

**REGULAMIN
PRZETARGU WYSOKOŚCI STAWKI CZYNSZOWEJ
NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ SATURN „
W CZELADZI**

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady oraz tryb ogłoszenia i przeprowadzania przetargu celem ustalenia najkorzystniejszej stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, wyznaczonego przez Zarząd Spółdzielni.
2. Przetarg ma charakter nieograniczony, mający na celu uzyskanie w drodze licytacji jak najwyższej stawki czynszu miesięcznie za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego.
3. Lokale mieszkalne, wyznaczone przez Zarząd Spółdzielni do przetargu, możliwe będą do obejrzenia po wcześniejszym telefonicznym uzgodnieniu terminu z poszczególnymi administracjami osiedlowymi.
4. Przetarg przeprowadza powołana przez Zarząd Spółdzielni Komisja Przetargowa, która czuwa nad właściwym jego zorganizowaniem, przebiegiem i zakończeniem.
5. Termin przetargu ustalony zostaje nie wcześniej, aniżeli po upływie 14 dni, licząc od dnia wywieszenia ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni i administracjach osiedlowych, na stronie internetowej Spółdzielni lub opublikowania go w prasie lokalnej.
6. Przetarg może być w każdej chwili unieważniony przez Zarząd Spółdzielni lub Komisję Przetargową w całości lub części bez podania przyczyny.

§ 2

1. Przetarg ustny nieograniczony :
 - a) o przetargu zawiadamia się poprzez ogłoszenia wywieszone w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeniowych w administracjach osiedlowych, ogłoszenia na stronie internetowej spółdzielni lub ogłoszeniach zamieszczonych w prasie lokalnej.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać :
 - a) opis i lokalizację lokalu mieszkalnego ;
 - b) wysokość wywoławczą stawki czynszu za 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego ;
 - c) wysokość postąpienia / kwota o którą podwyższa się wywoławczą stawkę czynszu / ;
 - d) informację o warunkach jakie muszą spełnić przystępujący do przetargu ;
 - e) wysokość oraz termin wpłaty na konto Spółdzielni wadium ;
 - f) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu ;

- g) zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli osoba, która uzyskała przybicie nie zawrze w wyznaczonym terminie umowy najmu;
- h) pouczenie, że wadium osoby wygrywającej przetarg zostanie zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej, a pozostałym uczestnikom przetargu zwrócone;
- i) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu w całości lub w części bez podania przyczyny.

§ 3

1. Warunki przystąpienia do przetargu :

- a) do przetargu mogą przystąpić pełnoletnie osoby fizyczne, które posiadają stałe źródło dochodu ;
- b) warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie na konto Spółdzielni najpóźniej do dnia poprzedzającego przetarg , wadium w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni i podanej w ogłoszeniu o przetargu ;
- c) Spółdzielnia przeznaczona do przetargu lokale mieszkalne w stanie technicznym z dnia dokonania oględzin ;
- d) osoby przystępujące do przetargu uprawnione są do zapoznania się z niniejszym Regulaminem i zobowiązane do złożenia pisemnego oświadczenia :
 - o zapoznaniu się z warunkami przetargu ;
 - o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu mieszkalnego i przyjęciu zobowiązania w zakresie wyremontowania go we własnym zakresie i na własny koszt ;
 - o zobowiązaniu się, iż jakiegokolwiek zmiany techniczne lokalu (np.: przebudowa i inne) będą dokonywane po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni ;
 - o tym, iż nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego ;
 - o tym, iż posiadają stałe źródło dochodu .
- e) przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników , jeżeli przynajmniej jeden z uczestników zaoferuje minimum jedno postąpienie ponad cenę stawki wywoławczej.

2. W przetargu nie mogą brać udziału :

- a) osoby zamieszkałe w zasobach Spółdzielni mające zaległości z tytułu opłat czynszowych lub wobec, których prowadzone jest postępowanie sądowe lub egzekucyjne;
- b) osoby, które posiadają tytuł prawny do budynku mieszkalnego lub innego lokalu mieszkalnego w Czeladzi lub sąsiedniej miejscowości;
- c) osoby , z którymi umowa najmu została rozwiązana z powodu zaległości w opłatach czynszowych ;
- d) osoby wyeksmitowane z danego lokalu mieszkalnego lub z innego lokalu należącego do Spółdzielni;
- e) osoby , które wygrały poprzedni przetarg dotyczący danego lokalu i nie zawarły umowy najmu w ustalonym terminie.

§ 4

1. Przetarg :

- a) czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa ;
- b) w przetargu oprócz uczestników , którzy dokonali wpłaty wadium może brać udział tylko jedna osoba towarzysząca uczestnikowi przetargu ;
- c) przetarg rozpoczyna się od podania zasad przetargu , charakterystyki lokali mieszkalnych / lokalizacje , powierzchnie mieszkań , wyposażenie techniczne itp. / , wywoławczej stawki czynszowej , wysokości postąpienia ;
- d) postąpienie nie może być niższe niż 0,50 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ;
- e) osoba prowadząca przetarg uprzedza uczestników , że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych stawek czynszowych dalsze postąpienia nie będą przyjmowane ;
- f) po trzecim wywołaniu licytowanej stawki osoba , przeprowadzająca przetarg dokonuje przybicia i ogłasza imię i nazwisko uczestnika , który wygrał przetarg , oraz wysokość wylicytowanej stawki czynszowej ;
- g) po zakończeniu przetargu Komisja przeprowadzająca przetarg sporządza protokół z przetargu w którym określa :
 - termin i miejsce przeprowadzonego przetargu ;
 - rodzaj przetargu ;
 - adres lokali mieszkalnych , które były przedmiotem przetargu ;
 - liczbę uczestników dopuszczonych do przetargu / imiona , nazwiska , adresy / ;
 - nazwiska uczestników , którzy przetarg wygrali z podaniem kwot osiągniętych / wylicytowanych / w przetargu ;
- h) uczestnikom , którzy nie wygrali przetargu wadium zwraca się w terminie 3 dni od dnia zakończenia przetargu ;
- i) umowę najmu lokalu zawiera się na czas określony nie krócej niż na okres 6-ciu miesięcy i nie dłużej niż na 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejne 12 miesięcy .
- j) jeżeli w dwóch kolejnych przetargach nie zostanie wyłoniony najemca danego lokalu , Zarząd Spółdzielni może obniżyć wywoławczą stawkę czynszu 1m² powierzchni użytkowej danego lokalu mieszkalnego.

2. Zawarcie umowy najmu :

- a) Spółdzielnia zawiera umowę najmu z uczestnikiem , który wygrał przetarg najpóźniej w terminie 14 dni kalendarzowych od daty zakończenia przetargu ;
- b) wydanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego ;
- c) osoba wygrywająca przetarg wykonuje remont lokal we własnym zakresie i na własny koszt ;
- d) jeżeli z przyczyn niezależnych od Spółdzielni osoba wygrywająca przetarg nie podpisze umowy najmu w ustalonym terminie , Spółdzielnia ma prawo do zatrzymania wpłaconego wadium, a lokal ponownie przeznaczony zostaje do przetargu ;
- e) Spółdzielnia może unieważnić przetarg jeżeli przed podpisaniem umowy najmu okaże się , że osoba biorąca w nim udział złożyła nieprawdziwe oświadczenia na podstawie których została dopuszczona do przetargu a oświadczenia te miały wpływ na końcowy wynik przetargu. W tej sytuacji Spółdzielnia ma prawo zatrzymania wpłaconego wadium.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu poza przetargiem na ustalenie stawki czynszowej w następujących przypadkach:

- a) brak zainteresowania udziałem w przetargu na określenie stawki czynszowej;
- b) zły stan techniczny lokalu (osoba zainteresowana wykona remont we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości ubiegania się o zwrot nakładów poniesionych na wykonane prace);
- c) realizacja wyroku eksmisyjnego (uzyskanie lokalu o większej powierzchni użytkowej lub lepszym standardzie);
- d) zamiana lokalu celem obniżenia kosztów utrzymania lokalu, uniknięcia wypowiedzenia umowy najmu zajmowanego lokalu lub wszczęcia postępowania eksmisyjnego.

ANEKS NR 1
DO REGULAMINU PRZETARGU WYSOKOŚCI STAWKI
CZYNszOWEJ NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „ SATURN „ W CZELADZI

z dnia 25 listopada 2013 r .zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej nr 40/13

§ 1

Zmianie ulega treść § 4 ust. 1 lit. „i „ w ten sposób , że wprowadza się następujący zapis :

umowę najmu lokalu zawiera się na czas określony nie krócej niż na okres 60- ciu miesięcy (tj. 5 lat).

Ponadto w § 4 ust. 1 wprowadza się ustęp z lit. k o treści :

Spółdzielnia zastrzega sobie po dwu letnim okresie najmu prawo do zmiany stawki czynszowej.

Załącznik

Uchwała Rady Nadzorczej nr 40/13 z dnia 25 listopada 2013 r.

ANEKS NR 2/2014

DO REGULAMINU PRZETARGU WYSOKOŚCI STAWKI CZYNSZOWEJ NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ SATURN „ W CZELADZI

1. Postanowienie §1 ust.1 Regulaminu otrzymuje nowe brzmienie :

„ 1. Regulamin niniejszy określa zasady tryb ogłoszenia i przeprowadzania przetargu celem ustalenia najkorzystniejszej stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, wyznaczonego przez Zarząd Spółdzielni. Regulamin określa także warunki nabycia przez najemcę prawa odrębnej własności zajmowanego lokalu.”.

2. Dodaje się §5 w brzmieniu :

„1. Najemca, który uzyskał prawo do używania lokalu mieszkalnego na warunkach określonych treścią niniejszego Regulaminu, w trakcie trwania najmu może wystąpić do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem o ustanowienie i przeniesienie na jego rzecz prawa odrębnej własności zajmowanego lokalu.

2. Warunkiem realizacji wniosku najemcy, o którym mowa w ust.1, jest zgoda Zarządu Spółdzielni.

3. W razie wyrażenia zgody przez Zarząd Spółdzielni na ustanowienie i przeniesienie na rzecz najemcy prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, sporządzony zostanie na koszt najemcy operat szacunkowy określający wartość rynkową prawa odrębnej własności lokalu.

4. Koszty sporządzenia aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu mieszkalnego oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponosi najemca.”.

3. Pozostałe postanowienia Regulaminu pozostają bez zmian.