

ŚLĄSKO-DĄBROWSKA SPÓŁKA MIESZKANIOWA
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH PRZY UL. GLIWICKIEJ 204

Regulamin
określający procedurę przeprowadzania postępowań
dla wyboru najemców lokali użytkowych, pomieszczeń
niepełnowartościowych i garaży

(Katowice - 03.10.2017.)

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Regulamin Śląsko - Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. zwanej dalej Spółką, określa zasady i sposób postępowania w zakresie:

- najmu lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażach wbudowanych w budynki lub wielostanowiskowych oraz pomieszczeń niepełnowartościowych będących własnością Spółki;
- najmu lokali użytkowych garaży, miejsc postojowych w garażach wbudowanych w budynki lub wielostanowiskowych oraz pomieszczeń niepełnowartościowych w zasobach zarządzanych, na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomościami.

2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- lokalu użytkowym – rozumie się przez to część budynku zawierającą jedno pomieszczenie lub ich zespół, wydzieloną stałymi przegrodami budowlanymi, albo cały budynek, niebędący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym, a także gospodarczym, z tym zastrzeżeniem, że jest on przeznaczony wyłącznie do celów związanych z działalnością gospodarczą i posiada taki status w rejestrach Spółki,
- pomieszczeniu gospodarczym – rozumie się przez to pomieszczenie położone poza lokalem mieszkalnym lub użytkowym, służące do przechowywania materiałów lub sprzętu związanego z obsługą budynku oraz przedmiotów lub produktów żywnościowych użytkowników budynku, a także opału lub odpadów stałych,
- pomieszczeniu technicznym – rozumie się przez to pomieszczenie, w którym znajdują się urządzenia techniczne służące obsłudze budynku,
- piwnicy – rozumie się przez to kondygnację podziemną lub najniższą nadziemną, bądź ich część, w których poziom podłogi co najmniej z jednej strony budynku znajduje się poniżej poziomu terenu, przeznaczoną na pomieszczenia gospodarcze lub techniczne,
- suterenu – rozumie się przez to kondygnację budynku lub jej część zawierającą pomieszczenia użytkowe, w których poziom podłogi w części lub w całości znajduje się poniżej urządzonego terenu, lecz co najmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się nie więcej niż 0,9 m poniżej takiego terenu, przylegającej do tej strony budynku,
- garażu – rozumie się przez to samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu, przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi pojazdów; za garaż uznaje się także obiekt nietrwale związany z gruntem, o ile pozwalają na to jego cechy techniczno – użytkowe.
- miejscu postojowym – rozumie się przez to wyznaczone do parkowania pojazdów miejsce w garażach wbudowanych w budynki lub wielostanowiskowych,
- pomieszczeniu niepełnowartościowym – rozumie się przez to w szczególności piwnice, sutereny, pomieszczenia gospodarcze, pralnie, suszarnie, pomieszczenia magazynowe.
- opłatach związanych z utrzymaniem przedmiotu najmu – rozumie się przez to, wszelkie wydatki obciążające właściciela, w szczególności: podatek od nieruchomości, opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu, koszty konserwacji i remontów, zarządzania i administrowania

nieruchomością, utrzymania części wspólnych oraz ubezpieczenia nieruchomości,

- opłatach eksploatacyjnych – rozumie się przez to opłaty niezależne od Wynajmującego i przez niego rozliczane na rzecz i koszt Najemcy lub opłaty bezpośrednio uiszczane przez Najemcę na podstawie indywidualnych umów zawartych z dostawcami lub odbiorcami, w szczególności za: centralne ogrzewanie, zimną wodę, kanalizację, podgrzanie wody, energię elektryczną, gaz, odbiór nieczystości stałych, usługi telekomunikacyjne.

§ 2

1. Podstawowym trybem wynajmowania lokali użytkowych jest konkurs.
2. Najem lokali użytkowych dokonuje się w drodze umowy zawieranej na piśmie.
3. Lokale użytkowe wynajmuje się na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, chyba że strony postanowią inaczej.
4. W uzasadnionych przypadkach, na podstawie wcześniejszej decyzji Zarządu, dopuszcza się zawieranie umów najmu na czas oznaczony, jeśli z takim wnioskiem zwróci się Oferent / Najemca i nie będzie to stało w sprzeczności z interesem Wynajmującego.

§ 3

1. Administracje podległe Spółce w terminie do 5 dnia roboczego każdego miesiąca zobowiązane są do przekazania zestawienia nowopowstałych pustostanów oraz zagospodarowanych lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych oraz pomieszczeń niepełnowartościowych do Działu Gospodarowania Nieruchomościami (RGN), zgodnie z załączonym wzorem (wzór tabeli stanowi załącznik nr 1.5).
2. Administracje zobowiązane są również do załączania aktualnej dokumentacji zdjęciowej lokali – pustostanów, o których mowa w §3 ust. 1.

ORGANIZACJA PROCEDURY KONKURSOWEJ NA WYBÓR NAJEMCY LOKALU UŻYTKOWEGO

§ 4

1. Przy ustalaniu wywoławczej stawki czynszowej lub minimalnej kwoty wierzytelności, należy kierować się wielkością i standardem lokalu użytkowego, jego lokalizacją oraz porównywalnym poziomem stawek czynszowych obowiązujących na rynku lokalnym.
2. Wylicytowany czynsz najmu lokalu użytkowego nie może być niższy niż suma opłat związanych z utrzymaniem przedmiotu najmu. Kwota czynszu nie uwzględnia opłat eksploatacyjnych.
3. Lokale użytkowe winny być wystawiane do konkursu za licytację minimalnej stawki czynszowej, wskazanej przez dział RGN a zatwierdzonej przez Zarząd.
4. Zarząd może zdecydować o wystawieniu wybranych lokali do konkursu także za licytację minimalnej kwoty wierzytelności, wskazanej przez dział RGN.
5. Zbycie wierzytelności odbywa się zgodnie z zasadami określonymi *Regulaminem przenoszenia praw do wierzytelności w Śląsko – Dąbrowskiej Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o.*
6. Celem przeprowadzenia konkursu jest uzyskanie jak najwyższego czynszu za najem danego lokalu lub / i jak najwyższej cesji wierzytelności.
7. Wywoławcza stawka czynszu może być obniżona – maksymalnie o 20% - w przypadku gdy na uprzednio

ogłoszony konkurs nie wpłynęła żadna oferta, jednak przy uwzględnieniu zapisów §4 ust. 2.

8. W odniesieniu do lokali ujętych do najmu za spłatę kwoty wierzytelności, w przypadku gdy na uprzednio ogłoszony konkurs nie wpłynęła żadna oferta, nastąpi odstąpienie od licytacji kwoty wierzytelności na rzecz licytacji stawki czynszowej zatwierdzonej przez Zarząd.

§5

1. Ogłoszenia obejmujące zaproszenie do składania ofert na najem lokali użytkowych, winny być umieszczone na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółki, jej Administracjach oraz na stronie internetowej Spółki.
2. Lokale użytkowe o szczególnie wysokim standardzie mogą być dodatkowo ogłaszane w prasie lokalnej. O ogłoszeniu w prasie decyduje Dział Gospodarowania Nieruchomościami (RGN) kierując się rachunkiem ekonomicznym.
3. Prezentacja ogłoszeń nie może być krótsza niż 14 dni.
4. Ogłoszenie o lokalach użytkowych, przeznaczonych do najmu powinno zawierać w szczególności:
 - a) firmę i siedzibę Spółki oraz datę sporządzenia ogłoszenia,
 - b) określenie lokalu użytkowego - ze wskazaniem jego lokalizacji, powierzchni, standardu, oraz wysokości kaucji zabezpieczającej (minimum 3-krotny czynsz brutto),
 - c) informację o licytowanej minimalnej (wywoławczej) wysokości stawki czynszowej za 1m² lub wartości wierzytelności przeznaczonej do zbycia,
 - d) informację o wysokości stawki czynszowej w przypadku licytacji wartości wierzytelności.
 - e) informację o wysokości wadium i terminie jego wniesienia,
 - f) informację o dotychczasowym sposobie użytkowania lokalu oraz informację, że wypełnienie obowiązków wynikających z art. 71 ustawy Prawo Budowlane leży po stronie Oferenta / Najemcy,
 - g) informację o kwocie postąpienia w licytacji zarówno w odniesieniu do stawki czynszowej jak i wierzytelności,
 - h) informację o możliwości pobrania druków w Spółce lub na stronie internetowej,
 - i) miejsce, termin i sposób składania ofert,
 - j) informację o dwuetapowym charakterze wyboru oferty (część pisemna i licytacja),
 - k) informację o warunkach uczestnictwa w licytacji,
 - l) informację o obowiązku zapoznania się z warunkami umowy najmu określonymi przez Zarząd Spółki,
 - m) zastrzeżenie o możliwości odstąpienia od przeprowadzenia konkursu - licytacji w części lub w całości, bez podania przyczyny lub unieważnienia postępowania w części lub całości albo uznania że postępowanie nie dało rezultatów.
5. Informacje o możliwości wynajęcia lokalu użytkowego winny być, w miarę możliwości, umieszczane w widocznych miejscach w lokalach użytkowych – pustostanach.
- 5.1 Informacje, o których mowa w § 5 ust. 5 winny być umieszczane w lokalach użytkowych przez pracowników właściwych Administracji, bezpośrednio po zakończeniu najmu, w chwili protokolarnego przejęcia lokalu.
- 5.2 Informacja, której wzór stanowi załącznik 1.6, powinna zawierać:

- a) firmę i siedzibę Spółki,
- b) adres i metraż lokalu,
- c) dane kontaktowe właściwej Administracji,
- d) dane kontaktowe Działu Gospodarowania Nieruchomościami.

§6

1. Osoby, które chcą wziąć udział w konkursie ofert na najem lokali użytkowych obowiązane są do złożenia oferty, wg wzoru stanowiącego załączniki do niniejszego Regulaminu.
2. Osoby składające oferty mają prawo do zapoznania się z dokumentacją i stanem technicznym danego lokalu użytkowego.
3. Oferenci mają prawo ubiegania się o najem więcej niż jednego lokalu równocześnie, mogą oni złożyć oferty oddzielnie na każdy lokal, wskazując dane dotyczące lokalizacji w każdej ofercie.

§7

1. Oferenci, zgodnie z warunkami podanymi przez Spółkę, przed przystąpieniem do postępowania zobowiązani są wpłacić wadium w kwocie stanowiącej:
 - w przypadku licytacji cesji wierzytelności: 10 % minimalnej wartości kwoty wierzytelności przeznaczonej do zbycia,
 - w przypadku licytacji stawki czynszowej: 100 % minimalnej miesięcznej kwoty czynszu tj. kwoty czynszu obliczanej wg minimalnej stawki czynszu netto (bez postąpienia).
2. Oferenci wpłacają wadium przelewem, na rachunek bankowy Spółki, w sposób i w terminie podanym w ogłoszeniu.
3. Wadium wniesione przez Oferenta, który wygrał licytację, zalicza się na poczet kaucji zabezpieczającej umowę najmu.
4. Kwoty wadium pozostałych Oferentów, zostaną im zwrócone na rachunek bankowy z którego wadium zostało opłacone, niezwłocznie po zatwierdzeniu wyników postępowania przez Zarząd Spółki w formie uchwały.
5. Wadium Oferenta wygrywającego postępowanie przepada na rzecz Spółki w przypadku, gdy w terminie wyznaczonym przez Spółkę uchyla się on od zawarcia umowy.
6. Wadium zwracane jest w kwocie nominalnej, bez odsetek.

WYBÓR NAJEMCY - KONKURS

§8

1. Czynności z zakresu wyboru Najemców dokonuje Komisja, której skład ustala Zarząd Spółki.

§9

1. Wybór Najemców odbywa się dwuetapowo.
 - 1.1 W pierwszym etapie :
 - a) Oferenci w terminie wskazanym w ogłoszeniu składają w zamkniętej kopercie wniosek o najem lokalu użytkowego wraz z oświadczeniem, koperta winna być opisana z podaniem imienia i nazwiska

oferenta.

b) do oferty należy załączyć:

- określenie rodzaju działalności gospodarczej, którą będzie prowadzona w danym lokalu, numer KRS lub kopie wpisu do rejestru ewidencji działalności gospodarczej (CEIDG) lub innego stosownego rejestru lub oświadczenie że oferent dostarczy zgłoszenie działalności gospodarczej w terminie do 7 dni od daty licytacji,
- numer NIP, REGON,
- oświadczenie Oferenta, że stan prawny oraz techniczny lokalu są mu znane i nie wnosi do nich uwag ani zastrzeżeń,
- oświadczenie Oferenta o tym, że wszelkie prace adaptacyjne i remontowe w lokalu objętym w najem wykona we własnym zakresie i na własny koszt oraz, że nie przysługują mu z tego tytułu żadne roszczenia wobec Wynajmującego, zarówno w trakcie najmu jak i po jego zakończeniu,
- oświadczenie oferenta, że przed zawarciem umowy najmu dokona wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości określonej w warunkach konkursu, która nie będzie podlegać rewaloryzacji i zostanie zwrócona po zakończeniu najmu,
- oświadczenie, że Oferent uzyska we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie zezwolenia, koncesje lub decyzje dotyczące prowadzonej przez Oferenta działalności gospodarczej,
- oświadczenie, że w przypadku planowanej zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego Oferent wypełni obowiązki wynikające z art. 71 ustawy Prawo Budowlane,
- oświadczenie, że składający ofertę, bądź jego mocodawca, zapoznał się z postanowieniami niniejszego Regulaminu, w pełni je akceptuje i przyjmuje do stosowania,
- dane osobowe (imię i nazwisko) i podpis składającego ofertę,
- oświadczenie Oferenta, że zapoznał się z treścią ogłoszenia o konkursie,
- oświadczenie Oferenta, że nie zalega z płatnościami wobec US i ZUS oraz, że nie toczy się wobec jego firmy postępowanie likwidacyjne lub upadłościowe,
- oświadczenie Oferenta, że zapoznał się z warunkami umowy najmu ustalonymi przez Zarząd Spółki,
- dowód wpłaty wadium,
- pełnomocnictwo, jeżeli Oferent ustanowił pełnomocnika,
- dane do kontaktu (adres, telefon, adres poczty elektronicznej, itp.).

1.2. Komisja dokonuje otwarcia ofert, oraz ich kwalifikacji, dopuszczając do licytacji oferty spełniające warunki określone niniejszym Regulaminem. Z I etapu postępowania sporządzony zostaje protokół.

1.3. Oferty, które nie spełniają wymagań regulaminowych podlegają odrzuceniu i nie są dopuszczone do licytacji.

2. Drugi etap postępowania - licytacja.

Komisja zawiadamia Oferentów (pisemnie lub telefonicznie lub pocztą elektroniczną), których oferty zostały zakwalifikowane do dalszego postępowania o terminie licytacji ustnej.

2.1 Licytację prowadzi się według następujących zasad:

2.1.1 kwotą wywoławczą do licytacji danego lokalu jest minimalna stawka czynszu za 1 m² powierzchni

użytkowej lub minimalna kwota wierzytelności podana w ogłoszeniu,

- 2.1.2 w przypadku licytacji stawki czynszu minimalne postąpienie wynosi 0,50 zł lub 1,00 zł, a w przypadku licytacji minimalnej kwoty wierzytelności od 50 zł do 500 zł, albo ich wielokrotność,
- 2.1.3 uczestnicy licytacji oferują na wezwanie prowadzącego licytację kolejne, wyższe kwoty, zwiększone co najmniej o wysokość postąpienia.
- 2.1.4 licytację wygrywa ten z Oferentów, który zaoferuje najwyższą kwotę cesji wierzytelności lub stawki czynszowej za 1 m² powierzchni oraz uzyska przybicie.
- 2.1.5 jeżeli wpłynie tylko jedna ważna oferta na dany lokal, to taka oferta zostanie przyjęta, pod warunkiem, że uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
- 2.2 Z licytacji Komisja sporządza protokół, który jest przedłożony Zarządowi Spółki do zatwierdzenia.
- 2.3 Protokół powinien zawierać:
 - 2.3.1 datę i godzinę rozpoczęcia licytacji oraz skład Komisji,
 - 2.3.2 określenie przedmiotu licytacji,
 - 2.3.3 informację o uczestnikach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestnictwa, w konkursie (wraz ze wskazaniem przyczyn niedopuszczenia poszczególnych ofert),
 - 2.3.4 kwotę wywoławczą i wysokość postąpienia,
 - 2.3.5 wynik licytacji,
 - 2.3.6 wzmiankę o odczytaniu protokołu i podpisy uczestników licytacji (w przypadku odmowy podpisu przez uczestnika, Komisja stwierdza ten fakt w protokole).

§10

1. Zarząd Spółki zatwierdza uchwałą protokół z I i II części postępowania, po czym następuje jego realizacja.
2. W przypadku braku oferentów Komisja sporządza protokół z podsumowania przeprowadzonego konkursu, a następnie przedkłada go Zarządowi do zatwierdzenia.
3. Protokół powinien zawierać informację o dacie i miejscu prac Komisji, listę obecności członków Komisji, informację o czasie i miejscu ekspozycji obwieszczenia o konkursie oraz informację, że na żaden lokal prezentowany w ogłoszeniu nie wpłynęła oferta. Protokołu z I części postępowania nie sporządza się.

§11

1. Oferent, który zaoferował najwyższą stawkę czynszową lub kwotę wierzytelności i uzyskał prawo najmu lokalu użytkowego, ma obowiązek w terminie wskazanym przez Spółkę, dokonać wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości minimum 3-krotnego czynszu brutto.
2. W przypadku licytacji minimalnej kwoty wierzytelności Oferent, który uzyskał przybicie ma obowiązek uregulować kwotę wylicytowanej wierzytelności w terminie i na warunkach określonych w umowie cesji wierzytelności.
3. Oferent, który w wyznaczonym terminie nie dokona wpłaty kaucji lub nie ureguje wylicytowanej kwoty wierzytelności, traci prawa wynikające z przybicia oraz złożone wadium.

§12

1. Zarząd Spółki zastrzega sobie prawo do odstąpienia od przeprowadzenia licytacji lub jej unieważnienia w całości lub w części, bez podania przyczyny i poniesienia konsekwencji.

EKSPOZYCJA STAŁA

§13

1. W przypadku nieskutecznego eksponowania lokali użytkowych w co najmniej 2 ogłoszeniach, Zarząd może zdecydować o odstąpieniu od procedury konkursowej opisanej w niniejszym Regulaminie i przeznaczeniu ich do ekspozycji stałej.

§14

1. Ogłoszenie obejmujące zaproszenie do składania ofert na najem lokali użytkowych winno być w terminie wskazanym przez Zarząd eksponowane na tablicach ogłoszeń w Administracjach podległych Spółce oraz Biurze Zarządu, a także na stronie internetowej Spółki.
2. Ogłoszenie, o którym mowa w § 14 ust. 1 powinno zawierać w szczególności:
 - a) firmę i siedzibę Spółki oraz datę sporządzenia ogłoszenia,
 - b) określenie lokalu użytkowego - ze wskazaniem jego lokalizacji, powierzchni, standardu, oraz wysokości kaucji zabezpieczającej (minimum 3-krotny czynsz brutto),
 - c) informację o zasadach i trybie zawarcia umowy najmu,
 - d) informację o minimalnej wysokości stawki czynszowej,
 - e) informację o możliwości pobrania druków w Spółce lub na stronie internetowej,
 - f) miejsce i sposób składania ofert,
 - g) informację o dotychczasowym sposobie użytkowania lokalu oraz informację, że wypełnienie obowiązków wynikających z art. 71 ustawy Prawo Budowlane leży po stronie Oferenta / Najemcy,
 - h) informację o obowiązku zapoznania się z warunkami umowy najmu określonymi przez Zarząd Spółki,
 - i) zastrzeżenie o możliwości odwołania lub zmiany warunków na jakich prowadzona jest ekspozycja stała lokali użytkowych, wycofania lokalu z ekspozycji bez wybrania którejkolwiek z ofert, a także odstąpienia od prowadzenia dalszej ekspozycji w części lub w całości bez podania przyczyny.
 - j) informację, że brak zapłaty kaucji lub uchylenie się od zawarcia umowy w wyznaczonym przez Spółkę terminie będą skutkowały nieważnością przeprowadzonego postępowania ofertowego.
3. Po przeznaczeniu lokalu użytkowego do ekspozycji stałej informacja, o której mowa w §5 ust. 5, podlega dalszemu eksponowaniu w widocznym miejscu w lokalu użytkowym.
4. Stawkę czynszu najmu lokalu użytkowego należy ustalić na poziomie stawki proponowanej w ostatnim konkursie ofert lub niższym, gwarantującym rentowność najmu.
5. Lokale użytkowe prezentowane w ramach stałej ekspozycji będą wynajmowane z pominięciem procedury konkursowej osobom składającym pisemny wniosek na ich najem.
6. Oferenci w terminie wskazanym w ogłoszeniu składają w zamkniętej kopercie wniosek o najem lokalu użytkowego wraz z oświadczeniem. Koperta winna być opisana z podaniem imienia i nazwiska oferenta oraz z dopiskiem „ekspozycja stała”.
7. Oferta winna obejmować:
 - określenie rodzaju działalności gospodarczej, która będzie prowadzona w danym lokalu,

- numer KRS lub kopie wpisu do rejestru ewidencji działalności gospodarczej (CEIDG) lub innego stosownego rejestru lub oświadczenie że oferent dostarczy zgłoszenie działalności gospodarczej, na wezwanie Spółki, przed zawarciem umowy najmu,
 - numer NIP, REGON,
 - oświadczenie Oferenta, że stan prawny oraz techniczny lokalu są mu znane i nie wnosi do nich uwag ani zastrzeżeń,
 - oświadczenie Oferenta o tym, że wszelkie prace adaptacyjne i remontowe w lokalu objętym w najem wykona we własnym zakresie i na własny koszt oraz, że nie przysługują mu z tego tytułu żadne roszczenia wobec Wynajmującego, zarówno w trakcie najmu jak i po jego zakończeniu,
 - oświadczenie Oferenta, że przed zawarciem umowy najmu dokona wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości określonej w warunkach konkursu, która nie będzie podlegać rewaloryzacji i zostanie zwrócona po zakończeniu najmu,
 - oświadczenie, że Oferent uzyska we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie zezwolenia, koncesje lub decyzje dotyczące prowadzonej przez Oferenta działalności gospodarczej,
 - oświadczenie, że w przypadku planowanej zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego Oferent wypełni obowiązki wynikające z art. 71 ustawy Prawo Budowlane,
 - oświadczenie, że składający ofertę, bądź jego mocodawca, zapoznał się z postanowieniami niniejszego Regulaminu, w pełni je akceptuje i przyjmuje do stosowania,
 - dane osobowe (imię i nazwisko) i podpis składającego ofertę,
 - oświadczenie Oferenta, że zapoznał się z treścią ogłoszenia o ekspozycji stałej,
 - oświadczenie Oferenta, że nie zalega z płatnościami wobec US i ZUS oraz, że nie toczy się wobec jego firmy postępowanie likwidacyjne lub upadłościowe,
 - oświadczenie Oferenta, że zapoznał się z warunkami umowy najmu ustalonymi przez Zarząd Spółki,
 - pełnomocnictwo, jeżeli Oferent ustanowił pełnomocnika,
 - dane do kontaktu (adres, telefon, adres poczty elektronicznej, itp.).
8. W przypadku złożenia kilku wniosków na najem lokalu użytkowego o wyborze oferty decydować będzie kolejność złożenia wniosków. Wnioski niekompletne nie podlegają przyjęciu.
9. Proponowana przez Oferenta stawka czynszu nie może być mniej korzystna od tej zawartej w ogłoszeniu.

§ 15

1. Otwarcia i kwalifikacji ofert dokonuje Komisja, której skład ustala Zarząd Spółki
2. Z prac Komisji sporządzony jest protokół, który zostaje przedłożony Zarządowi do zatwierdzenia.
3. Protokół powinien zawierać:
 - 3.1 datę i godzinę rozpoczęcia prac Komisji oraz jej skład,
 - 3.2 określenie lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot oferty,
 - 3.3 informacje o złożonych ofertach, w tym oznaczenie daty oraz godziny wpływu oferty.

POMIESZCZENIA NIEPEŁNOWARTOŚCIOWE

§ 16

1. Umowy najmu pomieszczeń niepełnowartościowych Zawiera Zarząd Spółki w wyniku postępowania ofertowego przeprowadzonego w ramach ekspozycji stałej.
2. Ekspozycję stałą pomieszczeń niepełnowartościowych prowadzi się z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszym Regulaminie, z dostosowaniem do przedmiotu najmu.
3. Pomieszczenia niepełnowartościowe mogą być zgodnie ze swoim przeznaczeniem wynajmowane na rzecz osób prawnych lub osób fizycznych, a także na rzecz jednostek organizacyjnych nie będących osobami prawnymi.

GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE W GARAŻACH

§ 17

1. Umowy najmu garaży i miejsc postojowych w garażach zawiera Zarząd Spółki w wyniku postępowania konkursowego lub postępowania ofertowego przeprowadzonego w ramach ekspozycji stałej.
2. Procedurę konkursową oraz ekspozycję stałą garaży i miejsc postojowych w garażach prowadzi się z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszym Regulaminie, z dostosowaniem do przedmiotu najmu.
3. Garaże oraz miejsca postojowe w garażach mogą być zgodnie ze swoim przeznaczeniem wynajmowane na rzecz osób prawnych lub osób fizycznych, a także na rzecz jednostek organizacyjnych nie będących osobami prawnymi.
4. W uzasadnionych przypadkach, Zarząd Spółki zawiera umowy dzierżawy gruntu, na którym posadowiony jest obiekt nietrwale z gruntem związany. Przepisy § 17 stosuje się odpowiednio.

NADZWYCZAJNE TRYBY WYNAJMU

§ 18

1. Dopuszcza się pominięcie procedury konkursowej w przypadku rezygnacji z najmu lokalu, pomieszczenia lub garażu przez dotychczasowego Najemcę i złożenia oferty przez innego, potencjalnego Najemcę ze stawką czynszu w wysokości nie niższej niż dotychczasowa i na warunkach nie gorszych od dotychczasowych. Zmiana Najemcy może być uwarunkowana od wpłaty cesji wierzytelności.
2. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od stosowania niniejszego Regulaminu, jeżeli na najem lokalu użytkowego, pomieszczenia gospodarczego lub garażu nie wpłynęła żadna oferta lub wpłynęły oferty nie odpowiadające przyjętym przez Spółkę warunkom.
3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może dokonać wyboru Najemcy poza zasadami ustalonymi w przedmiotowym Regulaminie.
4. W odniesieniu do lokali o szczególnie niskim standardzie lub zdewastowanych, których stan techniczny utrudnia albo uniemożliwia dalsze prawidłowe użytkowanie, a także pomieszczeń technicznych, pomieszczeń wydzielonych z ciągów komunikacyjnych lub innych nie będących lokalami użytkowymi, garażami ani pomieszczeniami niepełnowartościowymi, decyzje w sprawie sposobu zagospodarowania podejmuje Zarząd Spółki z możliwością pominięcia zasad ustalonych w niniejszym Regulaminie.

WARUNKI UMOWY NAJMU

§19

1. Umowa najmu zostanie zawarta z Oferentem, który w wyniku przeprowadzonego postępowania uzyskał prawo najmu lokalu.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest uzyskanie wymaganych zgód korporacyjnych oraz zapłata kaucji zabezpieczeniowej.
3. Wysokość kaucji jest każdorazowo określana, przez Zarząd Spółki, w warunkach konkursu.
4. W przypadku licytacji kwoty wierzytelności, zawarcie umowy najmu poprzedza zawarcie umowy cesji wierzytelności oraz wpłata wylicytowanej kwoty.
5. Termin wypowiedzenia umowy zawartej na czas nieoznaczony ustala się na okres 3 miesięcy od dnia złożenia wypowiedzenia - na koniec miesiąca kalendarzowego chyba, że Strony postanowią inaczej.
6. Warunki umowy najmu oraz sposób jej zawarcia ustala Zarząd Spółki.
- 6.1 Warunki umowy najmu zawieranej z Oferentem, którego wyboru dokonano w trybach określonych w § 18 ust. 2, 3 i 4, mogą być ustalane indywidualnie przez Zarząd Spółki.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§20

1. Wszelkie wątpliwości dotyczące stosowania niniejszego Regulaminu, rozstrzyga Zarząd Spółki.
2. W sprawach nie uregulowanych Regulaminem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 - Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.).

§21

1. Integralną część Regulaminu stanowią:
 - 1.1. Wzór Wniosku o najem lokalu użytkowego i Oświadczenia Oferenta,
 - 1.2. Wzór Wniosku o najem garażu, miejsca postojowego w garażu i Oświadczenia Oferenta,
 - 1.3. Wzór Wniosku o najem pomieszczenia niepełnowartościowego i Oświadczenia Oferenta,
 - 1.4. Wzór Wniosku o dzierżawę gruntu pod garażem nietrwale związanym z gruntem i Oświadczenia Oferenta,
 - 1.5. Wzór tabeli informacyjnej o pustostanie,
 - 1.6. Wzór informacji o możliwości wynajęcia pustostanu.

§22

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 03.10.2017r. i został zatwierdzony przez Zarząd Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Katowicach uchwałą nr 148/2017. Wszelkie zmiany w niniejszym Regulaminie wymagają Uchwały Zarządu Spółki.

SPECJALISTA

Dominik Czerny

Andrzej Szlachetnicki

adwokat

WNIOSEK
O NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO

1. Imię i nazwisko Oferenta lub nazwa firmy.....
.....
2. Adres.....
3. Adres lokalu użytkowego do wynajęcia.....
4. Określenie rodzaju proponowanej działalności w lokalu.....
.....
5. Nr telefonu, adres e-mail.....
6. Numer KRS:.....
7. Nurem REGON:.....
8. Numer NIP:.....

Do wniosku należy dołączyć niżej wyszczególnione załączniki :

1. Kserokopię wypisu do rejestru ewidencji działalności gospodarczej (CEIDG) lub oświadczenia o zgłoszeniu działalności gospodarczej w terminie 7 dni od daty licytacji *(na wezwanie Spółki przez zawarciem umowy najmu)*

Uwaga: Wnioskodawca zobowiązany jest do wpłacenia wadium w terminie i wysokości, które zostały określone w ogłoszeniu, przelewem bankowym na rachunek bankowy o numerze:.....

.....
czytelny podpis Oferenta

 2011

1

Imię i nazwisko Oferenta (nazwa firmy)

Nr telefonu

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisany/ana* legitymujący/ca*
się dowodem osobistym nr zamieszkały/a*
w przy ul., oświadczam, że:

- 1) zapoznałem/łam* się i akceptuję postanowienia „Regulaminu określającego procedurę przeprowadzania postępowań dla wyboru najemców lokali użytkowych, pomieszczeń niepełnowartościowych i garaży” obowiązującym w Śląsko - Dąbrowskiej Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o.,
- 2) podane we wniosku informacje są prawdziwe,
- 3) wszelkie prace adaptacyjne i remontowe w pomieszczeniu stanowiącym przedmiot wniosku wykonam, po uprzednim zgłoszeniu i uzyskaniu zgody Wynajmującego, we własnym zakresie i na własny koszt oraz, że nie przysługują mi z tego tytułu żadne roszczenia wobec Wynajmującego, zarówno w trakcie najmu jak i po jego zakończeniu,
- 4) uzyskam we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie zezwolenia, koncesje lub decyzje związane z prowadzoną przez mnie działalnością gospodarczą,
- 5) w przypadku planowanej zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego wypełnię obowiązki wynikające z art. 71 ustawy Prawo Budowlane,
- 6) przed zawarciem umowy najmu, na wezwanie Spółki, dokonam wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości czynszu (brutto), która nie będzie podlegać rewaloryzacji i zostanie zwrócona po zakończeniu najmu,
- 7) zapoznałem/łam* się ze stanem prawnym i faktycznym / technicznym przedmiotu najmu i nie wnoszę do niego uwag i zastrzeżeń,
- 3) zapoznałem/łam* się z treścią ogłoszenia o konkursie (*ekspozycji stałej*),
- 4) jestem - nie jestem- płatnikiem VAT,
- 5) nie zalegam z płatnościami wobec ZUS i US oraz, że nie toczy się wobec mojej firmy postępowanie likwidacyjne bądź upadłościowe,
- 6) akceptuję podaną w ogłoszeniu stawkę czynszową za m² lokalu,
- 7) zapoznałem się z warunkami umowy najmu ustalonymi przez Zarząd Spółki,
- 8) w przypadku licytacji kwoty wierzytelności, licytowana kwota wierzytelności w wysokości nie podlega zwrotowi.

.....
/podpis uczestnika - pieczęć firmy/

*wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych zawartych w mojej ofercie dla potrzeb niezbędnych do realizacji postanowień konkursowych (zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych)

SPECJALISTA

Dominik Czerny

Andrzej Szczęśliwski

adwokat

.....
/czytelny podpis/

2

WNIOSEK
O NAJEM GARAŻU / MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU

1. Imię i nazwisko Oferenta lub nazwa firmy.....
.....
2. Adres.....
3. Adres pomieszczenia do wynajęcia.....
4. Nr telefonu, adres e-mail.....

Wypełniają osoby fizyczne:

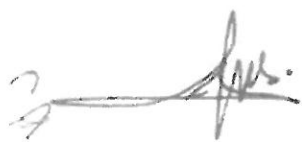
5. Numer PESEL:.....

Wypełniają osoby prawne:

6. Numer KRS:.....
7. Nurem REGON:.....
8. Numer NIP:.....

Uwaga: Wnioskodawca zobowiązany jest do wpłacenia wadium w terminie i wysokości, które zostały określone w ogłoszeniu, przelewem bankowym na rachunek bankowy o numerze:.....

.....
czytelny podpis Oferen

 *podpis*

Imię i nazwisko Oferenta (nazwa firmy)

.....

Nr telefonu

.....

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisany/ana* legitymujący/ca*
się dowodem osobistym nr.....zamieszkały/a*
w przy ul., oświadczam, że:

- 1) zapoznałem/łam* się i akceptuję postanowienia „Regulaminu określającego procedurę przeprowadzania postępowań dla wyboru najemców lokali użytkowych, pomieszczeń niepełnowartościowych i garaży” obowiązującym w Śląsko - Dąbrowskiej Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o.,
- 2) podane we wniosku informacje są prawdziwe,
- 3) wszelkie prace adaptacyjne i remontowe m. in. w: garażu / w obrębie miejsca postojowego w garażu wykonam, po uprzednim zgłoszeniu i uzyskaniu zgody Wynajmującego, we własnym zakresie i na własny koszt oraz, że nie przysługują mi z tego tytułu żadne roszczenia wobec Wynajmującego, zarówno w trakcie najmu jak i po jego zakończeniu,
- 4) przed zawarciem umowy najmu, na wezwanie Spółki, dokonam wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości czynszu (brutto), która nie będzie podlegać rewaloryzacji i zostanie zwrócona po zakończeniu najmu,
- 5) zapoznałem/łam* się ze stanem prawnym i faktycznym / technicznym przedmiotu najmu i nie wnoszę do niego uwag i zastrzeżeń,
- 3) zapoznałem/łam* się z treścią ogłoszenia o konkursie (*ekspozycji stałej*),
- 4) akceptuję podaną w ogłoszeniu stawkę czynszową za m² lokalu,
- 5) zapoznałem się z warunkami umowy najmu ustalonymi przez Zarząd Spółki,

Wypełniają osoby prawne:

- 6) jestem - nie jestem- płatnikiem VAT,
- 7) nie zalegam z płatnościami wobec ZUS i US oraz, że nie toczy się wobec mojej firmy postępowanie likwidacyjne bądź upadłościowe,

.....
/podpis uczestnika - pieczęć firmy/

**wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych zawartych w mojej ofercie dla potrzeb niezbędnych do realizacji postanowień konkursowych (zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych)*

SPECJALISTA

Dominik Czerny

Andrzej Szlachetko

adwokat

.....
/czytelny podpis/

7

WNIOSEK
O DZIERŻAWĘ GRUNTU POD GARAŻEM NIETRWALE ZWIĄZANYM
Z GRUNTEM

1. Imię i nazwisko Oferenta lub nazwa firmy.....

2. Adres.....

3. Adres pomieszczenia do wynajęcia.....

4. Nr telefonu, adres e-mail.....

Wypełniają osoby fizyczne:

5. Numer PESEL:.....

Wypełniają osoby prawne:

6. Numer KRS:.....

7. Nurem REGON:.....

8. Numer NIP:.....

Uwaga: Wnioskodawca zobowiązany jest do wpłacenia wadium w terminie i wysokości, które zostały określone w ogłoszeniu, przelewem bankowym na rachunek bankowy o numerze:.....

.....
czytelny podpis Oferenta

 *.....*

C

Imię i nazwisko Oferenta (nazwa firmy)

.....
.....

Nr telefonu

.....

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisany/ana* legitymujący/ca*
się dowodem osobistym nr.....zamieszkały/a*
w przy ul., oświadczam, że:

- 1) zapoznałem/łam* się i akceptuję postanowienia „Regulaminu określającego procedurę przeprowadzania postępowań dla wyboru najemców lokali użytkowych, pomieszczeń niepełnowartościowych i garaży” obowiązującym w Śląsko - Dąbrowskiej Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o.,
- 2) podane we wniosku informacje są prawdziwe,
- 3) wszelkie prace adaptacyjne i remontowe w pomieszczeniu stanowiącym przedmiot wniosku wykonam, po uprzednim zgłoszeniu i uzyskaniu zgody Wynajmującego, we własnym zakresie i na własny koszt oraz, że nie przysługują mi z tego tytułu żadne roszczenia wobec Wynajmującego, zarówno w trakcie najmu jak i po jego zakończeniu,
- 4) przed zawarciem umowy dzierżawy, na wezwanie Spółki, dokonam wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości czynszu (brutto), która nie będzie podlegać rewaloryzacji i zostanie zwrócona po zakończeniu najmu,
- 5) zapoznałem/łam* się ze stanem prawnym i faktycznym / technicznym przedmiotu dzierżawy i nie wnoszę do niego uwag i zastrzeżeń,
- 3) zapoznałem/łam* się z treścią ogłoszenia o konkursie (*ekspozycji stałej*),
- 4) akceptuję podaną w ogłoszeniu stawkę czynszową za m² gruntu,
- 5) zapoznałem się z warunkami umowy najmu ustalonymi przez Zarząd Spółki,

Wypełniają osoby prawne:

- 6) jestem - nie jestem- płatnikiem VAT,
- 7) nie zalegam z płatnościami wobec ZUS i US oraz, że nie toczy się wobec mojej firmy postępowanie likwidacyjne bądź upadłościowe,

.....
/podpis uczestnika - pieczęć firmy/

**wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych zawartych w mojej ofercie dla potrzeb niezbędnych do realizacji postanowień konkursowych (zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych)*

SPECJALISTA

Dominiak Czerny

Andrzej Sz...ański

adwokat

.....
/ czytelny podpis /

L

WNIOSEK
O NAJEM POMIESZCZENIA NIEPEŁNOWARTOŚCIOWEGO

1. Imię i nazwisko Oferenta lub nazwa firmy.....
.....
2. Adres.....
3. Adres pomieszczenia do wynajęcia.....
4. Nr telefonu, adres e-mail.....

Wypełniają osoby fizyczne:

5. Numer PESEL:.....

Wypełniają osoby prawne:

6. Numer KRS:.....
7. Nurem REGON:.....
8. Numer NIP:.....

Uwaga: Wnioskodawca zobowiązany jest do wpłacenia wadium w terminie i wysokości, które zostały określone w ogłoszeniu, przelewem bankowym na rachunek bankowy o numerze:.....

.....
czytelny podpis Oferenta

32  

Imię i nazwisko Oferenta (nazwa firmy)

.....

Nr telefonu

.....

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisany/ana* legitymujący/ca*
się dowodem osobistym nr.....zamieszkały/a*
w przy ul., oświadczam, że:

- 1) zapoznałem/łam* się i akceptuję postanowienia „Regulaminu określającego procedurę przeprowadzania postępowań dla wyboru najemców lokali użytkowych, pomieszczeń niepełnowartościowych i garaży” obowiązującym w Śląsko - Dąbrowskiej Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o.,
- 2) podane we wniosku informacje są prawdziwe.
- 3) wszelkie prace adaptacyjne i remontowe w pomieszczeniu stanowiącym przedmiot wniosku wykonam, po uprzednim zgłoszeniu i uzyskaniu zgody Wynajmującego, we własnym zakresie i na własny koszt oraz, że nie przysługują mi z tego tytułu żadne roszczenia wobec Wynajmującego, zarówno w trakcie najmu jak i po jego zakończeniu,
- 4) przed zawarciem umowy najmu, na wezwanie Spółki, dokonam wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości czynszu (brutto), która nie będzie podlegać rewaloryzacji i zostanie zwrócona po zakończeniu najmu,
- 5) zapoznałem/łam* się ze stanem prawnym i faktycznym / technicznym przedmiotu najmu i nie wnoszę do niego uwag i zastrzeżeń,
- 3) zapoznałem/łam* się z treścią ogłoszenia o ekspozycji stałej,
- 4) akceptuję podaną w ogłoszeniu stawkę czynszową za m² lokalu,
- 5) zapoznałem się z warunkami umowy najmu ustalonymi przez Zarząd Spółki,

Wypełniają osoby prawne:

- 6) jestem - nie jestem- płatnikiem VAT,
- 7) nie zalegam z płatnościami wobec ZUS i US oraz, że nie toczy się wobec mojej firmy postępowanie likwidacyjne bądź upadłościowe,

.....
/podpis uczestnika - pieczęć firmy/

**wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych zawartych w mojej ofercie dla potrzeb niezbędnych do realizacji postanowień konkursowych (zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych)*

SPECJALISTA

Dominik Czerny

Andrzej Szymański

adwokat

.....
/czytelny podpis/

P