

**REGULAMIN
DOBORU NAJEMCÓW LOKALI
FORDOŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

I. Postanowienia wstępne.

§ 1

1. Regulamin określa sposób przygotowania, ogłaszania i przeprowadzania przetargów na wynajem lokali Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Przedmiotem najmu mogą być lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe stanowiące własność Spółdzielni, wolne w sensie prawnym.
3. Najemcami lokali mogą być osoby fizyczne lub prawne.

§ 2

Użytym w niniejszym regulaminie zwrotom i pojęciom nadaje się następujące znaczenie:

- a) lokal – to lokal mieszkalny, użytkowy, garaż i miejsce postojowe przeznaczone do wynajmu,
- b) komisja przetargowa – komisja powołana uchwałą Zarządu Spółdzielni w celu przeprowadzenia przetargu,
- c) przetarg licytowany – sposób wyboru oferenta w celu zawarcia umowy. Najemcą zostaje osoba lub podmiot prawny, która w drodze licytacji zadeklaruje najwyższą cenę,
- d) przetarg ofertowy – sposób wyboru oferenta w celu zawarcia umowy. Najemcą zostaje osoba lub podmiot prawny, która złoży w formie pisemnej najkorzystniejszą ofertę,
- e) przetarg ograniczony lub nieograniczony – forma i sposób powiadamiania oferentów o ogłoszonym przetargu,
- f) wadium – określona suma pieniędzy składana na poczet zabezpieczenia zawarcia umowy,
- g) kaucja – określona suma pieniędzy, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń w przypadku niewywiązania się lub niewłaściwego wykonania umowy. Kaucja może być wykorzystana na pokrycie strat wynikłych z realizacji umowy,
- h) postąpienie – jest to kwota, o jaką zmienia się proponowana stawka podczas licytacji,
- i) oferent – uczestnik przetargu.

II. Zasady ogólne.

§ 3

1. Doboru najemców dokonuje komisja przetargowa.
2. Podstawowym trybem wynajmu lokali jest przetarg, który przeprowadza się w formie:
 - a) przetargu nieograniczonego licytowanego lub ofertowego,
 - b) przetargu ograniczonego licytowanego lub ofertowego,
 - c) negocjacji ceny najmu.

O zastosowanej formie przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.

3. Ogłoszenie o wolnym lokalu przeznaczonym do wynajęcia, Spółdzielnia umieszcza:
 - na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
 - na stronie internetowej Spółdzielni.

Jeżeli w wyniku informacji ogłoszonej w w/w trybie nie wpłynie żadna oferta, Spółdzielnia może:

- umieścić ogłoszenie w prasie lokalnej – (ogólna informacja z odnośnikiem do strony internetowej na której będzie znajdowała się treść ogłoszenia przetargowego),
 - umieścić ogłoszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibach administracji osiedli,
 - przesłać pisemne zaproszenie do udziału w przetargu.
4. W przypadku przetargu ograniczonego ogłoszenie o przetargu należy skierować do przynajmniej dwóch podmiotów.
 5. Przetarg uważa się za nierozstrzygnięty, jeżeli:
 - a) nikt nie przystąpił do przetargu licytowanego lub żaden z jego uczestników nie zaoferował postąpienia ponad wywoławczą wysokość stawki,
 - b) nie wpłynęła ani jedna oferta w przetargu pisemnym lub żaden z uczestników nie zaoferował co najmniej minimalnej wysokości stawki ustalonej przez Zarząd Spółdzielni,
 - c) komisja przetargowa odrzuciła wszystkie oferty ze względu na braki formalne.O przyczynach nierozstrzygnięcia przetargu komisja przetargowa informuje Zarząd Spółdzielni.
 6. Po zakończeniu procedury przetargowej komisja przetargowa przedstawia wynik przetargu Zarządowi Spółdzielni, do akceptacji.
 7. Zarząd Spółdzielni w szczególnym przypadku, bez podania przyczyny, może odwołać przetarg lub odstąpić od przetargu.
 8. W przypadku przetargu ofertowego Zarząd zastrzega sobie prawo dowolnego wyboru oferty.

III. Najem lokali mieszkalnych.

§ 4

Ogłoszenie o przetargu winno zawierać następujące informacje:

- a) opis lokalu,
- b) wysokość kaucji,
- c) minimalną wysokość czynszu najmu oczekiwaną od oferenta,
- d) orientacyjną wysokość miesięcznych opłat,
- e) termin składania ofert,
- f) wykaz dokumentów, które muszą być załączone do oferty,
- g) informację o możliwości swobodnego wyboru oferty lub odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny.

§ 5

Wyboru najemcy dokonuje komisja przetargowa, kierując się kolejno następującymi kryteriami:

- a) wysokością dochodów rodziny, pozwalającą na domniemanie, że czynsz najmu będzie regulowany na bieżąco,
- b) warunkami mieszkaniowymi i rodzinnymi oferentów, przy czym pierwszeństwo przysługuje oferentom posiadającym najtrudniejsze warunki mieszkaniowe,
- c) wysokością czynszu najmu zaproponowaną przez oferenta.

§ 6

Z pominięciem trybu określonego w § 4 i § 5, umowy najmu lokali mieszkalnych mogą być zawierane:

- a) z byłymi członkami Spółdzielni:
 - dla których wydany został wyrok eksmisyjny bez lokalu socjalnego,
 - którzy zajmują lokal mieszkalny, bez tytułu prawnego, a spłacili całe zadłużenie i dają rękojmię bieżącego regulowania czynszu,
- b) z Gminą Bydgoszcz, z przeznaczeniem na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

IV. Najem lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych.

§ 7

Ogłoszenie o przetargu winno zawierać następujące informacje:

- a) dane dotyczące lokalu, jego powierzchnię i stan techniczny,
- b) przeznaczenie lokalu,
- c) wysokość, termin i miejsce wpłaty wadium,
- d) termin i miejsce składania ofert,
- e) wysokość kaucji,
- f) określenie trybu przetargu,

- g) zastrzeżenie, że uczestnik przystępujący do przetargu winien posiadać aktualny wypis z rejestru sądowego lub, Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
- h) informację o możliwości swobodnego wyboru oferty lub odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny.

§ 8

1. Przewodniczący komisji przetargowej przed rozpoczęciem przetargu licytowanego podaje do wiadomości uczestnikom przetargu:
 - a) zasady przeprowadzania przetargu,
 - b) istotne postanowienia zawieranych umów najmu,
 - c) minimalną wysokość postąpienia stawki,
 - d) informację:
 - o utracie wadium przez zwycięzcę przetargu w przypadku, gdy w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię nie podpisze umowy najmu lub nie wpłaci kaucji,
 - że w przypadku nie przejęcia lokalu przez zwycięzcę przetargu Spółdzielnia ma prawo zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu, będącego przedmiotem przetargu osobie, która zaproponowała kolejną najwyższą stawkę bez ogłaszania dodatkowego przetargu.
2. W przypadku przetargu ofertowego, gdy zostaną złożone dwie lub więcej ofert o zbliżonych propozycjach tak, że wybór między nimi będzie utrudniony lub niemożliwy, komisja przetargowa zarządza przetarg licytowany, do którego zaprasza tylko oferentów, którzy złożyli powyższe oferty.

§ 9

Lokale użytkowe mogą być wynajmowane na drodze negocjacji warunków umowy w następujących przypadkach:

- a) w stosunku do lokali o niższej wartości użytkowej lub mniej atrakcyjnych (np. pomieszczenia zsypowe, pomieszczenia magazynowe),
- b) w stosunku do lokali, na które ogłoszony przetarg nie został rozstrzygnięty,
- c) w przypadku rezygnacji z najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę, który jest zainteresowany skróceniem okresu wypowiedzenia i złożeniem oferty przez innego, potencjalnego najemcę ze stawką czynszu w wysokości nie niższej niż dotychczasowa.

§ 10

1. Zwycięzca przetargu, który nie przejął lokalu, nie może uczestniczyć w przetargach na najem lokali użytkowych w Spółdzielni przez okres 1 roku.
2. Do przetargu może zostać niedopuszczona osoba posiadająca zadłużenia w stosunku do Spółdzielni.

§ 11

Czynsz najmu garaży i miejsc postojowych ustala się w drodze przetargu z tym, że nie może on być niższy niż opłaty wnoszone przez członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do garażu lub miejsca postojowego.

V. Przepisy końcowe.

§ 12

1. Z przeprowadzonego przetargu komisja przetargowa sporządza protokół, w którym opisuje przebieg przetargu, ilość uczestników, wysokość zaoferowanych i licytowanych stawek, wskazanie kto zaoferował najwyższą stawkę i komu stawka ta została przybita oraz podaje uzasadnienie wyboru oferty, tj. wskazuje ocenę złożonych ofert i przesłanki wyboru najkorzystniejszej oferty.
2. Protokół podpisują wszyscy członkowie komisji przetargowej.

§ 13

O wyborze oferty Spółdzielnia zawiadamia na piśmie wszystkich oferentów. W zawiadomieniu do zwycięzcy przetargu, Spółdzielnia podaje termin zawarcia umowy najmu i wpłaty kaucji.

§ 14

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 17.05.2016r. z mocą obowiązującą od dnia 18.05.2016r.
2. Z dniem 18.05.2016r. traci moc „Regulamin doboru najemców lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych znajdujących się w zasobach Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” z dnia 21.05.2013r.