

REGULAMIN

zasad organizowania i przeprowadzania aukcji w celu wyłonienia najemców lokali użytkowych oraz dzierżawców terenów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu.

Podstawa prawna.

- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka”

Postanowienia ogólne.

W rozumieniu niniejszego regulaminu przez „stawkę eksploatacyjną czynszu” rozumie się składnik czynszu najmu i dzierżawy terenu, którego wysokość ustala Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę usytuowanie lokalu w budynku, jego wyposażenie w instalacje techniczne, położenie wydzierżawianego terenu wysokość stawki eksploatacyjnej czynszu najmu lokali użytkowych oraz czynszu dzierżawy terenów.

§ 1

1. Nabór najemców lokali użytkowych, dzierżawców terenów stanowiących własność Spółdzielni oraz dzierżawców terenów stanowiących współwłasność Spółdzielni, odbywa się w drodze postępowania publicznego polegającego na zaproszeniu zainteresowanych do udziału w przetargu ustnym - aukcji.
2. Przedmiotem aukcji jest licytacja kwoty dającej prawo używania lokalu użytkowego, terenu na zasadzie najmu lub dzierżawy terenu (tzw. prawo o klucz) w Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wojewodzianka” we Wrocławiu.

§ 2

Aukcję ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni na podstawie niniejszego regulaminu.

Komisja Aukcyjna.

§ 3

1. Komisję Aukcyjną, której zadaniem jest prowadzenie aukcji, powołuje Zarząd Spółdzielni.
2. W skład Komisji wchodzi:
 - dwóch przedstawicieli Zarządu,
 - przedstawiciel Rady Osiedla na terenie, którego usytuowany jest przedmiotowy lokal użytkowy lub wydzierżawiany teren,
 - przedstawiciel Działu Eksploatacji i Remontów,
 - specjalista ds. lokali użytkowych, którego obowiązkiem jest protokołowanie posiedzenia i powiadomienie telefonicznie lub mailem wszystkich członków Komisji o aukcji na 7 dni kalendarzowych przed jej wyznaczonym terminem.
3. Nieobecność przedstawiciela Rady Osiedla w posiedzeniu Komisji nie wpływa na ważność powołanej Komisji Aukcyjnej.

4. Aukcja odbywa się przy udziale upoważnionego przez Radę Nadzorczą członka Rady, który jest obserwatorem bez prawa zabierania głosu.
5. Komisja spośród swoich członków wybiera Przewodniczącego.
6. W Komisji Aukcyjnej nie mogą brać udziału osoby:
 - a) będące członkami rodziny (małżonek, zstępni, wstępni, krewni i powinowaci w linii prostej a w linii bocznej do II stopnia) przystępującego do aukcji,
 - b) pozostające ze przystępującym do aukcji w takim stosunku prawnym (opieka, kuratela) lub faktycznym (pozostawanie faktycznie we wspólnym pożyciu), że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
7. Członek Komisji Aukcyjnej, który stwierdzi w toku postępowania aukcyjnego, że mają miejsce określone w ust. 6 okoliczności, powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego udziału w Komisji.
8. Zatajenie przez członka okoliczności, o których mowa w ust. 6 skutkuje unieważnieniem aukcji i odpowiedzialnością członka na podstawie odrębnych przepisów.

§ 4

Do zakresu działań Komisji Aukcyjnej należy m.in.:

- a) ogłoszenie warunków aukcji,
- b) sprawdzenie tożsamości przystępujących do aukcji,
- c) sprawdzenie czy przystępujący do aukcji zgłosili w niej swój udział, wpłacili w terminie określonym w ogłoszeniu oraz w przepisanej wysokości wadium, złożyli w wyznaczonym terminie ofertę aukcyjną spełniającą wymogi formalne określone § 11 regulaminu,
- d) dopuszczenie do udziału w aukcji jedynie osób spełniających warunki określone niniejszym regulaminem,
- e) przeprowadzenie aukcji,
- f) sporządzenie protokołu z aukcji.

Warunki aukcji.

§ 5

1. Wezwanie zainteresowanych aukcją odbywa się poprzez ogłoszenie aukcji na stronie internetowej Spółdzielni www.wojewodzianka.pl, na tablicy w siedzibie biura Zarządu Spółdzielni - na co najmniej 7 dni przed wyznaczonym terminem aukcji.
W lokalnej prasie Spółdzielnia podaje się wyłącznie informację o ogłoszonym przetargu-aukcji.
2. W ogłoszeniu podaje się:
 - nazwę i siedzibę Spółdzielni,
 - przedmiot aukcji tj.: określenie lokalu użytkowego lub wydzierżawianego terenu - lokalizację, powierzchnię, rodzaj działalności, jaka nie może być w lokalu lub na wydzierżawianym terenie prowadzona, numer ewidencyjny lokalu użytkowego, wydzierżawianego terenu,
 - miejsce, termin i czas aukcji,
 - cenę wywołania,
 - wymogi formalne ofert aukcyjnych określone w § 11 ust. 1 – 3 regulaminu,
 - miejsce i termin składania ofert aukcyjnych,

- informacje dotyczące wadium - wysokość, termin i sposób wpłaty, warunki oraz termin w jakim można dokonywać oględzin lokalu lub terenu,
- miejsce i termin zapoznania się z niniejszym regulaminem, regulaminem zasad najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów oraz ustalania czynszu najmu i dzierżawy, projektem umowy najmu lub dzierżawy,
- zastrzeżenie, że ogłaszającemu aukcję przysługuje prawo odwołania, unieważnienia aukcji bez podawania przyczyn, uznania aukcji za nie dającą rezultatu,
- ewentualnie inne warunki określone przez Zarząd Spółdzielni.

§ 6

1. Do aukcji mogą przystępować pełnoletnie osoby fizyczne, podmioty inne niż osoby fizyczne (osoby prawne, jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej), jeżeli prowadzą działalność gospodarczą.
2. W aukcji nie mogą uczestniczyć:
 - 1) osoby będące członkami Komisji Aukcyjnej;
 - 2) osoby fizyczne, podmioty inne niż osoby fizyczne:
 - a) których działalność narusza ogólnie przyjęte normy współżycia mieszkańców lub jest uciążliwa dla mieszkańców,
 - b) które w ciągu trzech lat przed przystąpieniem do aukcji wyrządziły Spółdzielni szkodę lub nie wywiązały się z zawartych wcześniej ze Spółdzielnią umów (w tym zalegały z zapłatą należności wynikających z zawartych umów lub naliczanych z tytułu bezumownego użytkowania),
 - c) które same lub których pełnomocnicy są osobami wymienionymi w § 3 ust. 6.

§ 7

1. W aukcji można uczestniczyć osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Osoby fizyczne przystępujący do aukcji zobowiązane są posiadać dokumenty tożsamości.
3. Pełnomocnictwo do udziału w aukcji powinno być stwierdzone dokumentem z podpisem urzędowo lub notarialnie poświadczonym.
4. W przypadku podmiotów innych niż osoby fizyczne do pełnomocnictwa należy dołączyć odpis aktu prawnego będącego podstawą działania podmiotu zawierający imię oraz nazwisko osoby (osób) upoważnionej (upoważnionych) do reprezentowania podmiotu. Odpis lub wydruk z KRS winien być wydany w ciągu ostatniego miesiąca.

§ 8

1. Cenę wywołania, kwotę postępień oraz wysokość wadium ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni.
2. Cena wywołania nie może być niższa niż jednomiesięczna stawka eksploatacyjna netto czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będącego przedmiotem aukcji lub stawka eksploatacyjna netto czynszu dzierżawy za 1m² powierzchni użytkowej terenu będącego przedmiotem aukcji. Stawki, o których mowa wyżej podane są w kolumnie 12 tabeli opłat za najem lokali użytkowych i dzierżawę

terenów stanowiącej załącznik nr 1 do regulaminu zasad najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów oraz ustalania czynszu najmu i dzierżawy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu.

3. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 10 % ceny wywołania, z zaokrągleniem wzwyż do pełnych złotych.
4. Wadium stanowi kwotę odpowiadającą wartości 100 % ceny wywołania, z zaokrągleniem wzwyż do pełnych złotych.

§ 9

1. Przystępujący do aukcji obowiązany jest co najmniej na 2 dni przed terminem aukcji wpłacić przelewem na konto Spółdzielni PKO BP III O/Wrocław nr 03 1020 5242 0000 2302 0018 0489 wadium w wysokości podanej w ogłoszeniu o warunkach aukcji. Datą dokonania wpłaty wadium jest data uznania rachunku bankowego Spółdzielni.
2. Nazwa oferenta na dowódzie wpłaty wadium musi być identyczna z nazwą oferenta podaną w ofercie aukcyjnej.
3. Niewywiązanie się z obowiązku, o którym mowa w ust. 1 lub wpłacenie wadium po upływie wyznaczonego terminu skutkuje niedopuszczeniem przystępującego do udziału w aukcji (odrzućenie złożonej oferty aukcyjnej).

§ 10

1. Wadium wpłacone przez wygrywającego aukcję zatrzymuje się i zalicza się na poczet czynszu najmu lub czynszu dzierżawy.
2. Uczestnikom, którzy aukcji nie wygrali, wycofali z niej swój udział przed przystąpieniem do aukcji lub zostali odrzućeni, zwraca się wadnia najpóźniej następnego dnia roboczego po dacie przeprowadzenia aukcji.
3. Wadnia – pomniejszone o prowizję za przelew – Spółdzielnia przesyła na wskazane przez uczestnika w ofercie aukcyjnej konto bankowe.
4. Wadium podlega przepadkowi na rzecz Spółdzielni w przypadku:
 - a) odstąpienia przez wygrywającego aukcję od zawarcia w terminie wskazanym przez Spółdzielnię umowy najmu lokalu lub dzierżawy terenu,
 - b) niewpłacenia przed zawarciem umowy najmu lub dzierżawy terenu w terminie zakreślonym w § 18 ust. 2 regulaminu, wylicytowanej przez wygrywającego przetarg kwoty,
 - c) niewpłacenia przed zawarciem umowy najmu lub dzierżawy terenu kaucji w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni, w terminie zakreślonym w § 19 ust. 2 regulaminu,
 - d) niedostarczenia przed zawarciem umowy najmu lub dzierżawy terenu w terminie zakreślonym § 16 ust. 1 regulaminu, dokumentów tam wymienionych,
 - e) odstąpienia przez najemcę od zawartej między stronami umowy najmu lokalu użytkowego lub dzierżawy terenu.
5. W wypadku odwołania, unieważnienia aukcji lub uznania aukcji za niedającą rezultatu - wadium podlega zwrotowi na zasadach określonych w ust. 2 i 3.

§ 11

1. Przystępujący do aukcji obowiązany jest - najpóźniej na dzień przed jej rozpoczęciem - dokonać w siedzibie biura Zarządu Spółdzielni zgłoszenia udziału w aukcji składając ofertę aukcyjną zawierającą:
 - a) imię, nazwisko i adres (nazwę, siedzibę) przystępującego,
 - b) dane kontaktowe (telefon, adres e-mail),
 - c) rodzaj proponowanej działalności wraz z oznaczeniem nr PKD,
 - d) aktualny wypis z CEIDG lub wypis z KRS,
 - e) numer konta bankowego,
 - f) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu będącego przedmiotem aukcji oraz że, w przypadku wygrania aukcji wyraża gotowość zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu o znanym mu stanie technicznym i przystosowania go we własnym zakresie i na swój koszt do umówionego użytku lub oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem terenu będącego przedmiotem aukcji oraz że, w przypadku wygrania aukcji wyraża gotowość zawarcia umowy dzierżawy przedmiotowego terenu i przystosowania go we własnym zakresie i na swój koszt do umówionego użytku (załącznik nr 1),
 - g) oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami aukcji określonymi w niniejszym regulaminem i przyjęciu ich bez zastrzeżeń (załącznik nr 1),
 - h) oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem zasad najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów oraz ustalania czynszu najmu i dzierżawy i przyjęciu ich bez zastrzeżeń (załącznik nr 1),
 - i) oświadczenie o zapoznaniu się z projektem umowy najmu lub dzierżawy i przyjęciu ich bez zastrzeżeń (załącznik nr 1),
 - j) oświadczenie o powzięciu wiadomości, że niedostarczenie przed zawarciem umowy najmu lub dzierżawy tj. w terminie 5 dni kalendarzowych od daty przeprowadzenia aukcji dokumentów wymienionych w § 16 ust. 1 regulaminu skutkować będzie utratą wadium w całości oraz odmową Spółdzielni zawarcia umowy (załącznik nr 1),
 - k) oświadczenie o zapoznaniu się z klauzulą o przetwarzaniu danych osobowych (załącznik nr 1),
 - l) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych (załącznik nr 2),
 - m) oświadczenie o wyrażeniu zgody na dostarczaniu korespondencji, w tym faktur drogą elektroniczną (załącznik nr 3).
2. Do oferty aukcyjnej należy dołączyć:
 - a) ksero dowodu wpłaty wadium (potwierdzenie z banku),
 - b) zaświadczenie o niezaleganiu ze składkami w stosunku do ZUS i US, wydane w miesiącu poprzedzającym datę złożenia oferty,
 - c) ewentualne pełnomocnictwo spełniające wymogi określone w § 7 ust. 3 i 4 regulaminu,
3. Oferty aukcyjne opisane „Dane przystępującego” i „Oferta do udziału w aukcji na najem lokalu użytkowego położonego przy ul..... o numerze ewidencyjnym..... / Oferta do udziału w aukcji na dzierżawę terenu położonego przy ul..... o numerze ewidencyjnym...../” należy składać w nieprzejrzystych kopertach w siedzibie biura Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” przy ul. Drukarska 34 we Wrocławiu, w Biurze Obsługi Klienta.

4. Osoba przyjmująca ofertę aukcyjną zobowiązana jest odnotować na kopercie: datę i godzinę jej przyjęcia oferty oraz dokonać wpisu w registraturze BOK.
5. Niewywiązanie się z obowiązków, o których mowa w ust. 1 i 2 lub ich realizacja po upływie wyznaczonego terminu skutkuje niedopuszczeniem przystępującego do udziału w aukcji (odrzućenie złożonej oferty aukcyjnej).

Aukcja

§ 12

1. Aukcja ma na celu uzyskanie najwyższej kwoty dającej prawo używania lokalu użytkowego lub dzierżawy terenu na zasadzie najmu lub dzierżawy terenu.
2. Aukcja odbywa się w obecności i pod nadzorem Komisji Aukcyjnej oraz przy udziale obserwatora – upoważnionego członka Rady Nadzorczej.

§ 13

1. Niedopuszczeniu do aukcji przez Komisję Aukcyjną podlegają:
 - a) podmioty, o których mowa w § 6 ust. 2 regulaminu,
 - b) oferty aukcyjne:
 - nieodpowiadające warunkom aukcji,
 - zgłoszone po upływie wyznaczonego w ogłoszeniu terminu.
2. Aukcja jest ważna bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje kwotę wyższą o jedno postąpienie od ceny wywołania.
3. Komisja Aukcyjna uznaje aukcję za niedoszlą do skutku w przypadku braku przystępujących do aukcji.
4. Komisja Aukcyjna uznaje aukcję za nieprzynoszącą rezultatu, jeżeli:
 - a) żaden ze przystępujących do aukcji nie zaoferuje kwoty wyższej o jedno postąpienie od ceny wywołania,
 - b) w wypadku przystąpienia jednego uczestnika nie zaoferuje on kwoty wyższej o jedno postąpienie od ceny wywołania.
5. Aukcja może być przez Komisję Aukcyjną unieważniona albo odwołana bez podawania przyczyn.
6. W przypadku określonym w ust. 5, jak również w przypadku uznania, że aukcja nie przyniosła rezultatu, zwraca się uczestnikom – na zasadach określonych w § 10 ust. 3 regulaminu - wpłacone wadia.
7. Unieważnienie, odwołanie aukcji lub uznanie aukcji za niedającą rezultatu zatwierdza Zarząd na swym najbliższym posiedzeniu.
8. Jeżeli aukcja dwukrotnie nie doszła do skutku Zarząd Spółdzielni może ogłosić kolejną aukcję lub podjąć decyzję o bezprzetargowym wynajmie lokalu, bez uzyskiwania odrębnej zgody Rady Nadzorczej.
9. W przypadku rezygnacji dotychczasowego Najemcy z umowy najmu, dopuszcza się możliwość wskazania przez dotychczasowego Najemcę osoby (podmiotu), który przejmie najem lokalu lub dzierżawę terenu na podstawie nowej umowy najmu na dotychczas obowiązujących warunkach po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej. Nowy Najemca będzie zobowiązany do dostarczenia do Spółdzielni Mieszkaniowej (sekretariat) oświadczenie o gotowości przejścia lokalu i dopełnienia postanowień § 11 ust. 1 i 2 lit. b) i c) oraz § 18 i 19 regulaminu. Wysokość stawki najmu nie może być niższa od poprzednio obowiązujących.

§ 14

1. Po wywołaniu aukcji przewodniczący Komisji Aukcyjnej obwieszcza obecnym:
 - a) skład Komisji Aukcyjnej,
 - b) stwierdzenie odnośnie prawidłowości ogłoszenia aukcji,
 - c) wyniki sprawdzenia tożsamości przystępujących do aukcji,
 - d) wyniki sprawdzenia czy przystępujący do aukcji zgłosili w niej swój udział, wpłacili w przepisanej wysokości i w terminie wadium, złożyli w przepisany termin odpowiadającą wymogom formalnym ofertę aukcyjną,
 - e) przedmiot aukcji tj. lokalizację lokalu lub położenie terenu, powierzchnię użytkową lokalu lub powierzchnię użytkową terenu, rodzaj działalności jaka nie może być w lokalu lub na wydzierżawianym terenie prowadzona,
 - f) sposób zabezpieczenia należności z tytułu umowy najmu lub dzierżawy,
 - g) termin zawarcia umowy najmu lokalu lub dzierżawy terenu,
 - h) cenę wywołania,
 - i) wysokość postąpień.
2. Aukcję rozpoczyna wywołanie ceny i wezwanie uczestników do zaoferowania korzystniejszej ceny (postąpień).
3. Zaoferowana kwota przestaje wiązać, gdy dokonujący postąpienia licytant zaoferował cenę wyższą.
4. Po ustaniu postąpień przewodniczący Komisji Aukcyjnej uprzedza obecnych licytantów, że jeżeli po trzecim wywołaniu ostatniego postąpienia nie zgłosi się nikt z korzystniejszym postąpieniem nastąpi przybicie tj. ogłoszenie zamknięcia aukcji wraz z oświadczeniem, że przyjmuje się najwyższą cenę zaoferowaną przez ostatniego licytującego.
5. Niezwłocznie po zamknięciu aukcji Komisja Aukcyjna wydaje na jawnym posiedzeniu i ogłasza postanowienie, co do przybicia na rzecz licytanta, który zaoferował najwyższą cenę.
6. W postanowieniu o przybiciu wymienia się imię, nazwisko, adres (nazwę, siedzibę) wygrywającego aukcję licytanta, oznaczenie wynajmowanego lokalu użytkowego lub wydzierżawianego terenu, datę aukcji i wylicytowaną kwotę dającą prawo wynajmowania lokalu użytkowego lub dzierżawy terenu.
7. Jeżeli aukcja została odwołana, unieważniona lub zamknięta bez rezultatu - Komisja Aukcyjna zawiadamia o tym wszystkich przystępujących niezwłocznie po zakończeniu aukcji.

§ 15

1. Z aukcji Komisja Aukcyjna sporządza protokół, w którym zawiera następujące dane:
 - 1) imienny skład Komisji, dane obserwatora – upoważnionego członka Rady Nadzorczej,
 - 2) termin i miejsce aukcji,
 - 3) informacje o spełnieniu przez przystępujących do aukcji jej warunków,
 - 4) położenie, powierzchnię użytkową wynajmowanego lokalu lub wydzierżawianego terenu,
 - 5) cenę wywołania,
 - 6) wysokości postąpień,
 - 7) dane przystępujących do aukcji w tym dane osób dopuszczonych i niedopuszczonych do aukcji,

- 8) zapis aukcji,
 - 9) wynik aukcji: imię i nazwisko, nazwę oraz adres wygrywającego licytanta, wylicytowaną kwotę dającą prawo wynajmowania lokalu użytkowego lub dzierżawy terenu,
 - 10) przyczyny ewentualnego unieważnienia, odwołania aukcji, uznania aukcji za niedającej rezultatu.
2. Dokumentacja aukcyjna, na którą składają się oferty aukcyjne, pełnomocnictwa stanowią załącznik do protokołu i jego integralną część.
 3. Protokół z przeprowadzonej licytacji podpisują wszyscy członkowie Komisji Aukcyjnej.
 4. Jeżeli którykolwiek z członków Komisji nie chce lub nie może złożyć swego podpisu pod protokołem, adnotacje o tym czyni w protokole przewodniczący Komisji, podając przyczynę braku podpisu.
 5. Protokół z przeprowadzonego przetargu przewodniczący Komisji Aukcyjnej przedkłada do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni.

§ 16

1. Wygrywający aukcję jest zobowiązany przed zawarciem umowy najmu lokalu lub dzierżawy terenu tj. w terminie 5 dni kalendarzowych od daty przeprowadzenia aukcji dostarczyć do biura Zarządu Spółdzielni:
 - a) odpisy aktów prawnych będące podstawą działania podmiotu:
 - aktualny wypis z ewidencji działalności gospodarczej a w przypadku spółki cywilnej również umowę spółki,
 - aktualny wypis z KRS – wydany w ciągu ostatniego miesiąca,
 - b) oświadczenie jego lub działającego w jego imieniu i na jego rzecz pełnomocnika stwierdzające, że zarówno on jak i jego pełnomocnik w stosunku do żadnego z członków Komisji Aukcyjnej nie pozostają w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia oraz nie są związani z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z członkami Komisji Aukcyjnej.
2. Niedostarczenie dokumentów w terminie zakreślonym w ust. 1 skutkować będzie utratą wadium w całości oraz odmową Spółdzielni zawarcia umowy najmu lokalu lub dzierżawy terenu.

§ 17

1. Wynik aukcji zatwierdza Zarząd Spółdzielni na najbliższym swym posiedzeniu.
2. Zawarte w ust. 1 postanowienia nie dotyczą terenów przy ul. Kamiennej 7 i 19, dla których wynik aukcji zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. O zakończeniu aukcji, jej odwołaniu lub unieważnieniu Zarząd Spółdzielni obwieszcza poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicy w siedzibie biura Zarządu Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 18

1. Wylicytowana przez wygrywającego aukcję kwota, dająca prawo do używania lokalu użytkowego na zasadzie najmu lub dzierżawy terenu (tzw. prawo o klucz) przechodzi na własność Spółdzielni.

2. Po zatwierdzeniu wyniku aukcji Zarząd Spółdzielni wzywa wygrywającego aukcję, aby w terminie 5 dni kalendarzowych od daty wezwania wpłacił przelewem na konto Spółdzielni wylicytowaną kwotę, o której mowa w ust. 1.
3. Niewpłacenie wylicytowanej kwoty w określonym w ust. 2 terminie skutkuje odmową zawarcia umowy najmu lokalu lub dzierżawy terenu.
4. Wylicytowana kwota podlega przepadkowi na rzecz Spółdzielni w przypadku:
 - a) odstąpienia przez wygrywającego aukcję od zawarcia w terminie wskazanym przez Spółdzielnię umowy najmu lokalu lub dzierżawy terenu,
 - b) odstąpienia przez najemcę od zawartej między stronami umowy najmu lokalu użytkowego lub dzierżawy terenu,
 - c) rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego lub dzierżawy terenu z przyczyn leżących po stronie najemcy, dzierżawcy.

§ 19

1. Wygrywający aukcję obowiązany jest wpłacić przelewem na konto Spółdzielni kaucję zabezpieczającą w wysokości 3 miesięcznej stawki eksploatacyjnej czynszu brutto należnej za dany lokal lub teren, określonej w kolumnie 12 tabeli opłat stanowiącej załącznik nr 1 do regulaminu zasad najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów oraz ustalania czynszu najmu i dzierżawy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu, powiększonej o 30%.
2. Po zatwierdzeniu wyniku aukcji Zarząd Spółdzielni wzywa wygrywającego aukcję, aby w terminie 5 dni kalendarzowych od daty wezwania wpłacił kaucję w wysokości wyliczonej przez Zarząd, zgodnie z dyspozycją ust. 1.
3. Niewpłacenie kaucji w wyznaczonej wysokości w określonym w ust. 2 terminie skutkuje utratą wadium oraz odmową zawarcia umowy najmu lokalu lub dzierżawy terenu.
4. W przypadku popadnięcia przez najemcę lub dzierżawcę w zadłużenie wobec Spółdzielni z tytułu zapłaty należności czynszowych lub nierozliczenia się po ustaniu umowy najmu ze Spółdzielnią z tytułu stanu technicznego lokalu lub terenu - kaucja zostaje zaliczona na poczet tych należności.
5. Z chwilą zdania lokalu użytkowego, terenu dzierżawy za protokołem zdawczo – odbiorczym kaucja zostaje pomniejszona o kwotę ewentualnych potrąceń, o których mowa w ust. 4 i po rozliczeniu zwrócona wpłacającemu na rachunek bankowy wskazany przez podmiot zdający lokal lub teren. Kaucja nie podlega waloryzacji ani oprocentowaniu.

§ 20

1. Warunki używania lokalu użytkowego, terenu określa zawarta pomiędzy Spółdzielnią, a wygrywającym aukcję umowa najmu lokalu lub dzierżawy terenu.
2. Zarząd Spółdzielni zawrze umowę najmu lokalu lub dzierżawy terenu najpóźniej w ciągu 7 dni roboczych od daty wpłacenia określonych w § 18 ust. 1 i § 19 ust. 1 regulaminu kwoty oraz kaucji.
3. Zarząd Spółdzielni zawiadamia wygrywającego aukcję o miejscu i terminie zawarcia umowy.

Inne formy wyboru Najemców lokali użytkowych i dzierżawców terenu.

§ 21

1. Wynajmowanie lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni oprócz wyboru w drodze przetargu, odbywa się poprzez:
 - a) pozyskiwanie potencjalnych Najemców w drodze intensywnego poszukiwania na rynku obrotu nieruchomościami przez pracowników Spółdzielni,
 - b) zlecenie poszukiwania Najemców biurom obrotu nieruchomościami.

§ 22

1. Spółdzielnia prowadzi:
 - a) wykaz wolnych lokali użytkowych, które nie zostały wynajęte w drodze aukcji, mimo dwukrotnego ogłoszenia,
 - b) wykaz lokali użytkowych, co do których Spółdzielnia uzyskała wiadomość o zamiarze zwrotu lokalu Spółdzielni.
2. Wykazy wolnych lokali użytkowych, o którym mowa w § 22 ust. 1 lit. a) i b) Spółdzielnia publikuje na stronie internetowej www.wojewodzianka.pl oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
3. Wykazy zawierają następujące informacje:
 - a) lokalizację, powierzchnię lokalu użytkowego,
 - b) adres administracji udostępniającej lokal do oględzin,
 - c) termin i miejsce składania wniosków,
 - d) fakultatywnie – przeznaczenie lokalu,
 - e) minimalną stawkę eksploatacyjną za m² powierzchni użytkowej lokalu
 - f) minimalna opłata tzw. „prawo do klucza”
3. Do czasu protokolarnego przejęcia lokalu przez Spółdzielnię, zainteresowani mogą oglądać lokal jedynie w porozumieniu z dotychczasowym najemcą lokalu użytkowego.

§ 23

W przypadku złożenia wniosku o najem lokalu użytkowego wskazanego w wykazie wolnych lokali użytkowych określonym w § 22 ust. 1 lit. a), o wyborze najemcy decyduje data doręczenia wniosku do siedziby Spółdzielni przy ul. Drukarskiej 34 we Wrocławiu. Zawarcie umowy najmu następuje w terminie do 14 dni od daty złożenia przez wnioskodawcę kompletu dokumentów wymaganych do zawarcia umowy i na zasadach określonych w regulaminie zasad najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów oraz ustalania czynszu najmu i czynszu dzierżawy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu.

§ 24

1. W sytuacji złożenia wniosku o najem lokalu użytkowego wskazanego w wykazie lokali użytkowych określonym w § 22 ust. 1 pkt b) w terminie wskazanym w ogłoszeniu przez więcej niż jednego zainteresowanego, wyboru Najemcy dokonuje Zarząd Spółdzielni.
2. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla Spółdzielni, Zarząd wynajmuje lokal najemcy zapewniającemu realizację powyższego celu.
3. W przypadku równorzędnych wniosków, Spółdzielnia przeprowadza aukcję ofert.

Postanowienia końcowe.

§ 25

Spółdzielnia obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich podmiotów przystępujących do aukcji oraz do prowadzenia aukcji w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 26

1. Przystępujący do aukcji obowiązani są do zapoznania się z treścią niniejszego regulaminu dając temu wyraz w stosownym pisemnym oświadczeniu złożonym zgodnie z postanowieniem § 11 ust. 1 pkt. „g” regulaminu.
2. Regulamin jest wykładany do wglądu w siedzibie biura Zarządu Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu oraz na stronie internetowej Spółdzielni www.wojewodzianka.pl

§ 27

Traci moc regulamin zasad organizowania i przeprowadzania aukcji w celu wyłonienia najemców lokali użytkowych oraz dzierżawców terenów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.09.2020r.

§ 28

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu **15.12.2022 r.** i wchodzi w życie z dniem **01.01.2023 r.**

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Grażyna Jakubiec

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Stefan Brachmański