

Regulamin
w sprawie zasad wyboru najemców lokali użytkowych oraz dzierżawców gruntu w zasobach
Świątokrzyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kielcach.

I. Tryb wyboru najemców i dzierżawców

§1

1. Wybór najemców lokali użytkowych i dzierżawców gruntów w zasobach Ś.S.M. dokonywany jest w trybie przetargu nieograniczonego.
2. Dopuszcza się najem lokali lub dzierżawę gruntów w trybie bezprzetargowym w uzasadnionych przypadkach, w tym m.in.:
 - w przypadku kontynuacji działalności w danym lokalu lub terenie przez nową osobę (podmiot), jeżeli Zarząd Spółdzielni uzna to za korzystne dla spółdzielni,
 - w przypadku braku co najmniej 2 ofert w przetargu,
 - najmu lokali w adaptowanych pomieszczeniach zsypowych.

O dokonaniu wyboru najemcy bądź dzierżawcy w trybie bezprzetargowym, Zarząd informuje Radę Nadzorczą na najbliższym jej posiedzeniu.

II. Ogłoszenie o przetargu.

§ 2

Ogłoszenie o przetargu winno zawierać:

1. Nazwę i adres Spółdzielni.
2. Przedmiot przetargu.
3. Wysokość wadium, formę i termin wniesienia.
4. Adres i telefon, pod którym można uzyskać szczegółowe informacje o zasadach przetargu i dokumentach wymaganych do oferty przetargowej.
5. Miejsce, termin i tryb składania ofert.
6. Miejsce i termin otwarcia ofert.
7. Zastrzeżenie o prawie Spółdzielni do odwołania przetargu, swobodnego wyboru oferty, unieważnienia przetargu bez podania przyczyn bądź zakończenia przetargu z wynikiem negatywnym

§ 3

Termin przetargu należy wyznaczyć tak, aby pomiędzy datą ogłoszenia a datą przetargu upłynęło co najmniej 14 dni roboczych. W sytuacjach szczególnych termin ten może być skrócony do 7 dni roboczych.

§ 4

1. Przetarg ogłaszany jest w lokalnej prasie codziennej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Przetarg jest ważny, jeżeli wpłyną przynajmniej dwie ważne oferty.

§ 5

Oferta przetargowa winna zawierać:

1. Imię i nazwisko oraz adres oferenta lub nazwę i siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna.
2. Oferowaną stawkę za najem lub dzierżawę w zł/ m² (lokalu, gruntu).
3. Określenie rodzaju działalności przewidzianej do prowadzenia w lokalu lub na dzierżawionym gruncie.
4. Oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z treścią ogłoszenia o przetargu, niniejszym Regulaminem i projektem umowy oraz akceptacji warunków w nich zawartych bez zastrzeżeń.
5. Dowód wpłaty wadium
6. Zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub do krajowego rejestru sądowego.
7. Oświadczenie oferenta, że jest bądź nie podatnikiem VAT wraz z podaniem n-ru NIP.
8. Oświadczenie o istnieniu bądź braku zaległości podatkowych oraz przeterminowanych zobowiązań wobec ZUS.

§ 6

Oferta przetargowa jest ważna, jeżeli spełnia wszystkie wymogi zawarte w ogłoszeniu o przetargu oraz niniejszym Regulaminie.

III. Tryb przeprowadzania przetargu.

§ 7

1. Czynności przetargowe przeprowadza Komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni, w składzie co najmniej 3 osób, w tym przewodniczącego, który kieruje jej pracami.

2. Zarząd zawiadamia Przewodniczącą Rady Nadzorczej o planowanej dacie przetargu, najpóźniej 7 dni przed przetargiem.
Przedstawiciel Rady Nadzorczej uczestniczy w przetargu jako obserwator i może zgłaszać do protokołu uwagi i zastrzeżenia dotyczące przetargu.
3. Komisja przetargowa zapoznaje się z ofertami w miejscu i czasie określonym w ogłoszeniu o przetargu. Członkowie Komisji po zapoznaniu się z ofertami składają oświadczenie o braku powiązań z oferentami, wg wzoru stanowiącego załącznik do Regulaminu.
4. Oferenci mają prawo uczestniczenia w otwarciu ofert.
5. Komisja może żądać od oferentów dodatkowych wyjaśnień.
6. Członkowie Komisji i przedstawiciel Rady Nadzorczej są związani tajemnicą służbową w zakresie wiadomości, które uzyskali w toku prac Komisji.
7. Komisja przetargowa obowiązana jest do równego traktowania wszystkich osób i podmiotów biorących udział w przetargu oraz do prowadzenia postępowania gwarantującego uczciwą konkurencję.

IV. Kryteria oceny ofert.

§8

1. Komisja dokonuje oceny złożonych ofert wg następujących kryteriów:
 - 1.1 wysokość stawki najmu (dzierżawy) - do 90 pkt.
 - 1.2 pozostałe parametry - do 10 pkt., w tym :
(wiarygodność oferenta, rodzaj proponowanej działalności, jeżeli nie jest określona w ogłoszeniu o przetargu, inne).
2. Każdy z członków Komisji przyznaje punkty , odrębnie za każde z w/w kryteriów.
3. Punktacja za kryterium 1.2 obejmuje łącznie ocenę wszystkich składników.
4. Wysokość stawki najmu (dzierżawy) punktowana jest od 90 do 30 pkt. w kolejności (90, 80, 70, 60, 50 i 30):
 - oferta z maksymalną stawką - 90 pkt.
 - oferta ze stawką min. 90 % maksymalnej - 80 pkt.
 - oferta ze stawką min. 80 % maksymalnej - 70 pkt.
 - oferta ze stawką min. 70 % maksymalnej - 60 pkt.
 - oferta ze stawką min. 60 % maksymalnej - 50 pkt.
 - oferta ze stawką poniżej 60 % maksymalnej - 30 pkt.
5. Komisja przedstawia Zarządowi propozycję wyboru oferty, która uzyskała łącznie największą ilość punktów. Każdy z członków Komisji może złożyć do protokołu odrębny wniosek z uzasadnieniem.

V. Rozstrzygnięcie przetargu

§ 9

1. Przewodniczący Komisji przetargowej, niezwłocznie po zakończeniu przetargu, nie później niż w następnym dniu roboczym, przekazuje Zarządowi Spółdzielni protokół przetargowy wraz z załącznikami wg wzoru stanowiącego załącznik do regulaminu.
2. Zarząd podejmuje decyzję o wyborze oferty niezwłocznie. Decyzja ta ogłaszana jest na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, nie później niż w ciągu 3 dni roboczych od daty jej podjęcia oraz nie później niż 7 dni roboczych od daty przetargu.

§10

1. Zarząd ma prawo unieważnić przetarg, jeżeli wystąpiły istotne okoliczności, powodujące, że realizacja wcześniejszych planów spółdzielni nie leży w jej interesie.
2. Zarząd może uznać przetarg za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli stawka za najem (dzierżawę) najkorzystniejszej oferty jest niższa od oczekiwań Zarządu.
3. W ogłoszeniu o unieważnieniu przetargu bądź zakończeniu z wynikiem negatywnym nie podaje się uzasadnienia.

§ 11

1. Spółdzielnia przedkłada wybranemu oferentowi umowę najmu (dzierżawy) w terminie siedmiu dni roboczych od zawiadomienia o wyborze oferty.
2. Jeżeli wybrany oferent nie podpisze umowy w ciągu 7 dni roboczych albo nie wniesie wymaganego umową zabezpieczenia, traci wszelkie uprawnienia wynikające z wyboru jego oferty, a złożone przez niego wadium ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni.

W takim przypadku Zarząd Spółdzielni ma prawo dokonać wyboru innego oferenta spośród złożonych ofert, bądź ponownie ogłosić przetarg.

§ 12

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Regulamin uchwalono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8 w dniu 26.01.2007 r. prot. nr 1.