

Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych oraz dzierżawę terenu, stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni

Rozdział I

Przepisy ogólne

1. Wyłanianie najemców lokali użytkowych, garaży wolnostojących, dzierżawców gruntu jak również dzierżawców elewacji, stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni następuje w formie:

1. publicznego przetargu ustnego
2. pisemnego przetargu ofertowego
3. negocjacji warunków umowy najmu, dzierżawy gruntu, dzierżawy elewacji

2. Warunki przetargu określa Zarząd Spółdzielni, w tym:

1. sposób zagospodarowania lokalu
2. wybór formy wyłonienia najemcy
3. czas trwania umowy i okres jej wypowiedzenia
4. wysokość wadium
5. cenę wywoławczą do przetargu
6. wysokość postąpienia
7. termin zawarcia umowy

3. Decyzja o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia lub terenu ogłasza się na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni na okres 7 dni.

4. Informacja o której mowa w ust. 1 powinna zawierać:

- 4.1. oznaczenie lokalu lub terenu
- 4.2. powierzchnię lokalu lub terenu
- 4.3. tryb oddania lokalu w najem lub terenu w dzierżawę
- 4.4. stawkę wywoławczą do przetargu
- 4.5. termin płatności
- 4.6. warunki zmiany wysokości opłat

5. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni po upływie 7 dniowego terminu,

o którym mowa w § 3 oraz co najmniej 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

6. Osoba fizyczna, prawna lub inna jednostka organizacyjna przystępująca do przetargu winna wpłacić na rachunek bankowy Spółdzielni lub w kasie Spółdzielni – wadium, które:

6.1 w stosunku do uczestników, którzy wygrywają przetarg przeznacza się na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Spółdzielni z tytułu opłat za najem lokalu lub dzierżawę terenu

6.2 uczestnikom, którzy nie wygrali przetargu lub zrezygnowali z uczestnictwa w przetargu przed dniem jego rozstrzygnięcia – zwraca się niezwłocznie po zakończeniu przetargu nie później jednak niż na dwa dni po zakończeniu przetargu.

6.3 Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się uczestnika, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy w terminie, o którym mowa w warunkach przetargu.

7. Do prowadzenia postępowania o zamówienie Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej wraz z Radą Nadzorczą powołuje Komisję Przetargową w składzie od 3-5 osób.

Członkami Komisji Przetargowej będą pracownicy zamawiającego i członkowie Rady Nadzorczej.



8.Z przeprowadzonego przetargu Komisja Przetargowa sporządza protokół który winien zawierać:

- 8.1 rodzaj przetargu
- 8.2 termin i miejsce przetargu
- 8.3 liczbę osób dopuszczonych do przetargu
- 8.4 cenę osiągniętą w przetargu
- 8.5 dane uczestnika, który przetarg wygrał i tak:
 - 1. **w przypadku osoby fizycznej** – imię i nazwisko i adres stałego zamieszkania
 - 2. **w przypadku osoby prawnej** lub innej jednostki organizacyjnej nazwę i siedzibę podmiotu oraz imię i nazwisko osoby reprezentującej podmiot, uprawnionej do udziału w przetargu, oraz numer rachunku bankowego oraz nazwę banku, w którym rachunek jest prowadzony.

9.Protokół Komisji Przetargowej przedkładany jest niezwłocznie Zarządowi Spółdzielni i Radzie Nadzorczej do akceptacji i stanowi podstawę do zawarcia umowy, zgodnie z warunkami przetargu.

10.Każdy z oferentów przed złożeniem oferty winien zapoznać się z regulaminem przeprowadzania przetargów

11.Wszelkie dokumenty identyfikujące oferenta mogą być przedstawione w formie oryginałów lub kserokopii potwierdzonych przez Spółdzielnię.

12.Wyklucza się przyjęcie ofert od oferentów, którzy w ciągu ostatnich dwóch lat przed ogłoszeniem przetargu byli najemcami lokalu użytkowego lub dzierżawcami terenu, stanowiącego własność Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni i zalegali z opłatami z tytułu najmu lokalu lub dzierżawy terenu oraz jeżeli w stosunku do tych oferentów prowadzone jest postępowanie windykacyjne, egzekucyjne lub sądowe.

13.Oferentom przystępującym do przetargu, po jego zakończeniu, służy prawo wniesienia odwołania od jego rozstrzygnięcia.

14.1Odwołanie o którym mowa rozpatruje Zarząd Spółdzielni wraz z Radą Nadzorczą, a o wynikach jego rozpatrzenia zawiadamia składającego odwołanie.

Rozdział II

Przetarg publiczny ustny

1. Publiczny przetarg ustny (licytacja) ma na celu osiągnięcie najwyższej ceny za najem lokalu użytkowego lub dzierżawę terenu.

2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- 2.1oznaczenie przedmiotu i rodzaju przetargu
- 2.2 cenę wywoławczą
- 2.3 termin i miejsce przeprowadzenia przetargu
- 2.4 wysokość wadium oraz miejsce wpłaty
- 2.5 pouczenia o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy
- 2.6 pouczenie o terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu, o których mowa w pkt.
- 2.7 pouczenie o przepadku wadium w razie uchylenia się uczestnika, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy w terminie, wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni.

3. Warunki przetargu na najem lokalu użytkowego lub dzierżawę terenu oprócz informacji o których mowa w pkt. 2 oraz ogłoszeniu przetargu zawierają także:

- 3.1 termin zawarcia umowy
- 3.2 czas trwania najmu lub dzierżawy oraz okres wypowiedzenia umowy
- 3.3 wymagany zakres remontu i sposób jego rozliczenia – w przypadku najmu lokalu

- 3.4 warunki przepadku wadium, w przypadku nie zawarcia umowy najmu przez uczestnika, który wygrał przetarg
- 3.5 wysokość postąpienia.
- 4. Przetarg odbywa się w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu.
- 5. Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg podając do publicznej wiadomości:
 - 5.2 warunki przetargu, w tym – ogłoszenie o przetargu
 - 5.2 listę osób, których uczestnictwo w przetargu potwierdzone jest wpłaconym wadium
 - 5.3 wysokość postąpienia.
 - 5.4 Przewodniczący/a Komisji Przetargowej przyjmuje ustne oświadczenie uczestników przetargu o przyjęciu warunków przetargu.
 - 5.5 Ogłoszenie ceny wywoławczej stanowi zaproszenie do licytacji, podczas której uczestnicy zgłaszają ustne kolejne, coraz wyższe ceny, powiększone o kwoty postąpienia do czasu, gdy mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego postąpienia.
 - 5.6 Cena zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą.
 - 5.7 Po ustaniu postąpień, Przewodniczący/a Komisji Przetargowej wywołuje najwyższą cenę zamyka przetarg i ogłasza imię i nazwisko lub nazwę osoby prawnej lub innej jednostki, która przetarg wygrała.
- 6. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje cenę wyższą, co najmniej jedno postąpienie od ceny wywoławczej.
- 7. Po ustaniu postąpień przewodniczący komisji przetargowej podaje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała;

Rozdział III

Pisemny przetarg ofertowy

- 1. Pisemny przetarg ofertowy ma na celu osiągnięcie najwyższej ceny za najem lokalu lub dzierżawę terenu.
- 2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - 2.1 zaproszenie do składania ofert
 - 2.2 określenie rodzaju i przedmiotu przetargu
 - 2.3 cenę wywoławczą
 - 2.4 termin i miejsce składania ofert
 - 2.5 termin i miejsce przetargu
 - 2.6 wysokość wadium i termin jego wpłacania
 - 2.7 informacje o terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu
 - 2.8 pouczenie o przepadku wadium w razie uchylenia się zwycięzcy przetargu od zawarcia umowy w wyznaczonym terminie.
 - 2.9 zastrzeżenie, że Spółdzielni przysługuje prawo swobodnego wyboru ofert lub uznania bez podania przyczyn, że przetarg nie dał rezultatów.
- 3. Warunki przetargu, oprócz informacji o których mowa powyżej winny zawierać:
 - 3.1 wymagania dotyczące formy i treści ofert
 - 3.2 kryteria oceny

- 3.3 terminu przetargu
- 3.4 terminu zawarcia umowy
- 3.5 czasu trwania najmu lub dzierżawy oraz okres wypowiedzenia umowy
- 3.6 wymagany zakres remontu i sposób jego rozliczenia – w przypadku najmu lokalu
- 3.7 warunek przepadku wadium, w przypadku nie zawarcia umowy przez uczestnika przetargu

4. Pisemna oferta, złożona w zaklejonej kopercie i opisana jakiego przetargu dotyczy, powinna zawierać:

- 4.1 imię, nazwisko i adres oferenta lub nazwę i siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna
- 4.2 datę sporządzenia oferty
- 4.3 oświadczenie, że oferent zapoznała się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń
- 4.4 oferowaną cenę
- 4.5 dowód wpłacenia wadium
- 4.6 oświadczenie o rodzaju działalności jaka prowadzona będzie w – lub na przedmiocie przetargu
- 4.7 aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenia o prowadzeniu działalności gospodarczej
- 4.8 koncesję lub zezwolenie, jeżeli odrębne przepisy wymagają koncesji lub zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej
- 4.9 numeru Regon i NIP
- 4.10 oświadczenie o nie zaleganiu z podatkami oraz płatnością składek ZUS
- 4.11 w przypadku ofert sporządzanych w języku obcym, oferta może być przyjęta wraz z tłumaczeniem na język polski, sporządzonym przez tłumacza przysięgłego.
- 4.12 wszystkie dokumenty identyfikujące oferenta przedstawione w formie oryginałów lub potwierdzonych za zgodność kserokopii.
- 4.13 oferta powinna być złożona w kopercie zaklejonej i opisanej jakiego przetargu dotyczy.

5. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

5.1 Część jawna odbywa się w obecności oferentów.

5.2 W części jawnej Komisja przetargowa:

- a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu
- b) ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza, czy każdy z oferentów wpłacił wymagane wadium
- c) otwiera koperty z ofertami i kwalifikuje je do części niejawnej przetargu
- d) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów
- e) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu.
- f) Komisja Przetargowa odmawia zakwalifikowania oferty do części niejawnej przetargu, jeżeli oferta:
- g) nie odpowiada warunkom przetargu
- h) zgłoszona została po wyznaczonym terminie
- i) nie zawiera danych wymienionych w pkt. 4 lub dane są niekompletne
- j) jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej treści, rzetelnych danych, a także zawiera przeróbki i skreślenia.

6. W części niejawnej Komisja Przetargowa:

6.1 dokonuje szczególnej analizy ofert zgodnie z kryteriami określonymi w warunkach przetargu

6.2 podejmuje decyzję o wyborze oferty

6.3 sporządza protokół z każdego etapu procedury przetargowej, który oprócz elementów o których mowa w rozdziale 1 pkt. 8 zawiera uzasadnienie rozstrzygnięcia.

7. Przetarg uznaje się za zakończony po podpisaniu przez członków Komisji protokołu z jego przebiegu.

8. O wynikach przetargu zawiadamia się oferentów na piśmie.

9. Na pisemny wniosek oferenta Spółdzielnia doręcza mu informację dotyczącą złożonych ofert oraz propozycji cenowych.

ROZDZIAŁ IV

Negocjacje cenowe

1. Negocjacje cenowe mają na celu wybór najemcy lub dzierżawcy terenu gdy zastosowany tryb przetargowy nie dał rezultatu.

2. Listę osób zaproszonych do negocjacji ustala Zarząd Spółdzielni.

3. Zakres przedmiotowej negocjacji może dotyczyć w szczególności:

3.1 ceny najmu lub dzierżawy terenu

3.2 okresu trwania umowy

3.3 innych warunków zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą.

4. Negocjacje przeprowadza się osobno z każdym z oferentów zaproszonych do negocjacji.

5. Negocjacje cenowe przeprowadza 3 – osobowa Komisja w składzie:

1. 1 członek Zarządu – w tym Prezes lub Zastępca Prezesa

2. 2 członków Komisji Przetargowej, o której mowa w rozdziale I pkt. 7.

6. Negocjacje uznaje się za zakończone po sporządzeniu i podpisaniu przez Komisję protokołu z negocjacji, w który określa najkorzystniejsze wynegocjowane warunki oraz osobę je oferującą.

Regulamin niniejszy został przyjęty Uchwałą nr 25/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni w dniu 25.03.2017 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Grażyna Kwiatkowska

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. Cypriana Kamila Norwida
w Gdyni
81-434 Gdynia, ul. Norwida 4

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. Cypriana Kamila Norwida
w Gdyni
81-434 Gdynia, ul. Norwida 4