych,
2. Oferta przedstawiona przez uczestnika licytacji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik złoży ofertę korzystniejszą.
3. Po ustaniu postąpień prowadzący uprzedza obecnych, że po trzecim powtórzeniu ostatnio zaoferowanej ceny, dalsze postąpienia nie będą przyjmowane. Powtarza trzykrotnie ostatnio zaoferowaną cenę oraz wskazuje osobę, która wygrała przetarg.

§ 11.

Oprócz wylicytowanej stawki czynszu wygrywający przetarg zobowiązany jest wносить do Spółdzielni opłaty niezależne od Wynajmującego za świadczenia związane z użytkowaniem lokalu, tj.: opłatę za dostarczenie energii cieplnej na potrzeby CO i podgrzania CWU, dostawę wody i odprowadzenie ścieków, opłatę za odbiór odpadów komunalnych.

§ 12.

1. Spółdzielnia może podwyższać opłaty za najem lokalu zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i na warunkach wynikających z umowy najmu.
2. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za najem lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od wynajmującego, nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy.

§ 13.

1. Z każdej licytacji Komisja przetargowa sporządza protokół.
2. W protokole powinny być zawarte następujące dane:
 - 2.1. oznaczenie miejsca i czasu przetargu,
 - 2.2. skład osobowy Komisji przetargowej,
 - 2.3. położenie oraz powierzchnię lokalu,
 - 2.4. wysokość stawki wyjściowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

- 2.5. najwyższa zaoferowana stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 2.6. imię i nazwisko, adres i PESEL osoby wygrywającej przetarg (nazwa firmy, siedziba, NIP/KRS w przypadku osoby prawnej)
- 2.7. podpisy członków Komisji oraz osoby, która wygrała przetarg.

§ 14.

Wygrywający przetarg przejmuje lokal w stanie technicznym, w jakim znajduje się w dniu przetargu, a koszty remontu obciążają wygrywającego przetarg. Na przeprowadzenie remontu w lokalu wygrywający przetarg (najemca) musi uzyskać zgodę Spółdzielni.

§ 15.

1. Osoba wygrywająca przetarg obowiązana jest w terminie 7 dni od zakończenia przetargu wpłacić na konto Spółdzielni całą kaucję w wysokości stanowiącej 6-krotność miesięcznego czynszu odpowiadającego iloczynowi wylicytowanej w przetargu stawki 1m² powierzchni użytkowej i powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu mieszkalnego.
2. Po wpłaceniu kaucji wygrywający przetarg jest zobowiązany w terminie 7 dni do zawarcia ze Spółdzielnią umowy najmu sporządzonej w formie pisemnej oraz podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego przekazania przez Spółdzielnię lokalu najemcy.
3. Najemca jest zobowiązany wносить opłaty z tytułu najmu na rzecz Spółdzielni od dnia podpisania umowy najmu.
4. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta z jednym z małżonków ma zastosowanie w stosunku do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o własności ustawowe.
5. W razie śmierci najemcy, osoby bliskie mieszkające w nim na stałe w chwili śmierci, występują w stosunek najmu lokalu, chyba, że się tego prawa zrzekną wobec Spółdzielni.
6. Osobą bliską jest małżonek, zstępny, osoba przysposobiona, inne osoby, wobec których jest obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
7. Wzór umowy stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.
8. Wzór umowy może zostać zmieniony w celu dostosowania jej brzmienia do indywidualnych warunków technicznych lokalu mieszkalnego.

§ 16.

Wydanie wygrywającemu przetarg lokalu mieszkalnego w najem nastąpi po zawarciu ze Spółdzielnią umowy najmu i sporządzeniu protokołu zdawczo - odbiorczego przekazania przez Spółdzielnię lokalu najemcy, w którym strony umowy określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, wyposażenie, wskazania zamontowanych urządzeń pomiarowych i inne.

§ 17.

1. Najemca nie może oddać lokalu lub jego części osobie (osobom trzecim) do bezpłatnego używania ani go podnająć.
2. Powyższe nie dotyczy osoby, względem, której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

§ 18.

1. Umowa najmu zawierana jest na czas nieoznaczony.
2. Wypowiedzenie umowy najmu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określić przyczynę wypowiedzenia.
3. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli najemca:
 - 3.1. pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 3.2. jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - 3.3. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela,
 - 3.4. używa lokal, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Pozostałe warunki i terminy wypowiedzenia określa ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 19.

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny.
2. Informacja tym zostanie niezwłocznie umieszczona:
 - 2.1. na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
 - 2.2. na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Jeżeli przyczyna odwołania przetargu powstała w czasie, gdy będzie zbyt późno na opublikowanie ogłoszenia zgodnie z wyżej wymienionym trybem, informacje o odwołaniu postępowania przetargowego przekaze przybyłym na otwarcie przetargu oferentom Przewodniczący Komisji.

§ 20.

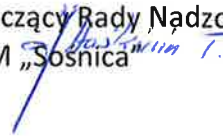
W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Regulaminu mają zastosowanie postanowienia:

- Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny
- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- Ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze
- Ustawy dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 21.

Niniejszy Regulamin zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej Górnictwa Spółdzielni Mieszkaniowej nr 38./2018 z dnia 30.10.2018r.


Sekretarz Rady Nadzorczej
GSM „Sośnica”


Przewodniczący Rady Nadzorczej
GSM „Sośnica”

Załączniki:

zał. nr 1 Oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami i z postanowieniami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej GSM „Sośnica”.

zał. nr 2 Umowa najmu wraz z załącznikami

.....
Nazwisko i imię (nazwa firmy)

Gliwice,

.....
Adres zamieszkania (adres siedziby)

.....
PESEL (NIP/KRS)

.....
Nr telefonu

OŚWIADCZENIE

Dotyczy przetargu ustnego nieograniczonego na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego ul. w Gliwicach.

Oświadczam, że:

1. Zapoznałem/am się z zasadami przetargu określonymi w „Regulaminie przetargu ustnego nieograniczonego na najem lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej GSM „Sośnica” w Gliwicach” zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2017 z dnia 11.12.2017 r.
2. Zapoznałem/am się ze stanem technicznym lokalu, w przetargu, którego będę uczestniczył/a.
3. Wyrażam zgodę na przepadek wpłaconego wadium, zgodnie z warunkami określonymi w „Regulaminie przetargu ustnego nieograniczonego na najem lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej GSM „Sośnica” w Gliwicach”.
4. Dołączam potwierdzenie wniesienia wadium w kwocie zł.
5. Wyrażam zgodę na zwrot wadium na rachunek, z którego zostało dokonane.
6. Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez Górnictwo Spółdzielnię Mieszkaniową „Sośnica” (zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 oraz ustawą o ochronie danych osobowych) w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia przetargu.

.....
podpis