

## REGULAMIN ODDAWANIA W NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH W PABIANICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

zatwierdzony Uchwałą ~~23~~ 2025 Rady Nadzorczej z dnia 23.06.2025 r.

### ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

1. Niniejszy Regulamin określa zasady i tryb przeprowadzenia oddawania w najem lokali użytkowych w Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Wyłonienie osoby, której zostanie oddany w najem lokal użytkowy odbywa się w drodze aukcji z zastrzeżeniem §11 niniejszego Regulaminu.
3. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:
  - 1) licytantach - należy przez to rozumieć osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym przepisy szczególne przyznają zdolność prawną, zdolne do nabywania nieruchomości na warunkach określonych przepisami powszechnie obowiązującymi, spełniające warunki określone w § 8 Regulaminu,
  - 2) Komisji Przetargowej lub Komisji - należy przez to rozumieć Komisję Przetargową ustanowioną w § 3 Regulaminu,
  - 3) Kancelarii - należy przez to rozumieć:
    - a) adwokata lub radcę prawnego prowadzącego jednoosobową działalność gospodarczą, albo
    - b) zespół adwokacki, albo
    - c) spółkę cywilną, której wspólnikami są adwokaci lub radcowie prawni, albo
    - d) osobową spółkę handlową, której wspólnikami, partnerami lub komplementariuszami są adwokaci lub radcowie prawniwraz z osobami pozostającymi w stosunku pracy lub stosunku cywilnoprawnym z którymkolwiek z tych podmiotów, który to podmiot pozostaje w stosunku cywilnoprawnym ze Spółdzielnią polegającym na świadczeniu w sposób zorganizowany usług pomocy prawnej i reprezentacji Spółdzielni, wskazany w uchwale zarządu, o której mowa w § 3 ust. 12 Regulaminu w sposób umożliwiający identyfikację tego podmiotu.

#### § 2

W zakresie nieuregulowanym niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

#### § 3

##### Komisja Przetargowa

1. Postępowanie na zasadach określonych w Regulaminie przeprowadza Komisja Przetargowa.
2. Komisja składa się z pięciu członków.
3. W skład Komisji wchodzi:
  - 1) członkowie stali: trzy osoby spośród pracowników Spółdzielni powołane uchwałą Zarządu,

- 2) członkowie delegowani: dwie osoby z tytułem zawodowym adwokata lub radcy prawnego delegowane przez Kancelarię.
4. W skład Komisji nie mogą wchodzić:
  - 1) osoby pozostające w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia lub związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z Licytantom, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych Licytantów ubiegających się o udzielenie zamówienia;
  - 2) osoby, które przed upływem 3 lat od wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia pozostawały w stosunku pracy lub zlecenia z Licytantom lub były członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych Licytantów ubiegających się o udzielenie zamówienia;
  - 3) osoby, które pozostają z Oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności tych osób.
5. Komisja pracuje na posiedzeniach i poza posiedzeniami. Pracami Komisji w trakcie posiedzeń Komisji kieruje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego.
6. Uchwały Komisji zapadają na posiedzeniu, jeżeli Regulamin tak stanowi. Poza posiedzeniami uchwały mogą być podjęte w formie obiegowej.
7. Obsługę administracyjną Komisji zapewnia Kancelaria.
8. Na pierwszym posiedzeniu Komisji dotyczącym danej aukcji Komisja wybiera Przewodniczącego Komisji Przetargowej i Zastępcę Przewodniczącego Komisji Przetargowej spośród członków delegowanych Komisji. Uchwała o wyborze Przewodniczącego Komisji Przetargowej i Zastępcy Przewodniczącego Komisji Przetargowej może zostać podjęta w formie obiegowej.
9. Członkowie Stali Komisji Przetargowej są związani tajemnicą służbową, co do wiadomości, które uzyskali w trakcie postępowania, co potwierdzają w złożonym pisemnym oświadczeniu.
10. Członkowie Delegowani Komisji Przetargowej objęci tajemnicą zawodową nie składają dodatkowych pisemnych oświadczeń.
11. Uchwały Komisji są ważne przy podjęciu ich przez co najmniej 3/5 jej składu osobowego, przy czym obecność Przewodniczącego lub jego Zastępcy jest obowiązkowa.
12. Zarząd określi w drodze uchwały dane Kancelarii.
13. Zakres działania Komisji Przetargowej obejmuje:
  - 1) zapoznanie licytantów z warunkami i Regulaminem aukcji,
  - 2) sprawdzenie tożsamości licytantów,
  - 3) sprawdzenie kompletności i ważności złożonych dokumentów, potwierdzenie wniesienia wadium,
  - 4) poinformowanie o zmianach w stanie faktycznym i prawnym nieruchomości będącej przedmiotem aukcji (jeżeli takie zmiany miały miejsce po ogłoszeniu aukcji),
  - 5) przeprowadzenie właściwej licytacji,
  - 6) sporządzenie protokołu z aukcji.

## ROZDZIAŁ II AUKCJA

### § 4

#### Ogłoszenie o aukcji

1. Ogłoszenie o aukcji podaje się do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia, zamieszczonego na stronie internetowej Spółdzielni [www.psm-pabianice.pl](http://www.psm-pabianice.pl), a także w prasie lokalnej.

2. Ogłoszenie o aukcji winno zawierać w szczególności:
  - 1) miejsce i termin przeprowadzenia aukcji (miejscem przeprowadzenia aukcji jest każdorazowo siedziba Spółdzielni),
  - 2) wysokość i warunki wniesienia wadium, cenę wywoławczą, minimalną kwotę postąpienia,
  - 3) opis i lokalizację lokalu mieszkalnego bądź niemieszkalnego (o innym przeznaczeniu),
  - 4) informację o warunkach jakie muszą spełnić osoby zainteresowane przystąpieniem do aukcji.

## § 5

### Warunki przystąpienia do aukcji

1. W aukcji mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym przepisy szczególne przyznają zdolność prawną.
2. Warunkiem przystąpienia do aukcji jest:
  - 1) wniesienie wadium oraz złożenie kompletu dokumentów i oświadczeń wskazanych w treści ogłoszenia o aukcji,
  - 2) spełnienie innych warunków każdorazowo wskazanych w treści ogłoszenia o aukcji w szczególności złożenie oświadczeń o zapoznaniu się z Regulaminem aukcji i akceptacją warunków w nim podanych, ze stanem prawnym i technicznym przedmiotu aukcji oraz treścią wzoru umowy najmu.
3. W aukcji nie mogą brać udziału osoby, które posiadają zadłużenie wobec Spółdzielni oraz byli najemcy Spółdzielni, z którymi rozwiązano umowy najmu z uwagi na korzystanie z lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub wykraczający rażąco lub uporczywie przeciwko zasadom współżycia społecznego obowiązującym w Spółdzielni określonym w „Regulaminie porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz zasad używania lokali w Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
4. Licytant, który nie spełni warunków określonych w ogłoszeniu oraz Regulaminie traci prawo do udziału w licytacji. W takim przypadku wadium podlega zwrotowi na zasadach opisanych w niniejszym Regulaminie.
5. W aukcji nie mogą brać udziału osoby powołane do Komisji Przetargowej.

## § 6

### Wadium

1. Wysokość wadium nie może być niższa niż wartość trzymiesięcznego czynszu za najem lokalu użytkowego w zaokrągleniu do pełnych złotych.
2. Wadium wnosi się w pieniądzu.
3. Wadium wnoszone w pieniądzu wpłaca się przelewem na rachunek bankowy, którego posiadaczem jest Kancelaria, którego numer wskazany jest w ogłoszeniu o aukcji.
4. Wadium wnosi się w terminie do dnia poprzedzającego dzień otwarcia aukcji, z tym zastrzeżeniem, że o zachowaniu tego terminu decyduje uznanie na rachunku, o którym mowa w ust. 3.
5. Wadium wpłacone przez wygrywającego aukcję zaliczone zostanie na poczet kaucji przewidzianej w umowie najmu a pozostałym uczestnikom zwrócone bez oprocentowania w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni, licząc od następnego dnia po zakończeniu aukcji na rachunek bankowy, z którego dokonana została wpłata wadium lub na innych wskazany rachunek bankowy.
6. Wadium nie podlega zwrotowi, jeżeli:

- 1) w terminie 30 dni od dnia udzielenia przybicia nie dojdzie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z przyczyn leżących po stronie licytanta, któremu udzielono przybicia,
  - 2) do aukcji przystąpi jeden licytant i nie dokona, co najmniej jednego postąpienia.
7. W przypadku odwołania aukcji przez Zarząd lub unieważnienia aukcji z powodu wskazanego w §8 ust. 13 pkt 1 wpłacone wadium podlega zwrotowi bez naliczenia odsetek w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia odwołania lub unieważnienia aukcji.

## **§ 7**

### **Wywoławcza stawka czynszu**

1. Wywoławczą stawką czynszu w aukcji na najem lokal użytkowego jest stawka miesięcznego czynszu netto za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Do wylicytowanej stawki dolicza się podatek VAT według stawki obowiązującej w tym zakresie określonej odrębnymi przepisami.

## **§ 8**

### **Aukcja**

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera aukcję i ją prowadzi.
2. Aukcja jest prowadzona w formie licytacji.
3. Licytacja rozpoczyna się od wywołania ceny wywoławczej i jest prowadzona odrębnie na każdy lokal.
4. Aukcja jest ważna bez względu na liczbę licytantów, jeżeli przynajmniej jeden licytant zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej wywoławczej stawki czynszu.
5. Przewodniczący uprzedza licytantów, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych stawek czynszu, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
6. Minimalna kwota postąpienia wynosi 0,50 złotych.
7. Każdy licytant może zaoferować dowolną kwotę w pełnych złotych wyższą ponad minimalną kwotę postąpienia.
8. Zaoferowana stawka czynszu przestaje wiązać gdy inny licytant zaoferuje stawkę wyższą.
9. Licytacja trwa do momentu, gdy żaden licytant nie zgłosi wyższej stawki po potrójnym wywołaniu najwyższej z zaoferowanych dotychczas stawek czynszu.
10. Licytantowi, który zgłosił najwyższą stawkę która została potrójnie wywołała Przewodniczący udziela przybicia.
11. Przewodniczący po udzieleniu przybicia zamyka aukcję.
12. Przewodniczący Komisji jest upoważniony do przerwania licytacji w przypadku zaistnienia okoliczności faktycznych lub prawnych nieprzewidzianych w Regulaminie, utrudniających lub uniemożliwiających dalsze prowadzenie aukcji.
13. Komisja unieważnia aukcję uchwałą jeżeli:
  - 1) licytacja, która została przerwana przez Przewodniczącego zgodnie z ust. 12 nie została wznowiona,
  - 2) żaden z licytantów nie zaoferował co najmniej jednego postąpienia powyżej stawki wywoławczej.

## **§ 9**

### **Protokół z aukcji**

Po zakończeniu licytacji Komisja sporządza protokół z aukcji zawierający:

- 1) miejsce i datę aukcji,
- 2) skład Komisji Przetargowej,
- 3) przedmiot aukcji i wysokość wywoławczej stawki czynszu,
- 4) imiona i nazwiska/nazwę oraz adresy licytantów,
- 5) najwyższą stawkę czynszu osiągniętą na aukcji,

- 6) dane licytanta, któremu udzielono przybicia,
- 7) informację o przerwaniu licytacji lub unieważnieniu aukcji, jeżeli takie wystąpiły.

#### § 10

##### **Zawarcie umowy**

1. Protokół z przeprowadzonej aukcji stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego.
2. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy najmu lokalu użytkowego ponosi licytant, któremu udzielono przybicia.
3. Licytant, któremu udzielono przybicia zobowiązany jest, do stawienia się w Spółdzielni w celu zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego osobiście wraz z ważnym dowodem tożsamości lub przez należycie umocowanego pełnomocnika.
4. W przypadku niezawarcia umowy najmu lokalu użytkowego z przyczyn leżących po stronie licytanta, któremu udzielono przybicia, niezależnie od zatrzymania wadium, Spółdzielnia ma prawo do dochodzenia odszkodowania za poniesioną z tego tytułu szkodę w pełnej wysokości.
5. W umowie najmu lokalu użytkowego ujawnia się informacje o tym, że najemca zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu najmu i oświadcza, że nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń w stosunku do wynajmującego, tak w chwili zawarcia umowy jak i w przyszłości oraz zrzeka się dochodzenia w przyszłości wszelkich ewentualnych roszczeń z tego tytułu.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO Z WOLNEJ RĘKI**

#### § 11

W przypadku przeprowadzenia trzech aukcji zakończonych wynikiem negatywnym dopuszcza się oddanie lokalu użytkowego w najem przez Zarząd z wolnej ręki.

### **ROZDZIAŁ IV**

#### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### § 12

1. Zarząd może odwołać aukcję przed posiedzeniem aukcyjnym bez podania przyczyny.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin przetargu na wynajem lokali użytkowych w Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej” zatwierdzony Uchwałą Nr 17/2022 Rady Nadzorczej z dnia 28.04.2022 r.

*Sekretarz  
Rady Nadzorczej*

*Olszowiec*  
Irena Olszowiec

*Przewodniczący  
Rady Nadzorczej*

*Buczyński*  
Tomasz Buczyński