

**Regulamin Przetargu na Najem Lokali  
w Spółdzielni Mieszkaniowej Podwawelska w Krakowie**

**I. Postanowienia ogólne**

**§1**

1. Regulamin przetargu na najem lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Podwawelska z siedzibą w Krakowie (zwany dalej „Regulaminem”) określa zasady najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej Podwawelska (dalej „Spółdzielni”), które są wolne w sensie prawnym i fizycznym.

2. Regulamin jest jawny.

**§2**

Lokalami przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:

- a) mieszkania z odzysku, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły
- b) mieszkania powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych, byłych pracowni, poddaszy, suszarni, nadających się do zamieszkania lub prowadzenia działalności gospodarczej
- c) budynki i lokale użytkowe

**§3**

1. Najem lokalu poprzedzony jest dwustopniowym przetargiem nieograniczonym, którego celem jest wyłonienie najkorzystniejszej oferty. W pierwszym etapie postępowania przetargowego, prowadzonym bez udziału oferentów, Komisja Przetargowa dokonuje oceny złożonych ofert pisemnych. W etapie drugim Komisja Przetargowa przeprowadza negocjacje dotyczące warunków najmu (w szczególności – w zakresie wysokości stawek najmu) z dopuszczonymi do przetargu oferentami.
2. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni.
3. Przed ogłoszeniem postępowania przetargowego, Zarząd dysponuje specyfikacją istotnych warunków przetargu, wzorem protokołu przetargu oraz instrukcją przetargową.
4. Obsługę techniczną przetargu zapewnia Zarząd Spółdzielni.

**§4**

1. W imieniu Zarządu Spółdzielni przetarg prowadzi Komisja Przetargowa.
2. Komisja Przetargowa składa się z co najmniej 3 osób, przy czym w jej skład wchodzi:
  - a) przedstawiciel Zarządu
  - b) pracownik lub pracownicy Spółdzielni, wyznaczeni przez Zarząd
  - c) radca prawny

3. W przetargu mogą wziąć również udział w charakterze obserwatorów członkowie Rady Nadzorczej.
4. Członek Zarządu jest Przewodniczącym Komisji.
5. Członek Komisji ani jego osoba bliska, ani osoba działająca na jej zlecenie, nie mogą być uczestnikiem przetargu. W przypadku wątpliwości, na wniosek Przewodniczącego, członek Komisji składa pisemne oświadczenie potwierdzające, że żaden z uczestników dopuszczonych do udziału w przetargu nie jest jego osobą bliską. W odniesieniu do oceny stopnia bliskości pomiędzy Przewodniczącym Komisji a uczestnikami Przetargu, wątpliwości może zgłosić każdy z pozostałych członków Komisji, a w razie ich wystąpienia – Przewodniczący składa oświadczenie, zgodnie z treścią zdania drugiego.
6. Termin „osoba bliska” ma w niniejszym Regulaminie takie samo znaczenie jak w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

## §5

1. Członkowie Komisji są zobowiązani do zachowania bezstronności i nie mogą preferować żadnego z uczestników przetargu.
2. Podstawowym kryterium wyboru najemcy jest najwyższa oferowana wysokość czynszu najmu zadeklarowana w ofercie przetargowej.
3. Komisja Przetargowa, w przypadkach, uzasadnionych szczególnym interesem Spółdzielni, może również w wyborze oferty brać pod uwagę inne warunki proponowane przez oferenta jak np.: deklarowane poniesienie przez oferenta nakładów na remont, modernizację lub termomodernizację z zastosowaniem OZE stanowiącego przedmiot najmu lokalu/obiektu, rewitalizację i zagospodarowanie otoczenia obiektu itp. W przypadkach, o których mowa w zdaniu poprzednim, ogłoszenie o przetargu winno zawierać wzmiankę o dodatkowych kryteriach oceny.

## Rozdział II : Postępowanie przetargowe

## §6

1. Zarząd ogłasza przetarg najwcześniej jak to możliwe, pod warunkiem, że lokal jest wolny w sensie faktycznym i prawnym. Dopuszcza się możliwość wcześniejszego ogłoszenia przetargu, przed opuszczeniem go przez dotychczasowego uprawnionego, z jednoczesnym zagwarantowaniem uprawnionemu spokojnego korzystania do czasu ustania podstawy prawnej, na jakiej użytkuje on lokal.
2. Postępowanie przetargowe poprzedza ogłoszenie o przetargu zamieszczone w środkach masowego przekazu (prasie lub w ogłoszeniowych portalach internetowych), na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i tablicach ogłoszeń w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni, oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Ogłoszenie zostanie zamieszczone co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. W jednym ogłoszeniu można podać informacje o kilku przetargach.
3. Ogłoszenie powinno zawierać:

- a) nazwę i adres siedziby Spółdzielni,

- b) opis i lokalizację lokalu,
  - c) termin postawienia lokalu do dyspozycji najemcy,
  - d) warunki konieczne, jakie musi spełniać oferta przetargowa (forma pisemna, zamknięta koperta, załączniki, oraz warunki dodatkowe)
  - e) cenę minimalną czynszu najmu (o ile Zarząd uzna to za wskazane) oraz inne kryteria, brane pod uwagę w ocenie ofert
  - f) informację o warunkach, jakie muszą spełnić uczestnicy przetargu,
  - g) informację o możliwości zapoznania się z Regulaminem;
  - h) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
  - i) termin oględzin lokalu.
4. Cenę minimalną czynszu najmu stanowi wartość określona przez Zarząd, na podstawie rozeznania rynku najmu nieruchomości sąsiednich oraz w okolicy - o ile Zarząd uzna za wskazane określenie takiej.
  5. Regulamin jest zamieszczony na stronie internetowej Spółdzielni oraz wyłożony w siedzibie Spółdzielni do zapoznania się przez osoby, które chcą wziąć udział w postępowaniu przetargowym.
  6. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo odwołania lub zmiany ogłoszenia o przetargu lub Regulaminu.

## §7

1. Przetarg prowadzi Przewodniczący Komisji Przetargowej.
2. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i czasie określonym w ogłoszeniu.
3. Oferty przetargowe wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
4. W ramach oferty przetargowej, każdy z uczestników przetargu zobowiązany jest dołączyć do oferty:
  - a) dokument stwierdzający tożsamość (odpis z CEDG, KRS, kopia dowodu osobistego),
  - b) dowód wpłaty wadium,
  - c) pełnomocnictwo, jeżeli uczestnik reprezentuje inną osobę fizyczną, osobę prawną lub podmiot nie posiadający osobowości prawnej;
  - d) pisemne oświadczenie, że nie zgłasza zastrzeżeń do stanu fizycznego i prawnego przedmiotu przetargu.
4. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
5. Przed przystąpieniem do oceny ofert Komisja Przetargowa sprawdza spełnienie przez uczestników warunków formalnych (w tym, czy wadium wpłynęło na konto Spółdzielni).
6. Przewodniczący Komisji podaje uczestnikom przetargu do wiadomości imiona i nazwiska osób lub nazwy firm, które zostały dopuszczone do przetargu.

7. Na pierwszym etapie postępowania przetargowego, prowadzonego bez udziału oferentów, Komisja Przetargowa dokonuje sprawdzenia złożonych ofert pisemnych pod względem spełnienia warunków formalnych oraz dokonuje analizy przedstawionych w ofertach warunków najmu, ze szczególnym uwzględnieniem proponowanych przez oferentów stawek najmu.
8. Na drugim etapie postępowania przetargowego Komisja Przetargowa przeprowadza negocjacje cenowe z dopuszczonymi do przetargu oferentami. W przypadku przedłożenia przez oferentów ofert porównywalnych pod względem proponowanych warunków finansowych najmu – Komisja Przetargowa może również przeprowadzić licytację wysokości stawki najmu.
9. Komisja Przetargowa na każdym etapie postępowania przetargowego sporządza protokół wg wzoru stanowiącego załącznik do Instrukcji przeprowadzania przetargu.
10. Uczestnik przetargu, którego oferta została wybrana, jest powiadamiany niezwłocznie o wyborze.

#### § 8

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej przekazuje Zarządowi protokół z postępowania przetargowego bezpośrednio po zakończeniu przetargu wraz z rekomendacją Komisji Przetargowej. Decyzję o wyborze oferty podejmuje Zarząd.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu.
3. Uczestnik, którego oferta została wybrana, zobowiązany jest do podpisania umowy najmu lokalu w terminie 7 dni od dnia przetargu.

#### § 9

1. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników.
2. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeśli:
  - a) do przetargu nie przystąpiła żadna osoba spełniająca warunki formalne;
  - b) żaden z uczestników nie zaoferował czynszu najmu ponad cenę minimalną.

#### § 10

1. Komisja Przetargowa może ogłosić przerwę w postępowaniu przetargowym tylko z ważnych przyczyn.
2. Przerwa nie powinna trwać dłużej niż trzy dni robocze. Powód zarządzenia przerwy należy wpisać do protokołu z postępowania przetargowego.

#### § 11

1. Zarząd odstąpi od zawarcia umowy najmu, a wadium ulegnie przepadkowi, jeśli uczestnik, którego oferta została wybrana, nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy najmu w miejscu i terminie wskazanym w zawiadomieniu.
2. Spółdzielnia może żądać unieważnienia zawartej umowy najmu, jeśli strona tej umowy, inny uczestnik lub osoba działająca w porozumieniu z nimi wpłynęła na wynik przetargu w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami. Uprawnienie to wygasa z upływem miesiąca od dnia, w którym Spółdzielnia dowiedziała się o istnieniu przyczyny unieważnienia, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zawarcia umowy (art. 70[5] Kodeksu cywilnego).

### Rozdział III: Wadium

#### § 12

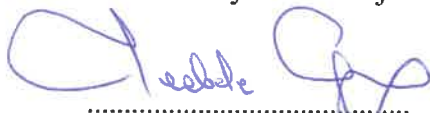
1. Osoby lub podmioty zainteresowane przetargiem wnoszą wadium w wysokości ustalonej przez Zarząd i opublikowanej w ogłoszeniu, w terminie określonym w ogłoszeniu.
2. Wadium wnoszone jest przelewem na konto Spółdzielni podane w ogłoszeniu.
3. W tytule przelewu wadium należy podać dokładny opis postępowania przetargowego na najem, którego wpłata dotyczy.
4. Wadium wpłacone przez tego uczestnika, którego oferta została wybrana, zalicza się na poczet czynszu najmu lub kaucji gwarancyjnej.
5. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium:
  - a) wszystkim uczestnikom postępowania przetargowego, których oferta nie została wybrana,
  - b) w przypadku odwołania ogłoszenia o przetargu przez Spółdzielnię.
6. Zwrot wadium następuje niezwłocznie po zakończeniu przetargu, nie później niż w terminie 14 dni roboczych. Datą zwrotu jest dzień obciążenia rachunku Spółdzielni.
7. Uczestnik, którego oferta została wybrana, poza innymi przypadkami określonymi w Regulaminie, traci wadium w całości w przypadku uchylania się od zawarcia umowy najmu lokalu.

### Rozdział IV: Postanowienia końcowe

#### § 14

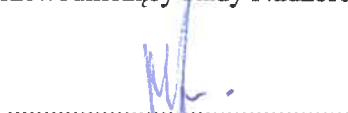
Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.05.2025 r. Uchwałą Nr .....<sup>20</sup>...../2025 i wchodzi w życie z dniem .....<sup>27.05.2025</sup>.....

Sekretarz Rady Nadzorczej



Izabela Gołębiowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Mateusz Czapla

